

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 1 de 117

Bucaramanga (S), 7 DE FEBRERO DE 2029

ANTECEDENTES DE LA GESTION

La suscrita administradora fue contratada después de dos asambleas de la vigencia 2024 y se encontraba con:



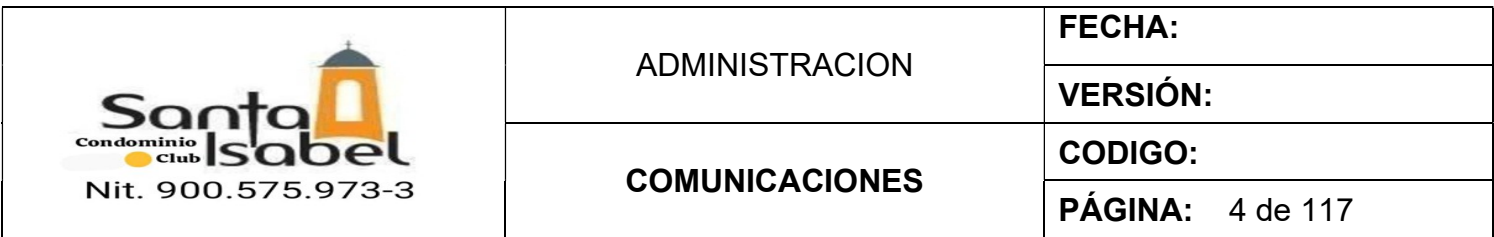
1. No se contó con una entrega del cargo administración
2. No contaron con registros de inventarios ni de bienes de la copropiedad
3. No se había formalizado ante INVISBU – TERCEROS – ACTA ORDINARIA DE ABRIL 2024
4. No se encontró y se accedió informes de entrega de la Administración saliente y de la Contadora Saliente - Se efectuó requerimiento por escrito y solo ha respondido la contadora.
5. Se encontró desactualizado el Registro de Representación Legal y Revisoría Fiscal
6. No se encuentran informes actualizados de los apoderados judiciales
7. El computador de la copropiedad carece de documentación de la copropiedad, tan solo se cuentan con la copia de SIIGO- SOFTWARE CONTABLE
8. No se habían encontrado los libros contables oficiales – se efectuó requerimiento contadora y a la anterior administradora. La Contadora hizo entrega de documentación magnética y física que ella custodió, encontrándose estados financieros sin la firma de la representante legal.
9. No encontró la base de datos de propietarios - Ni física ni virtual – se verifico el borrado magnético.
10. Las actas de Asamblea ordinaria y extraordinaria 2024 no se habían legalizado y no se han colocado a disposición de los propietarios ART. 87 ESTATUTOS

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 2 de 117

11. La copropiedad no se evidencia cumplimiento de normas de seguridad y trabajo (existe un rubro pero al empalmar con el contratista se observa la ausencia de firma en todos los instrumentos de planeación y de informes de la Administración) Es decir, se cuenta con la gestión del contratista y ausencia de adopción por parte de la Rep. Legal
12. Existe un inadecuado proceso de archivo y correspondencia. Correspondencia sin atender por correos electrónicos que datan desde 2023, alcancé a revisar y a atender hasta 01 enero de 2023. Lo que ha evidenciado dos fallos de tutela en contra y en posible incidente de desacato, que fueron atendidos.
13. Se evidencia un fraccionamiento en la convivencia y tejido social dentro de los residentes y propietarios – Existe un alto grado de insatisfacción en la prestación de los servicios propios de la copropiedad. - Agreden hasta los niños con huevos.
14. Se encontró que la copropiedad tiene una situación delicada en servicios esenciales, tales como conectividad y telefonía, estaba para corte – se pagó con recursos de reciclaje.
15. En el servicio de claro se ha estado pagando servicio telefónico que no se ha instalado en la recepción siendo este un elemento vital de seguridad y atención a la comunidad residente.
16. Existe mora en servicios públicos y siendo el más grave el de la LUZ – por la dependencia de las motobombas, ascensores y zonas comunes.
17. Se encontró renovada la póliza de seguros sin pago de ninguna alícuota y con riesgo de que no se acepten su cobertura. Inexistencia de suministro de insumos para aseo y mantenimiento.
18. Inexistencia de elementos de consumo de oficina y papelería, Aseo, entre otros.
19. Incumplimiento de normatividad en el uso de piscina con el cierre de esta por medidas por parte de la Secretaría de Salud
20. Uno de los ascensores se encuentra suspendido su servicio a falta de pago de arreglos del año anterior; Torre 4, y gasto que no fue reconocido en la ejecución 2023 ni en E.F.
21. Inexistencia de plan operativo de actividades propias de administración y seguimientos.
22. Alto nivel de cartera e iliquidez
23. Solicitudes de exoneración de intereses moratorios, y se explica que por estatutos se encuentra reglamentado el interés moratorio y su modificación es casi imposible por razones de quorum, toda vez que se requiere mayoría calificada el 70% - son viables los acuerdos de pago. – Informe anexo
24. Problemas en la facturación, no se habían adoptado medidas de asamblea ordinaria y se debía retroactivo del primer semestre, lo cual evidencia un mayor nivel de déficit presupuestal e innumerables reclamaciones sin atender
25. El portón de ingreso tiene la antena fuera de uso que refieren haberse pagado por quien lo dañó, pero que no se encuentran los recursos.
26. Las cámaras de seguridad se encuentran en un alto número fuera de servicio y algunas deben ser optimizadas. (aproximadamente el 50%)
27. No se cuenta con el biométrico de los visitantes

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 3 de 117

28. El uso de los parqueaderos se encuentra desvirtuado con elementos o usos diferentes
29. Se encuentra el turco fuera de funcionamiento por escape de gas y sin arreglo unidades sanitarias.
30. No se cuenta con un espacio para el archivo histórico y se borro y perdió información
31. El gimnasio es inexistente – se cuenta tan solo con el espacio físico sin dotación alguna y lleno de elementos de obra y de terceros
32. Se carece de espacio para ubicar los paquetes y encomiendas a los residentes y en consecuencia se tienen alto número de paquetes y cosas en la sala de espera.
33. Ausencia de evidencia en los informes de gestión mensuales del 2024
34. Deficiencia en el material vegetal – plántulas
35. El reciclaje y clasificación en sitio es muy mínimo y se mantiene contaminación cruzada
36. La mayoría de luminarias de los parqueaderos se encuentran fuera de servicio
37. Las luminarias en su gran mayoría de las 4 torres se encuentran fuera de servicio
38. Deficiente señalización
39. Se carece de presupuesto para recarga de extintores
40. Se carece de equipos de desfibrador externo automático
41. Motobomba de piscinas dañado
42. Botón de pánico de piscina dañada
43. No se encuentra documentación del proyecto de pintura ni etapa 1 ni etapa 2 y se encontró un inventario de materiales que se resguardaron.
44. Incertidumbre legal por dualidades en contratación de personal de mantenimiento de motobombas – aspecto crítico para revisar
45. Incertidumbre legal por renovación automática contractual de servicio de vigilancia y deterioradas relaciones con la empresa.
46. Señalamientos para la terminación o no renovación del contrato del servicio técnico de ascensores.
47. Inexistencia de nexo legal de contratos de servicios prestados de manera personal por el Ing. Nelson Mora – SSGT; CITO FONIA.
48. Inexistencia de protocolos de Cartera, Productos Químicos, mantenimiento de áreas húmedas, Mudanzas; entre otros.
49. Inadecuada comunicación – informalidad – ruidos comunicacionales que acrecentaban diferencias entre los residentes y copropietarios y la administración.
50. Uso permanente de zonas comunes como pasillos y barandas para extender ropa, alfombras, muebles, elementos personales
51. Uso de los parqueaderos visitantes y de otros residentes por los mismos residentes
52. Excrementos caninos por toda la copropiedad y sin rienda dentro de la misma
53. Menores de edad en áreas infantiles o comunes sin acompañamiento de responsables



54. Convencimiento generalizado de la inexistencia normativa interna y en consecuencia que se encontraban en un libertinaje y confrontaciones constantes
55. Puerta Principal dañada cantonera y su presencia totalmente desfavorable
56. Grandes debilidades o requerimientos físicos y de infraestructura no solo de la copropiedad sino de las mismas unidades residenciales con humedades, desniveles, sifones sin tapa (ninguno), parqueaderos deteriorados en sus placas y sin candados los parqueaderos de visitantes (podridos)
57. Congestión vehicular por la ubicación de vehículos en la acera de la carrera 19.
58. Ausencia de soportes contractuales de anticipos
59. Ausencia de soportes para hacer pagos a terceros que se tenían duda y se plantearon al consejo, el cual determinó glosarlos hasta tanto no se evidencie su debido pago.
60. Imposibilidad de ejecutar recursos de pintura por razones de iliquidez y legalidad – producto que no apareció acta firmada de la asamblea noviembre 2023.
61. Expectativas por impulso procesal por demandas: Penal – interpuesta por el Señor Henry – recursos de indemnización de la aseguradora (se desconocían todo el récord de indemnizaciones) - Civil contra Isaser * la una incierta y la otra desistida.
62. Expectativas por existencia de CDTs y al verificar con entidad bancaria solo existe uno de baja cuantía, el cual llevaba mas de dos años que no reclamaban sus intereses
63. Quejas constantes por el incremento de consumo de SPA y afectaciones a la seguridad y ruidos
64. Innumerables quejas por humedades sin atender por los residentes.
65. Inundaciones constantes en las cabinas de ascensores
66. Rebose de alcantarillas de los sótanos
67. Incertidumbre por reclamación extemporánea del seguro
68. Mallas de las canchas dañadas
69. Asador sin mantenimiento en el gimnasio.
70. Botiquín con elementos vencidos de más de un año y lleno de polvo.

RECLAMACION SEGURO

- ☐ No se había hecho pago de la póliza ni cuotas pactadas
- ☐ Siniestro informado 3 abril 2024
- ☐ RUT APORTADO DESACTUALIZADO

[illegible]

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 5 de 117

AÑO	CUANTIA	ASEGURADORA
2015	\$354.543.174.	Aseguradora Allianz seguros S.A.
2019	\$4.642.442	Equidad Seguros
2021	\$21.065. 250.	Equidad Seguros
2023	\$22.700.000	Equidad Seguros
2024	En reclamación Pérdida bienes en inventario Pérdida o destrucción información Deslealtad Administrativa	En espera proceso penal

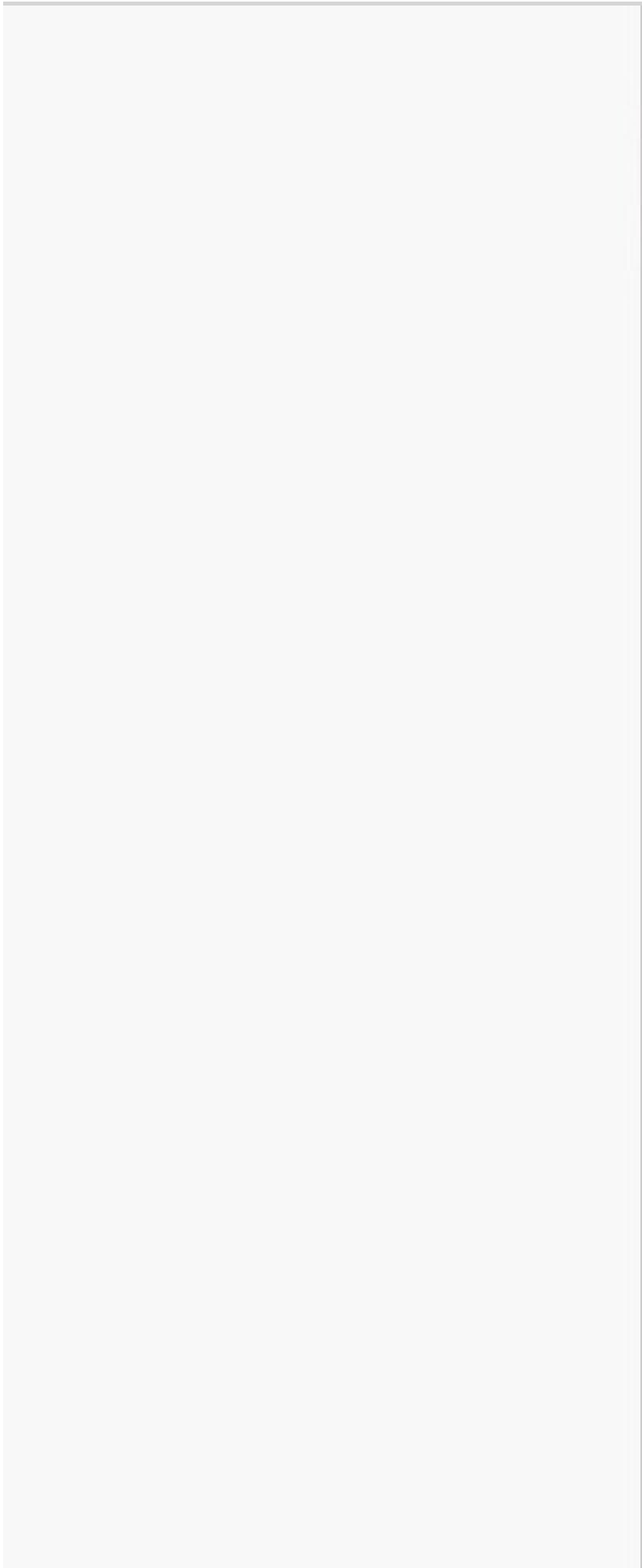
[illegible]

17/12/24, 21:36 Radicado 201400190  Serrano Serrano ABOGADOS Radicado 201400190 Demandante: CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB - 900575973-3 Demandado: ISASER S.A. - 830017265-0 Tipo de Proceso: ORDINARIO Juzgado: CIVIL DEL CIRCUITO - 7 - BUCARAMANGA Observaciones del Proceso: 68001310300720140019000 https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/f07ccbcuc_cendoj_ramajudicial_gov_co/EmPyRHC-y61CncpqhjlToz48m9MyJtxX4CeQdeO6N2Q9pQ Expediente digital enviado el 10/03/22 EXPEDIENTE SE ENCUENTRA EN EL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL - SALA CIVIL FAMILIA - PARA RESOLVER RECURSO DE APELACIÓN INTERPUESTO POR NOSOTROS (EFECTO SUSPENSIVO). MEDIDAS CAUTELARES:	HISTORIA DEL PROCESO: AUTO (2024-04-29): AUTO TERMINA PROCESO POR DESISTIMIENTO. NO CONDENA EN COSTAS PROCESALES. SE ARCHIVA EL PROCESO. INFORMACIÓN (2024-04-17): SE ENVÍO CORREO ELECTRÓNICO A LA SOCIEDAD DEMANDADA CON LA SOLICITUD DE DESISTIMIENTO YA ARMADA FALTA SOLO LA FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL PARA ALLEGARLA AL JUZGADO IGUALMENTE SE LE SOLICITO UN CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL ACTUALIZADO DE LA SOCIEDAD DEMANDADA POR TEMAS DE QUE EL JUZGADO PUEDE CONSTATAR QUE EL DR. JUAN PABLO PRADA SERRANO ES ACTUALMENTE EL REPRESENTANTE LEGAL DE ISASER S.A. POR OTRO LADO SE VA A TRAMITAR CON LA COPROPIEDAD PODER CON LA FACULTAD DE DESISTIR Y QUEDAMOS ATENTOS A TENER EL PODER CON DICHA FACULTAD. TENER PRESENTE QUE TUVIMOS COMUNICACIÓN CON LA SEÑORA LINA DE ISASER S.A. AL NÚMERO DE CONTACTO 315-3768464. AUTO (2024-04-02): AUTO DE REQUERIMIENTO: se REQUIERE a las partes para que presenten el dictamen pericial decretado en audiencia del 11 de diciembre de 2018, el cual deberá ser emitido por institución o profesional especializado. Por lo anterior, se advierte a la parte demandante y demandada que cuentan con el término de quince (15) días para que cumplan con este requerimiento; vencido este plazo sin que se haya cumplido con la carga ordenada, se entenderá desistida la prueba pericial y se continuará con el trámite del presente proceso. MEMORIAL (2024-02-22): Cra 29 N 45-45 Oficina 807 Edif. Metropolitan Business Park Bucaramanga - Colombia www.serranoserranoabogados.com (7) 4 470395 www.serranoserranoabogados.com/vimprimeproceso/53taaf57946de2f636fdae45 1/7
---	---

Buscar texto o herramienta:

Nos comunicamos con la ingeniera Daule quien fue la persona que

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 7 de 117

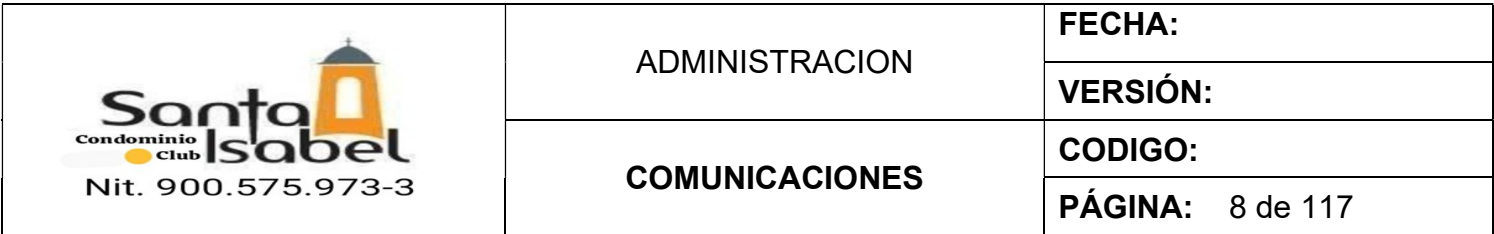


Bucaramanga, septiembre

Señores
SERRANO SERRANO A
Ciudad

Asunto: **RAD - 6800**
CIRCUITO

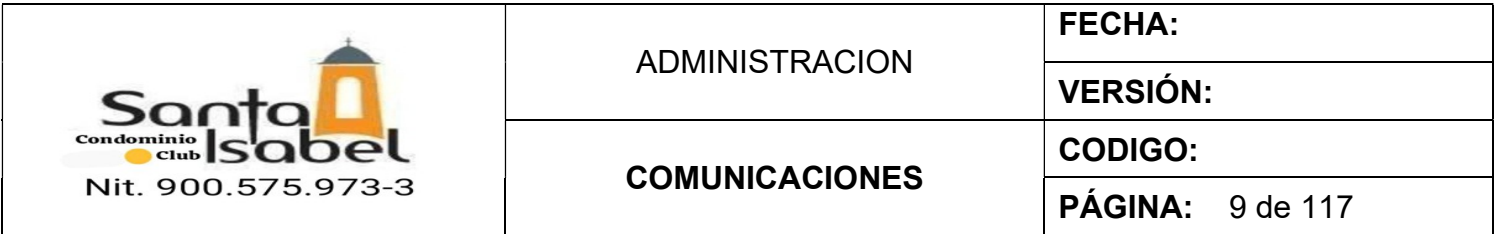
Estimado Doctor Ramiro
...ue actualmente estamos
...álisis de la situación po
22 de agosto de 2023, ha
decisión apoyada por una
La razón principal de esta
encuentra en proceso de
demanda sería poco pro
activos de la empresa es
pericial solicitado por el j
no es viable en estos mo
y, en vista de la situación
incurrir en esos gastos, k
a las cotizaciones obtenic
Por tanto, le solicitamos i
nuestro desistimiento d
cooperación en este asur
algún requerimiento form
... la haga saber a l



	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 8 de 117

	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 8 de 117

☐ des
su pre



	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	VERSIÓN:
		CODIGO:
		PÁGINA: 9 de 117

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	VERSIÓN:
		CODIGO:
		PÁGINA: 9 de 117

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	VERSIÓN:
		CODIGO:
		PÁGINA: 9 de 117

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	VERSIÓN:
		CODIGO:
		PÁGINA: 9 de 117

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	VERSIÓN:
		CODIGO:
		PÁGINA: 9 de 117

	ADMINISTRACION	FECHA:
	COMUNICACIONES	VERSIÓN:
		CODIGO:
		PÁGINA: 9 de 117

En el
presen
firmad
coadyu

Así las
requisi
a sabe
la hac
apode
obra e

Por lo
preten
levant
costas

En ma
BUCA

PRIME
presen
CONT
COND

En el
presen
firmad
coadyu

Así las
requisi
a sabe
la hac
apode
obra e

Por lo
preten
levant
costas

En ma
BUCA

PRIME
presen
CONT
COND

En el
presen
firmad
coadyu

Así las
requisi
a sabe
la hac
apode
obra e

Por lo
preten
levant
costas

En ma
BUCA

PRIME
presen
CONT
COND

En el
presen
firmad
coadyu

Así las
requisi
a sabe
la hac
apode
obra e

Por lo
preten
levant
costas

En ma
BUCA

PRIME
presen
CONT
COND

En el
presen
firmad
coadyu

Así las
requisi
a sabe
la hac
apode
obra e

Por lo
preten
levant
costas

En ma
BUCA

PRIME
presen
CONT
COND

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 10 de 117

DESARROLLO ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO 2025

Por medio de la presente me permito allegar el Informe de Gestión correspondiente a la vigencia 2025, elaborado en mi calidad de Administradora de la copropiedad, en el cual se expone de manera detallada:

El avance y cumplimiento del Plan de Actividades desarrollado durante la vigencia 2025. El presupuesto ejecutado en el año 2025, con los resultados administrativos, operativos y financieros alcanzados.

El presupuesto requerido y proyectado para la vigencia 2026, como insumo para la planeación, continuidad y toma de decisiones de la copropiedad.

Este informe recoge el trabajo adelantado durante el período de gestión, los desafíos enfrentados y los resultados obtenidos, siempre bajo criterios de responsabilidad, transparencia y priorización del interés colectivo, orientando cada decisión administrativa al bienestar general de la copropiedad.

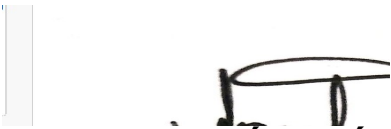
De manera especial, deseo expresar un profundo agradecimiento a todos los colaboradores, contratistas y a cada una de las personas que, con dedicación, compromiso y amor, aportaron a la gestión adelantada. Mi reconocimiento se extiende incluso a quienes, en algunos momentos, no compartieron o no comprendieron plenamente el alcance de las decisiones adoptadas, pues también de esas diferencias y miradas diversas hemos aprendido y crecido como comunidad. Gracias a todos, sin excepción, porque cada experiencia, aporte y reto hizo parte del proceso y fortaleció la gestión realizada.

Aprovecho igualmente para agradecer a la Asamblea General, al Consejo de Administración, al Revisor Fiscal y a la comunidad en general, por la confianza depositada, el acompañamiento y el trabajo conjunto durante este periodo, el cual representó una valiosa etapa de aprendizaje personal y profesional.

Con la entrega del presente informe, considero finalizada mi gestión como Administradora de la copropiedad, retirándome con la tranquilidad y satisfacción de haber cumplido cabalmente con las funciones encomendadas y con el deber cumplido.

Quedo atenta a cualquier inquietud, aclaración o información adicional que consideren necesaria.

Cordialmente,



SANDRA LUCÍA LEÓN LEÓN
C.C. 63.480.964
Administradora y Representante Legal

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 11 de 117

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB PH

1. COMPONENTE DE INGRESOS

1.1 RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, RECAUDO, DESCUENTOS, COMPETENCIAS Y MORA.

1.1.1. Naturaleza jurídica de las cuotas de administración

Las cuotas de administración constituyen una obligación legal, real, periódica, indivisible y de carácter común, a cargo de todos los propietarios de bienes privados que integran la copropiedad, destinadas a sufragar las expensas necesarias para la adecuada administración, conservación, mantenimiento, reparación y funcionamiento de los bienes y servicios comunes. Esta obligación se fundamenta en los artículos 3, 29 y 30 de la Ley 675 de 2001, y se encuentra estrechamente ligada al derecho de dominio, configurándose como una carga inherente a la propiedad privada sometida al régimen de propiedad horizontal.

La Corte Constitucional, en la Sentencia C-488 de 2002, precisó que las cuotas de administración son una consecuencia directa del régimen de propiedad horizontal y responden a la prevalencia del interés colectivo, siendo exigibles con independencia del uso o disfrute efectivo que el copropietario haga de los bienes comunes.

De manera supletiva, conforme al artículo 2 de la Ley 675 de 2001, resultan aplicables las disposiciones del Código Civil, en particular los artículos 669 (concepto y alcance del derecho de dominio), 1602 (fuerza obligatoria de los contratos), 1603 (principio de la buena fe) y 1626 (pago como modo de extinguir las obligaciones), en cuanto resultan compatibles con la naturaleza jurídica de las expensas comunes.

1.1.2. Naturaleza del recibo mensual de administración – Documento informativo y no facturable

El recibo mensual de administración tiene la naturaleza de documento informativo y de cobro, mediante el cual la Administración comunica al copropietario el valor de la obligación previamente aprobada por la Asamblea General. Dicho documento no constituye factura de venta ni documento equivalente, en tanto las cuotas de administración no corresponden a una actividad mercantil ni a la prestación de servicios gravados, sino al recaudo de expensas comunes propias de una persona jurídica sin ánimo de lucro.

Esta interpretación se sustenta en el artículo 33 de la Ley 675 de 2001, en la doctrina reiterada de la DIAN (Circular Externa 000000 de 2017 y conceptos concordantes), y en el entendimiento desarrollado por la Corte Constitucional en la Sentencia C-488 de 2002, al diferenciar la naturaleza jurídica de las copropiedades frente a los sujetos obligados a facturar en los términos del Estatuto Tributario.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 12 de 117

De manera supletiva, resulta aplicable el Código de Comercio, particularmente el artículo 772, en cuanto a la definición y efectos de los títulos valores, para reafirmar que el recibo de administración no reúne los requisitos legales para ser considerado factura o título valor, ni genera por sí mismo una relación mercantil autónoma.

1.2. Descuentos condicionados y sujeción estricta al presupuesto aprobado

Los descuentos condicionados aplicables a las cuotas de administración, tales como descuentos por pronto pago u otros beneficios económicos, solo pueden ser establecidos por la Asamblea General al momento de aprobar el presupuesto anual, debiendo quedar claramente definidos en cuanto a su cuantía, condiciones y vigencia. En consecuencia, no es jurídicamente viable que la Administración o el Consejo de Administración creen, modifiquen, amplíen o eliminen descuentos de manera unilateral o discrecional.

Esta restricción se encuentra consagrada en los artículos 37 y 38 de la Ley 675 de 2001, y ha sido reiterada por la Corte Constitucional, la cual ha señalado que la Asamblea General es el órgano soberano de la copropiedad y que sus decisiones, adoptadas conforme a la ley, son obligatorias para todos los órganos de administración (Sentencia C-318 de 2002).

De forma supletiva, son aplicables los artículos 1602 y 1603 del Código Civil, que consagran la obligatoriedad de lo acordado y el principio de la buena fe en la ejecución de las obligaciones, así como el artículo 871 del Código de Comercio, en cuanto a la observancia de la buena fe en las relaciones jurídicas de carácter patrimonial.

1.3 Imposibilidad legal de modificar decisiones adoptadas por la Asamblea General

La Asamblea General de Copropietarios ostenta la condición de máxima autoridad de la persona jurídica, conforme al artículo 37 de la Ley 675 de 2001, por lo cual sus decisiones son obligatorias y vinculantes. En tal sentido, existe una imposibilidad legal expresa para que el Administrador o el Consejo de Administración modifiquen, desconozcan o inapliquen decisiones relacionadas con cuotas de administración, presupuestos, descuentos o condiciones económicas aprobadas por la Asamblea, salvo que medie una nueva decisión adoptada por dicho órgano con el lleno de los requisitos legales y estatutarios.

La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha sostenido que los órganos de administración carecen de competencia para alterar las determinaciones de la Asamblea, actuando únicamente como ejecutores de su voluntad, especialmente en asuntos de contenido económico y presupuestal.

De manera supletiva, resultan aplicables los artículos 1502 y 1602 del Código Civil, relativos a los elementos esenciales y fuerza obligatoria de los actos jurídicos, así como los principios generales del derecho de las obligaciones.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 13 de 117

1.4. Intereses moratorios por no pago oportuno de las cuotas de administración

El incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas de administración genera intereses moratorios, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001. Para efectos administrativos y de control interno, dichos intereses son liquidados por el software contable de la copropiedad; sin embargo, para efectos legales y judiciales, particularmente en el marco de procesos ejecutivos por expensas comunes, los intereses exigibles corresponden a la tasa máxima legal permitida, certificada periódicamente por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con la normativa vigente.

De manera supletiva, resultan aplicables los artículos 1617 del Código Civil (intereses moratorios), 884 del Código de Comercio (límite de intereses) y las disposiciones concordantes sobre mora y exigibilidad de obligaciones, interpretación que ha sido avalada por la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, al reconocer la procedencia del cobro de intereses dentro de los límites legales y con pleno respeto del debido proceso.

1.5 EJECUCION FRENTE AL PRESUPUESTO

De los informes financieros se puede verificar que:

INGRESOS OPERACIONALES	PPTO MES	PPTO MES	EJECUCION	VARIACION	%
Cuota Administracion	\$ 92.359.150,17	\$ 1.108.309.802,00	\$ 946.282.000,00	\$ (162.027.802,00)	-15%
Menos descuento pronto pago	\$ (9.235.915,00)	\$ (110.830.980,00)	\$ (65.868.107,78)	\$ 44.962.872,22	-41%
EXCEDENTES VIGENCIA ANTERIOR	\$ 1.595.374,75	\$ 19.144.497,00	\$ 19.144.497,00	\$ -	0%
RECURSOS DE BALANCE	\$ 17.162.566,33	\$ 205.950.796,00	\$ 170.973.503,00	\$ (34.977.293,00)	-17%
CUOTAS CARTERA	\$ (5.910.985,58)	\$ (70.931.827,00)	\$ -	\$ 70.931.827,00	-100%
Total Ingresos Operacionales	\$ 95.970.190,67	\$ 1.151.642.288,00	\$ 1.070.531.892,22	\$ (81.110.395,78)	-7%
INGRESOS NO OPERACIONALES				\$ -	
Recuperaciones Cartera	\$ -	\$ -	\$ 40.484.271,42	\$ 40.484.271,42	100%
Intereses de Mora	\$ -	\$ -	40.097.292,00	\$ 40.097.292,00	100%
Rendimientos Financieros	\$ -	\$ -	7.485.253,61	\$ 7.485.253,61	100%
Multas y Sanciones			\$ 7.855.350,00	\$ 7.855.350,00	100%
AJUSTE PASIVOS AÑOS ANTERIORES				\$ -	100%
Ajuste al peso y otros			\$ 267.765,43	\$ 267.765,43	100%
Devol bonos no entregados Admon				\$ -	100%
Total Ingresos No Operacionales	\$ -	\$ -	\$ 96.189.932,46	\$ 96.189.932,46	100%
TOTAL INGRESOS	\$ 95.970.190,67	\$ 1.151.642.288,00	\$ 1.166.721.824,68	\$ 15.079.536,68	1,31%

Durante la vigencia evaluada, la copropiedad registró ingresos totales por \$1.166.721.824,68, frente a un presupuesto aprobado de \$1.151.642.288,00, lo que representa una ejecución positiva del 101,31%, equivalente a una variación favorable de \$15.079.536,68.

Este resultado evidencia una gestión activa y correctiva del recaudo, que permitió compensar las menores ejecuciones presentadas en algunos rubros operacionales mediante ingresos no operacionales no previstos inicialmente, garantizando la estabilidad financiera de la copropiedad.

1.5.1 Cuotas de administración

El recaudo por concepto de cuotas de administración alcanzó \$946.282.000,00, frente a un presupuesto de \$1.108.309.802,00, lo que representa una ejecución del 85%, con una variación negativa de \$162.027.802,00.

Esta disminución se explica principalmente por:

- + Comportamientos de mora en algunos copropietarios.
- + Diferimientos en el pago oportuno durante la vigencia.
- + Impacto directo por la suspensión del uso de la piscina y canchas (según refieren algunos residentes)

No obstante, este comportamiento fue gestionado activamente a través de estrategias de recuperación de cartera que se reflejan en otros rubros del ingreso y definitivamente se mejoró en que sean MENOS LOS MOROSOS.

Se implementó la publicación de los recibos en la página web para que propietarios y residentes puedan consultar el estado mensual:

<https://crsantaisabel.com/descargas/>

🔍 A ☆

NOSOTROS ▾DESCARGASNOTICIASCONTACTO



RECIBOS ADMINISTRACION ENERO
2026 TORRE 4

RECIBOS ADMINISTRACION ENERO
2026 TORRE 4

DESCARGUE AQUI



RECIBOS ADMINISTRACION ENERO
2026 TORRE 3

RECIBOS ADMINISTRACION ENERO
2026 TORRE 3

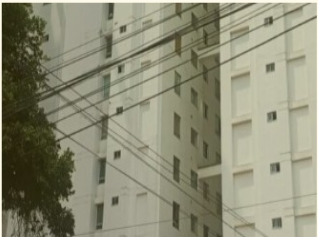
DESCARGUE AQUI



RECIBOS DE ADMINISTRACION
ENERO 2026 TORRE 2

RECIBOS DE ADMINISTRACION
ENERO 2026 TORRE 2

DESCARGUE AQUI



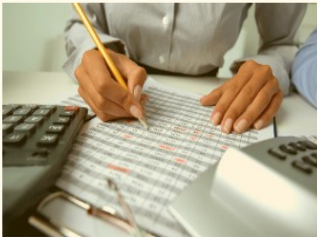
RECIBOS ADMINISTRACION ENERO
2026

RECIBOS ADMINISTRACION ENERO
2026 TORRE 1

DESCARGUE AQUI



CORDIAL SALUDO, POR FAVOR
TENER EN CUENTA LAS
SIGUIENTES INDICACIONES PARA
EL PROCESO DE PAGOS
CORRESPONDIENTES A LA
ADMINISTRACIÓN:



ESTADOS FIANCIEROS MES DE
OCTUBRE DE 2025

DESCARGUE ESTADO
FINANCIERO

Se reitera que si se quiere ejecutar en realidad la política de cero papel se determine por la Asamblea que se continúe publicando los recibos y se suspenda la impresión de estos. Se mantienen la entrega de ambos medios y ha servido para poder documentar el recibido que en muchas ocasiones niegan su conocimiento:

2	1001	JOHANA	BAUTISTA PATINO	37530549	canaveralparque.comer@hotmail.com		AL DIA				
2	1002	ARLON	CARRILLO	1098787144	arlon.carrillo@gmail.com	3178016344	AL DIA				
2	1003	RAQUEL	REYES	63439917	raqueldecorar@hotmail.com; contactenos@bienso.com	3164677877	\$ 500.300,00				
2	1004	LEONOR	FUENTES MIRANDA		canaveralparque.comer@hotmail.com		AL DIA				
2	1101	LENNY	BARRERA DELGADO	63509566	jenny.barreradelgado@gmail.com	3176795954	AL DIA				
2	1102	ELSA PATRICIA	PILONIETA MATIZ		info@inmobiliariacredifinca.com	3124059288	AL DIA				
2	1103	CLEMENCIA	MANTILLA		mariaclenciareyesmantilla@gmail.com; camilo.a.reyes@gmail.com	3013092371	AL DIA				
2	1104	JANETH	ROJAS	91258915	jane091108@hotmail.com	3157047868	AL DIA				
2	1201	REINALDO	NIETO	91299107	martharamirez0915@gmail.com	3152343751	AL DIA				
2	1202	JAVIER MAURICIO	AVILA CETINA		jamavila@gmail.com; contactenos@bienso.com	3006850084	\$ 401.800,00				

Para el recaudo de las cuotas de administración se mantuvo el convenio con el Banco Caja Social; no obstante, teniendo en cuenta que algunos deudores manifestaban encontrarse en mora debido a la ausencia de puntos físicos cercanos al conjunto residencial y a limitadas alternativas de pago, se gestionó y suscribió un nuevo convenio de recaudo con la Financiera Coomultrasan.

Tal como se evidencia en los instructivos adjuntos, ambos convenios ofrecen mecanismos de recaudo presencial, horarios flexibles y pagos a través de PSE, lo que amplía las opciones para el cumplimiento oportuno de las obligaciones por parte de los copropietarios.

Resulta indispensable que la Asamblea General adopte una decisión respecto a la entidad financiera que deberá mantenerse como único convenio vigente, toda vez que la coexistencia de ambos ha generado un incremento en los gastos bancarios asociados a la flexibilidad del servicio y, adicionalmente, se ha evidenciado que en algunos casos las múltiples alternativas de recaudo han sido utilizadas como argumentos o excusas para la falta de pago oportuno, situación que impacta negativamente la eficiencia del recaudo y la sostenibilidad financiera de la copropiedad.

Durante la vigencia se evidenció una resistencia significativa por parte de los locales comerciales, incluidos aquellos que se encuentran en arriendo, frente al

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 16 de 117

pago de las cuotas de administración, al considerar desproporcionado el incremento aprobado para la vigencia anterior. Frente a esta situación, la Administración adelantó un proceso de explicación técnica y jurídica, en concordancia con lo expuesto y aprobado en la Asamblea General, precisando que en presupuestos de vigencias anteriores no se estaba dando pleno cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, particularmente en lo relacionado con la correcta imputación y distribución de los gastos comunes, de conformidad con el coeficiente de copropiedad y la diferenciación de gastos según el uso de las unidades privadas, conforme a los artículos 3, 25, 29 y 30 de la citada ley.

La metodología adoptada fue objeto de discusión incluso en sede de acción de tutela, instancia en la cual se ratificó la legalidad y razonabilidad de la decisión administrativa, al evidenciarse que la separación de los gastos imputables a los locales comerciales y aquellos propios de las unidades residenciales respondía a criterios objetivos, legales y acordes con el principio de equidad contributiva. Como resultado de la gestión administrativa y del respaldo jurídico obtenido, se logró que la mayoría de los locales que se encontraban en operación normalizaran su situación de cartera y se pusieran al día en el cumplimiento de sus obligaciones, conforme al régimen de propiedad horizontal.

De igual forma, se presentó una situación particular con un deudor de una unidad residencial, quien manifestó su desacuerdo con el incremento de la cuota de administración y alegó, con fundamento en interpretaciones previas, que en las escrituras de constitución existía un presunto error, en la medida en que la sumatoria de los coeficientes de copropiedad de todas las unidades no alcanzaba el 100,00%. Frente a esta observación, se le informó que dicha situación ya había sido oportunamente explicada por la Administración al momento de la socialización del presupuesto de la vigencia anterior, precisando que la metodología de distribución de las cuotas de administración se realizó en estricto apego a la normatividad vigente y al principio de proporcionalidad, con base en los coeficientes de copropiedad debidamente registrados en las escrituras públicas y en el reglamento de propiedad horizontal, conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 25 y 29 de la Ley 675 de 2001.

Se aclaró, adicionalmente, que la mínima diferencia en la sumatoria total obedece a un criterio técnico de redondeo, toda vez que los coeficientes fueron consignados en las escrituras con dos decimales y no con cuatro, circunstancia que no afecta la legalidad, validez ni aplicabilidad del sistema de distribución de las cuotas, ni constituye error jurídico o contable alguno.

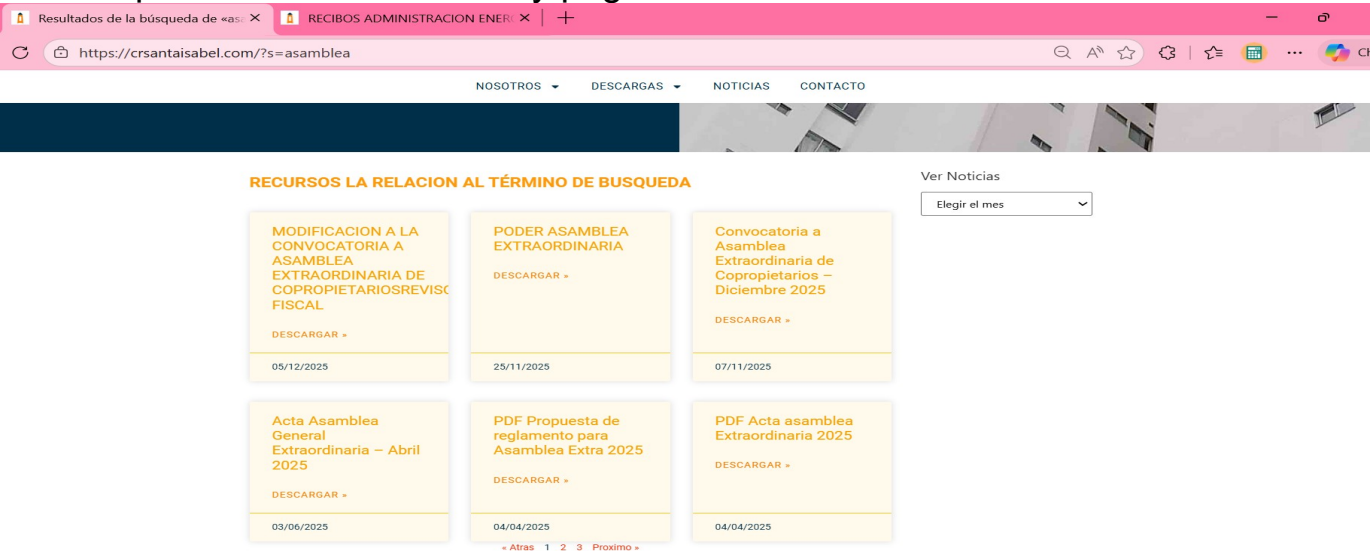
Se ha insistido a todos los residentes y propietarios que al efectuar lo pago deben de informar la torre y numero de unidad para que no queden saldos en conciliación.

1.5.2 Descuentos por pronto pago

El descuento por pronto pago fue inferior a lo presupuestado, con una ejecución de \$65.868.107,78 frente a \$110.830.980,00, generando una variación favorable

de \$44.962.872,22 (-41%). Teniendo en cuenta que se presupuesto como si todos fueran a pagar oportunamente.

En este rubro se presentó situaciones de discusión por cuanto, pese a haber ejecutado la asamblea con un crecimiento de participación en la misma y que se hubiere publicado en carteleras y página web:



Y que como lo establece la escritura 3824/2011 ADICIONADA 6424/2011 la cuota de administración de cada vigencia se establece en la Asamblea General y en la misma se determinó que para facilidad de pago del incremento de los meses ya pagados eran exigibles en los siguientes ocho meses - la administración desde el mes de mayo efectuó su correspondiente discriminación en los recibos e iniciaron los pagos, sin embargo, un consejero y otros residentes consideraban que el incremento de los meses denominado administrativamente era generado solo en cuatro meses, lo cual matemáticamente no era cierto, por cuanto correspondería solo al 50% de lo causado y se generaron innumerables reclamaciones porque el no pago del retroactivo en el mes de septiembre generaron que el no pago completo del recibo el sistema no le generaba el recibo de pago

Ejemplo: Situación acción de tutela Torre 4 1002 - consideran que el no otorgamiento del descuento es una

SECTOR	TORRE	NUMERO	CUOTA 2024	INCREM	cuota 2025	ENE-ABRIL	MAYO A DICIALICUOTA
APTO	TORRE 4	1002	\$ 253.000,00	\$ 18.817,63	\$ 271.800,00	\$ 75.200,00	\$ 9.400,00

medida arbitraria y de sanción, cuando no corresponde a la realidad medida arbitraria y de sanción.



CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB
NIT - 900575973 - 3
CARRERA 19 NO 8-45

RECIBO ADMINISTRACION
No. - 20658

Unidad 1
Nombre APTO 1002 T 4
Referencia 41,002

Fecha de Factura 2025-05-01
Fecha de Vencimiento 2025-05-21

Concepto	Valor
CUOTA ADMON 1	271.800
RETROACTIVO	9.400
Total Cuotas y Cargos I	\$281.200
Saldo Anterior	126.500
Total a Pagar	407.700

Condición de Pago
SI CANCELA ANTES DEL 21 DE MAYO PAGUE 380.500

Observaciones

PAGUESE UNICAMENTE EN EL BANCO CAJA SOCIAL CONVENIO 15740757 BANCO

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 18 de 117

Este resultado indica que:

- Una menor proporción de copropietarios accedió al beneficio.
- Se produjo un impacto positivo en el ingreso neto, al reducir el valor total descontado sobre las cuotas causadas.

Algunos propietarios aún se encuentran molestos por la no aplicación del descuento condicionado por el no pago de los retroactivos, desconociendo que si nos apegamos a lo aprobado por Asamblea debían pagar el 100% del incremento al mes de mayo y que todo pago incompleto no genera posibilidad de ningún descuento. Sin embargo, se deja a disposición de la asamblea general.

1.5.3. Excedentes de vigencias anteriores

Los excedentes de la vigencia anterior se ejecutaron al 100%, por valor de \$19.144.497,00, conforme a lo aprobado por la Asamblea General, reflejando planeación financiera adecuada y trazabilidad en el uso de recursos acumulados.

1.5.4 Recursos de balance

Los recursos de balance alcanzaron una ejecución de \$170.973.503,00, frente a un presupuesto de \$205.950.796,00, equivalente al 83%, con una variación negativa de \$34.977.293,00. Este recurso es específicamente los recursos que se tenían en el pasivo correspondiente al recaudo para la pintura de exteriores y que sumado a los \$ 19.144.497,00 totalizan la partida denominada en el Estado de Resultados Ingreso no operacional **\$190.118.000,00**

El proceso licitatorio o invitación pública de contratación fue satisfactorio, sin embargo, se mantiene el saldo de recursos que se mantienen sin recaudar por deudores morosos.

1.5.5 Cuotas de cartera

El rubro de cuotas de cartera no presentó ejecución durante la vigencia, generando una variación positiva de \$70.931.827,00, lo cual indica que la recuperación efectiva de cartera se canalizó a través de otros mecanismos, especialmente los ingresos no operacionales, evitando duplicidad en el registro de ingresos. - Este rubro era previendo lo que se consideraba como cartera no posible de recaudar, pero se verificó que la misma a pesar de las situaciones expuestas de patrimonio de familia se ha mantenido vigencia del proceso.

1.5.6 Resultado global de ingresos operacionales

Los ingresos operacionales alcanzaron \$1.070.531.892,22, frente a un presupuesto de \$1.151.642.288,00, con una variación negativa moderada del 7% (\$81.110.395,78), la cual fue compensada eficientemente por la gestión de ingresos no operacionales.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 19 de 117

Análisis de los ingresos no operacionales: principal logro de la vigencia

Uno de los mayores logros de la gestión fue la generación de ingresos no operacionales por \$96.189.932,46, no presupuestados inicialmente, destacándose:

-  Recuperación de cartera: \$40.484.271,42
-  Intereses de mora: \$40.097.292,00
-  Rendimientos financieros: \$7.485.253,61
-  Multas y sanciones: \$7.855.350,00
-  Ajustes al peso y otros: \$267.765,43

Estos resultados reflejan:

-  Una gestión activa, disciplinada y jurídicamente soportada del recaudo.
-  Aplicación efectiva de intereses moratorios conforme a la normatividad vigente.
-  Aprovechamiento adecuado de los recursos disponibles mediante rendimientos financieros.
-  Fortalecimiento de la cultura de pago en la copropiedad.

Las abogadas generaron procesos de acuerdos de pago, que en su mayoría se han cumplido, los incumplidos SE DEBEN INICIAR SIN MAYOR PREMURA los procesos judiciales sin distingo alguno.

Una situación reiterativa es el hecho de pedir que se modifiquen los intereses y los cuales no se ha accedido **POR IMPOSIBILIDAD legal, lo cual ha generado malestar INCLUSO en el pago de los costos judiciales, TODA VEZ que no es posible afectar los recursos de la copropiedad.**

El régimen sancionatorio constituyó uno de los asuntos de mayor complejidad durante la vigencia, en tanto no solo se dio aplicación a las sanciones correspondientes a períodos anteriores, ratificadas por la Asamblea General en el año 2025, sino que adicionalmente se adoptaron nuevas decisiones por parte del Consejo de Administración, en ejercicio de las competencias conferidas por la Ley 675 de 2001, particularmente por lo dispuesto en sus artículos 58, 59 y 60, así como por el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones asamblearias vigentes. Dichas actuaciones se orientaron a garantizar el respeto por las normas internas, la convivencia pacífica, la seguridad y el orden, principios esenciales del régimen de propiedad horizontal.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 20 de 117

De manera reiterada, frente a la imposición de sanciones, se presentaron acciones de tutela por parte de algunos copropietarios o residentes, las cuales, a la fecha, han sido resueltas favorablemente para la copropiedad, al evidenciarse el cumplimiento del debido proceso, el principio de legalidad y la proporcionalidad de las medidas adoptadas. No obstante, este tipo de actuaciones judiciales genera un significativo desgaste administrativo y jurídico, al requerir la acreditación detallada de las conductas sancionables mediante elementos probatorios suficientes y el estricto seguimiento de los procedimientos establecidos.

Es importante resaltar que, desde el año 2024, la copropiedad ha adelantado una estrategia permanente, amplia y accesible de divulgación de su normativa interna, que comprende el reglamento de propiedad horizontal, el manual de convivencia y las disposiciones complementarias vigentes. Dicha divulgación se ha realizado mediante publicación en la página web oficial, entrega de material físico y comunicaciones reiteradas a los copropietarios y residentes, garantizando así el principio de publicidad y conocimiento general de las normas. En consecuencia, la observancia de estas disposiciones no responde únicamente a un mandato legal derivado de la Ley 675 de 2001, sino también a principios básicos de convivencia pacífica, respeto mutuo, corresponsabilidad y cultura ciudadana, indispensables para la vida en comunidad. En este contexto, la aplicación del régimen sancionatorio no obedece a un ánimo punitivo, sino a la protección del interés colectivo, la seguridad y el orden interno, especialmente en escenarios en los que el incumplimiento reiterado de las normas ha derivado incluso en riesgos o afectaciones a la integridad física de las personas, lo que refuerza la necesidad de preservar una convivencia armónica y segura dentro de la copropiedad.

TORRE	APARTAMENTO	FECHA	CONTENIDO COMUNICACIÓN	DECISIONES
1	204	26 de mayo	INCUMPLIMIENTO AL USO DE PARQUEADERO	Requerimiento preventivo
1	204	6/8/2025	MEDIDA DE CUIDADO DE LOS DUCTOS Y USO PARQUEADERO	
1	802	26 de mayo	MAL USO DE CARRO DE MERCADO	Requerimiento preventivo
1	802	27 de mayo	MAL USO DE CARRO DE MERCADO	
1	1304	12 de mayo	LANZAMIENTO DE HUEVOS	Requerimiento preventivo
1	1304	26 de mayo	AFECTACION A LACOPROPIEDAD, A LA TANQUILIDAD	
1	1304	5/31/2025	SITUACIONES DE CONVIVENCIA	Seguimiento
1	1602	26 de mayo	MAL USO DEL PARQUEADERO	Sanción - 100% CUOTA
1	1602	6 de agosto	CUIDADO DE DUCTOS Y USO DE CARRO DE MERCADO	
1	1703	26 de enero	ESCREMENTO DE MASCOTAS	SANCION MAXIMA = 200% CUOTA
1	1703	26 de mayo	MAL USO DEL PARQUEADERO	
1	1703	8 de julio	RUIDOS Y MUSICA A ALTO VOLUMEN	
1	1703	2 de agosto	RUIDOS Y MUSICA A ALTO VOLUMEN	
1	1703	10 de agosto	MAL USO DE PARQUEADERO, RUIDOS Y MUSICA A ALTO VOLUMEN	
1	1703	20 de agosto	MUSICA A ALTO VOLMEN Y OLOR A MARIHUANA	
1	1703	30 de agosto	MUSICA A ALTO VOLMEN Y OLOR A MARIHUANA	

TORRE	APARTAMENTO	FECHA	CONTENIDO COMUNICACIÓN	SUGERENCIA
2	802	02 de junio	LANZAMIENTO DE OBJETOS AL BALCON DEL VECINO MENOR EDAD	Requerimiento preventivo
2	802	13 de Julio	ARRANCO LA CAMARA DE SEGURIDAD MENOR DE EDAD	
2	803	5/26/2025	CONTROL MASCOTAS	Sanción - 100% CUOTA
2	803	5/27/2025	CONTROL MASCOTAS	
2	1603	2/11/2025	SANCION	REINCIDENCIA SANCION 200%
2	1603	8/29/2025	INGERIR BEBIDAS ALCOHOLICAS AL LADO DEL GIMNASIO	

TORRE	APARTAMENTO	FECHA	CONTENIDO COMUNICACIÓN	SUGERENCIA
3	201	1/26/2025	USO PARQUEADERO VISITANTES	Sanción - 100% CUOTA
3	201	2/10/2025	ROPA EN EL BALCON	
3	201	6/8/2025	ESCREMENTOS DE MASCOTA	
3	201	6/8/2025	CUIDADO DE MENORES DE EDAD	
3	201	8/19/2025	PERMANENTE VIOLACION NORMAS MASCOTAS	
3	203	1/18/2025	MAL USO DEL PARQUEADERO	Sanción - 100% CUOTA
3	203	2/10/2025	USO INADECUADO DE ZONAS COMUNES DE USO PRIVADO	
3	501	5/26/2025	CONTROL MASCOTAS	Sanción - 100% CUOTA
3	501	8/2/2025	CONSUMO DE ESTUPEFACIENTES	
3	703	2/10/2025	MAL USO DEL PARQUEADERO	Sanción - 100% CUOTA
3	703	5/26/2025	MAL USO DEL PARQUEADERO	
3	1003	5/26/2025	AFECTACION TRANQUILIDAD	Sanción - 100% CUOTA
3	1003	8/29/2025	INGERIR BEBIDAS ALCOHOLICAS AL LADO DEL GIMNASIO	
3	1204	2/10/2025	RESPONSABILIDADES CON SU MASCOTA	Sanción - 100% CUOTA
3	1204	8/19/2025	MAL USO DEL PARQUEADERO	

TORRE	APARTAMENTO	FECHA	CONTENIDO COMUNICACIÓN	SUGERENCIA
4	202	5/26/2025	AFECTACION A LA TRANQUILIDAD DE SUS VECINOS	Sanción - 100% CUOTA
4	202	5/8/2025	HECHOS DE VIOLENCIA	
4	1002	5/12/2025	DESPLAZAMIENTO DE CANINOS SIN BOZAL	Sanción - 100% CUOTA
4	1002	5/27/2025	DESPLAZAMIENTO DE CANINOS SIN BOZAL	
4	1403	12/31/2024	IMPOSICION SANCION	REINCIDENCIA SANCION 200%
4	1403	1/18/2025	MAL USO DEL PARQUEADERO	
4	1403	8/19/2025	MAL USO DEL PARQUEADERO	
4	1501	2/11/2025	NOTIFICACION DE SANCION	REINCIDENCIA SANCION 200%
4	1501	30/08/2025	NUEVAMENTE DEJANDO BASURA EN LA PUERTA DE SU U.R.	

Cabe recordar que, de manera previa, el Consejo de Administración de la vigencia anterior impuso otras sanciones en ejercicio de las facultades conferidas por la ley y el reglamento de propiedad horizontal, las cuales fueron debidamente sometidas a consideración y posteriormente ratificadas por la Asamblea General, consolidándose así su validez y obligatoriedad dentro del ordenamiento interno de la copropiedad.

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION COMUNICACIONES	FECHA: VERSIÓN: CODIGO: PÁGINA: 2 de 2
---	---	--

RELACION SANCIONES Y REQUERIMIENTOS PREVIOS		
UNIDAD RES.	CONCEPTO	TIPO DECISION
1 304	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
1 701	USO DE ASCENSOR INAPROPIADO - RETENCION PREVENCIÓN DAÑO- USO INADECUADO ZONAS COMUNES EN PASILLOS	REQUERIMIENTO PREVIO A SANCION
1 803	USO INDEBIDO ZONAS COMUNES- CONSUMO SPA- GRITOS - RIÑAS FAMILIARES	REQUERIMIENTO PREVIO
1 904	DISPOSICION DE BASURAS EN AREAS COMUNES - EN LA PUERTA DE SU UNIDAD RES.	SANCION 100% CUOTA
1 1204	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
1 1304	AFECTACION A LA CONVIVENCIA - CONSUMO DE SPA - AFECTACION A LA SALUD ZONAS COM	SANCION 100% CUOTA
1 1702	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
1 1303	CARGADO DE VEHICULO ELECTRICO EN PARQUEADERO - CONSUMO ESTIMADO	50% SMLV \$650.000,00
2 502	AFECTACION A LA CONVIVENCIA - CONSUMO DE SPA - AFECTACION A LA SALUD	SANCION 100% CUOTA
2 502	AFECTACION A LA TRANQUILIDAD - RIÑAS PRESENCIA CONSTANTE PONAL FISCALIA GENERAL, COMISARIA FLIA, GRITOS, ESCANDALOS	SANCION 100% CUOTA
2 702	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
2 702	DISPOSICION DE RESIDUOS EN ARAS COMUNES	SANCION 100% CUOTA
2 902	NO DISPOSICION DE EXCREMENTOS DE MASCOTA - AFEC. AREAS C	SANCION 100% CUOTA
2 1101	AFECTACION A LA CONVIVENCIA - CONSUMO DE SPA - AFECTACION A LA SALUD	SANCION 100% CUOTA
2 1101	NO DISPOSICION DE EXCREMENTOS DE MASCOTA - AFEC. AREAS C MASCOTA SIN COLLAR - MUSICA EN ALTO VOLUMEN	SANCION 100% CUOTA
2 1601	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
2 1603	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
3 604	USO INDEBIDO DE ZONAS COMUNES- EXPOSICION ROPAS, ZAPATOS Y BASURAS	SANCION 100% CUOTA
3 701	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
4 801	AFECTACION A LA CONVIVENCIA - CONSUMO DE SPA - AFECTACION A LA SALUD	SANCION 100% CUOTA
3 1104	AFECTACION A LA CONVIVENCIA - CONSUMO BEBIDAS ALCOHOLICAS - GRITOS	SANCION 100% CUOTA
3 1504	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
4 701	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
4 702	NO DISPOSICION DE EXCREMENTOS DE MASCOTA, SIN COLLAR- LAZO - AFEC. AREAS C	SANCION 100% CUOTA
4 1002	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
4 1101	USO DE PARQUEADERO DE BODEGA O DEPOSITO DE ELEMENTOS NO VEHICULARES	SANCION 100% CUOTA
4 1101	NO DISPOSICION DE EXCREMENTOS DE MASCOTA - AFEC. AREAS C	SANCION 100% CUOTA
4 1102	NO DISPOSICION DE EXCREMENTOS DE MASCOTA - AFEC. AREAS C	SANCION 100% CUOTA
4 1103	USO INDEBIDO DE PARQUEADEROS - USO VISITANTES	SANCION 100% CUOTA
4 1402	USO INDEBIDO DE PARQUEADEROS - USO VISITANTES	SANCION 100% CUOTA
4 1501	USO INDEBIDO DE ZONAS COMUNES- USO SPA- OLORES OFENSIVO, AFECTACION CONVIVENCIA- EXCREMENTOS DE SU MASCOTA	SANCION 100% CUOTA
4 1703	USO INDEBIDO DE ZONAS COMUNES- USO SPA- AFECTACION CONVIVENCIA	REQUERIMIENTO PREVIO

info@CRSANTAISABEL.COM

Carrera 19 #8 45 Bucaramanga Teléfono 6951344

Carmona

Ente par

Daniel Barajas

Nit. 900.575.973-3

Resulta pertinente informar que la adopción de medidas orientadas a fortalecer la seguridad, el orden y el adecuado comportamiento dentro de la copropiedad no ha estado exenta de controversias y resistencias, incluso por parte de algunos copropietarios y, en ciertos casos, de integrantes del actual Consejo de Administración, quienes han manifestado su desacuerdo frente a las actuaciones adelantadas por la suscrita en cumplimiento de sus funciones.

A modo ilustrativo, se presentó un caso en el que una copropietaria fue encontrada realizando una conexión no autorizada para la carga de un vehículo eléctrico en parqueaderos de la copropiedad, apropiándose de energía común en beneficio personal. Ante la orden administrativa de retirar los cables utilizados para dicha conexión irregular, la copropietaria instauró una denuncia penal carente de tipificación jurídica, la cual no prosperó, pero sí generó un desgaste administrativo y operativo significativo, al requerir la elaboración de informes por parte de la empresa de vigilancia, la recopilación de evidencias y la atención de requerimientos externos.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 24 de 117

Como consecuencia de este y otros hallazgos similares, la Administración se vio en la necesidad de contratar un profesional en ingeniería, con el fin de revisar las instalaciones eléctricas, eliminar puntos de luz no autorizados y suprimir conexiones fraudulentas detectadas, lo cual implicó costos adicionales no previstos. Obviamente el rechazo de los infractores, reincidentes todos, no solo ha sido contra el consejo de administración que ha aprobado las sanciones, sino contra la Administración por llevarlo al consejo, por cargarlo a las cuentas de cada unidad e incluyendo dicha molestia con el personal de seguridad y vigilancia que son los primeros en detectar las conductas, requerir a los residentes o infractores y que en consecuencia consideran que el cumplir sus responsabilidades es perseguirles o no dedicarse a asuntos, para ellos más relevantes.

Pese a que estas actuaciones se adelantaron en defensa del patrimonio común y del interés colectivo, también generaron inconformidad en algunos propietarios, evidenciando la tensión existente entre las medidas de control necesarias y la resistencia de quienes privilegian intereses individuales sobre el bienestar general de la copropiedad.

Dentro del orden del día se tiene incluido igualmente un elemento de comunicaciones que se han recibido y de reconsideración de las sanciones.

1.7 Factores clave a tener en cuenta para futuras vigencias

- + Fortalecer la gestión preventiva de cartera, con UNA DECISION CLARA que no existirán condonaciones de intereses, porque ello genera un impacto a corto plazo, pero desestimula al 85% de los que si están al día.
- + Revisar el impacto real de los descuentos por pronto pago, evaluando su conveniencia financiera y si fuere necesario NUEVAMENTE LA EXPRESA condición que si no están al día por todo concepto no genera derecho para su reconocimiento.
- + Mantener la línea de recuperación de cartera e intereses, como herramienta de equilibrio presupuestal.
- + Preservar la disciplina en el uso de recursos de balance, priorizando sostenibilidad y liquidez.
- + Ordenar que se de cumplimiento a lo ordenado por el código civil y que todo pago se aplique primero intereses, sanciones, eventos, deudas anteriores y por último pagos de la vigencia actual. Tenemos sanciones sin recaudar porque incluso los tutelantes, mantienen que nadie los puede obligar al pago de sanciones y un proceso por una sanción es supremamente oneroso para la copropiedad

1.7. Conclusión Ingresos

La ejecución presupuestal de ingresos evidencia una gestión financiera responsable, estratégica y orientada a resultados, que permitió no solo compensar desviaciones en ingresos operacionales, sino superar el presupuesto total aprobado, garantizando la estabilidad económica de la copropiedad y sentando bases sólidas para la planeación de la vigencia siguiente.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 25 de 117

2. LOS GASTOS

La legalidad, razonabilidad y adecuada ejecución de los gastos de la copropiedad se soporta en la aplicación de los principios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, particularmente las aplicables a entidades sin ánimo de lucro bajo el marco técnico normativo del Grupo 2 (NIIF para las PYMES), conforme al Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, en especial los principios de devengo, representación fiel, relevancia, verificabilidad y prudencia.

En este marco, los gastos reconocidos corresponden a hechos económicos reales, necesarios y directamente asociados a la administración, mantenimiento, conservación, seguridad y operación de los bienes y servicios comunes, cumpliendo con el principio de causalidad y garantizando la adecuada sostenibilidad financiera de la copropiedad.

Dichos gastos se encuentran respaldados mediante facturas, documentos equivalentes y soportes contables válidos, en los términos de los artículos 615 y 771-2 del Estatuto Tributario, el Decreto 1625 de 2016 y la doctrina vigente de la DIAN, sin que el análisis de su legalidad se limite a un criterio estrictamente formal, en aplicación del principio de primacía de la esencia sobre la forma, reconocido por la jurisprudencia reiterada del Consejo de Estado, que privilegia la realidad económica de la operación sobre la mera formalidad del documento.

Adicionalmente, y como mecanismo reforzado de control interno, la totalidad de los gastos fue objeto de verificación integral por parte de la Revisoría Fiscal, no solo a través de la revisión documental y contable, sino mediante pruebas sustantivas, inspecciones físicas, registros fotográficos, bitácoras de ejecución, contrastación con contratos, órdenes de servicio y validación directa de la efectiva prestación de los bienes y servicios contratados, garantizando así la trazabilidad y ejecución real de cada erogación.

Este esquema de control se adoptó atendiendo a la desconfianza legítima generada por experiencias de administraciones anteriores, en las cuales se evidenció la pérdida o desaparición de documentos soporte, situación que obligó a fortalecer los procedimientos de control, archivo y custodia de la información financiera y administrativa.

En consecuencia, los gastos reconocidos cumplen con los criterios de reconocimiento, medición y revelación establecidos en las NIIF, así como con los principios de transparencia, eficiencia, responsabilidad y protección del patrimonio común, permitiendo concluir que los recursos de la copropiedad fueron administrados de manera diligente, verificable y conforme a la normativa legal, contable y fiscal vigente

De manera complementaria, se deja constancia de que la totalidad de los pagos efectuados por la copropiedad fueron debidamente bancarizados, utilizando exclusivamente las plataformas financieras y convenios vigentes con las entidades bancarias autorizadas, lo que garantiza trazabilidad, control,

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 26 de 117

transparencia y verificación de cada transacción, en concordancia con las buenas prácticas financieras y los principios de control interno. Se exceptúan únicamente los gastos atendidos por caja menor, los cuales se ejecutaron dentro del tope máximo equivalente a un (1) Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, límite que fue establecido y aprobado por el Consejo de Administración de la vigencia anterior, y cuyo manejo se realizó bajo criterios de necesidad, proporcionalidad, soporte documental y posterior legalización contable, sin afectar la integridad ni la confiabilidad de la información financiera de la copropiedad.

2.1 HONORARIOS

El rubro de honorarios de personal profesional corresponde a pagos realizados a profesionales independientes que prestaron servicios de apoyo especializado a la gestión administrativa de la copropiedad, sin que exista relación laboral, conforme a lo previsto en los artículos 23 del Código Sustantivo del Trabajo y 1495 del Código Civil. En estricta observancia de lo dispuesto en el artículo 1.2.4.1.6 del Decreto 1625 de 2016 —Decreto Único Reglamentario en Materia Tributaria—, como requisito indispensable para la procedencia fiscal del gasto, cada profesional acreditó previamente el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, verificación que fue efectuada antes de autorizar los respectivos desembolsos.

Así mismo, en aplicación de los artículos 383, 388 y 392 del Estatuto Tributario, reglamentados por el Decreto 1625 de 2016, y conforme a la doctrina reiterada de la DIAN (entre otros, conceptos sobre depuración de la base de retención en la fuente en pagos por honorarios a independientes), se deja constancia de que la retención en la fuente practicada fue de \$0, toda vez que, una vez aplicada la tabla de retención vigente, y efectuadas las deducciones y rentas exentas legalmente procedentes, no se configuró base gravable sujeta a retención.

Los pagos realizados bajo este rubro cumplen con los principios de causalidad, necesidad y proporcionalidad del gasto previstos en el artículo 107 del Estatuto Tributario, fueron debidamente soportados, registrados contablemente y verificados, y se encuentran alineados con las directrices de control fiscal y contable exigibles a las copropiedades, garantizando la legalidad, trazabilidad y transparencia en la ejecución de los recursos

Se recuerda que en el presupuesto anterior unieron los rubros de Administración y de asesoría jurídica por la doble titulación de la suscrita - TRES MILLONES DE PESOS LOS HONORARIOS.

Los honorarios de la REVISORA FISCAL fueron fijados en \$1.100.000 y así se cancelaron y todo el periodo lo ejecutó la misma Dra. JACKELINE ESTEVEZ.

Los honorarios por concepto de asesoría contable fueron reconocidos y pagados hasta el mes de julio a la Dra. Diana Velandia, habiéndose causado los servicios hasta el mes de agosto. Sin embargo, y conforme al debate y decisión adoptada por el Consejo de Administración, dicha relación contractual fue terminada a solicitud de la suscrita, en estricta observancia de los términos contractuales pactados.

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 27 de 117

La decisión tuvo como fundamento la renuencia en adelantar la depuración integral de los estados financieros correspondientes a vigencias anteriores, actividad considerada esencial para garantizar que la información contable reflejara de manera razonable, fiel y verificable la realidad financiera, económica y social de la copropiedad, de conformidad con los marcos técnicos normativos de información financiera aplicables (NIIF para entidades sin ánimo de lucro / Grupo correspondiente), los principios de revelación suficiente, confiabilidad, integridad y esencia sobre forma.

Si bien el proceso contable operativo era ejecutado por la profesional contratada, es preciso señalar que, conforme al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, la responsabilidad por la elaboración, presentación y contenido de los estados financieros recae legalmente en cabeza del administrador, quien debe velar por su veracidad, consistencia y adecuada revelación.

En este sentido, la administración actuó en ejercicio de su deber de diligencia, control interno y supervisión, adoptando correctivos oportunos ante la imposibilidad de contar con estados financieros debidamente depurados, sin perjuicio de la responsabilidad profesional del contador, quien, conforme a la Ley 43 de 1990 y a las normas técnicas de la profesión contable, está obligado a observar los principios de ética, idoneidad, independencia y cumplimiento de los estándares técnicos vigentes.

En desarrollo de la gestión administrativa y contable, el Consejo de Administración aprobó el reconocimiento del valor mensual de \$100.000, conforme a lo previsto en el otrosí contractual suscrito con la Dra. Diana Velandia y la Sra. María Luisa Pérez, destinado a cubrir costos de papelería, impresiones y demás insumos necesarios para la adecuada ejecución del proceso contable, en especial aquellos vinculados al proceso de facturación, recaudo y control de las cuotas de administración. Dicho reconocimiento se efectuó hasta el mes de julio, por cuanto durante el mes de agosto no se ejecutó ni se entregó de manera completa, oportuna y verificable el proceso de facturación correspondiente a los recaudos de dicho periodo, con incidencia directa en los pagos del mes de septiembre, lo que impidió la procedencia del reconocimiento del gasto bajo los principios de causalidad, necesidad y proporcionalidad.

No obstante lo anterior, y en atención al deber de garantizar la confiabilidad y razonabilidad de la información financiera, los estados financieros de los meses de julio y agosto fueron posteriormente revisados, depurados, ajustados y suscritos por la nueva contadora, **Dra. María Luisa Pérez**, en estricto cumplimiento de los marcos técnicos normativos de información financiera (NIIF) aplicables a la copropiedad, asegurando la observancia de los principios de esencia sobre forma, revelación suficiente, consistencia y comparabilidad.

Este proceso se desarrolló dentro de un esquema de control interno fortalecido, que incluyó validaciones documentales, conciliaciones, revisión de soportes, verificación de procesos críticos y segregación de funciones, y fue objeto de verificación por parte de la Revisoría Fiscal, no solo desde el punto de vista

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 28 de 117

documental, sino mediante pruebas selectivas, inspecciones y corroboraciones orientadas a garantizar la correcta ejecución y registro de las operaciones. Finalmente, se deja constancia de que, si bien la ejecución técnica del proceso contable corresponde al contador público, la responsabilidad legal por la elaboración, presentación y contenido de los estados financieros recae en cabeza del administrador, conforme al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, responsabilidad que fue ejercida con diligencia, supervisión permanente y adopción de correctivos oportunos en defensa de la transparencia y del interés colectivo de la copropiedad.

2.2 POLIZA DE SEGUROS

Se presentó reclamación por las actuaciones de la anterior administradora y dado que la misma tiene a su favor los honorarios causados -GLOSADOS del último mes de su gestión 2024 consideran que no existe perjuicio porque lo adeudado por caja menor es menor cuantía que dichos honorarios. Ahora en cuanto a los requerimientos por la pérdida de información y documentación hasta que no se avance con el proceso administrativo y penal se da la presunción de inexistencia de su responsabilidad.

Durante las vigencias 2024 y 2025 la copropiedad presentó reclamación formal ante la aseguradora con ocasión de las afectaciones estructurales y funcionales generadas por los movimientos telúricos ocurridos en dicho periodo, las cuales impactaron, entre otros bienes comunes, las piscinas y la cancha de baloncesto. Dicha reclamación fue sustentada con estudio técnico emitido por ingeniero estructuralista, el cual concluye que los sismos constituyeron el factor catalizador determinante de las afectaciones evidenciadas. No obstante, lo anterior, y pese a la suficiencia técnica del soporte aportado, la aseguradora negó el reconocimiento del siniestro, decisión que fue reiterada en sede de recurso, manteniendo su negativa y trasladando la responsabilidad a la copropiedad.

Como medida preventiva y de mitigación del riesgo, adoptada de manera conjunta por la Administración y el Consejo de Administración, y en aplicación de los principios de precaución, seguridad y protección de la vida e integridad de los residentes, se determinó la suspensión del uso de las piscinas y de la cancha de baloncesto, restricción que se mantiene a la fecha. Se deja constancia de que la actuación administrativa ha estado orientada exclusivamente a la protección del interés colectivo y la seguridad de los copropietarios, sin que la negativa de la aseguradora pueda desvirtuar las conclusiones técnicas aportadas. Como anexos al presente informe se incorporan el informe del ingeniero estructuralista, las comunicaciones de negación y resolución del recurso por parte de la aseguradora, así como documentos técnicos adicionales que dan cuenta de las afectaciones y de las necesidades de intervención, entre ellos la cotización de trabajos de mantenimiento e impermeabilización requerida para la preservación de los bienes comunes.

Mediante comunicación fechada 29 de diciembre de 2025, La Equidad Seguros Generales O.C. resolvió ratificar la objeción a la reclamación presentada por el Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club, correspondiente al siniestro

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 29 de 117

ocurrido el 8 de junio de 2025, relacionado con daños en la zona de juegos y piscinas presuntamente ocasionados por un evento sísmico. La aseguradora analizó la solicitud de reconsideración elevada por la copropiedad, así como los documentos técnicos y las visitas de inspección practicadas, concluyendo que los daños reclamados no tienen origen en un evento súbito, accidental o imprevisto, sino en un proceso de deterioro paulatino y progresivo derivado de defectos estructurales preexistentes y de intervenciones constructivas inadecuadas realizadas con anterioridad, específicamente la perforación de vigas de soporte para la instalación de tuberías de aguas lluvias, lo cual habría generado vibraciones constantes y desprendimiento del revestimiento.

La aseguradora sostiene que el **conocimiento previo de las afectaciones** por parte de los órganos de dirección de la copropiedad constituye un hecho preexistente al contrato de seguro, y que, en consecuencia, la póliza **no está llamada a cubrir mantenimientos correctivos, reparaciones por desgaste natural, defectos de origen ni deterioros graduales**, los cuales se encuentran expresamente excluidos. En respaldo de su decisión, La Equidad invoca el **artículo 1061 del Código de Comercio**, así como las **garantías y exclusiones previstas en las condiciones generales y particulares de la póliza**, relativas al deber de mantener los bienes asegurados en buen estado de conservación, a la exclusión de daños por uso, desgaste, vicio propio, defectos latentes, deterioro progresivo y afectaciones no súbitas. En virtud de lo anterior, la aseguradora se **declara legalmente exonerada de responsabilidad** y mantiene la negativa al reconocimiento indemnizatorio solicitado

Desde una perspectiva jurídica y estratégica, si bien subsiste la posibilidad de acudir a una reclamación administrativa ante la Superintendencia Financiera de Colombia o eventualmente a una acción judicial contra la aseguradora, es necesario advertir que las condiciones fácticas y probatorias actuales reducen de manera significativa las probabilidades de éxito.

En efecto, la pérdida de documentación soporte correspondiente a vigencias anteriores, situación que fue oportunamente denunciada, limita la capacidad de demostrar la inexistencia de preexistencias o el adecuado mantenimiento de los bienes comunes. A ello se suma el hecho de que la acción judicial previamente instaurada contra ISASER S.A., en su calidad de empresa constructora, fue desistida, circunstancia que debilita el nexo causal frente a terceros y refuerza la tesis de la aseguradora sobre defectos de origen y responsabilidades ajenas al riesgo asegurable. En este contexto, aun en el evento de que se decidiera avanzar y eventualmente se obtuviera un fallo favorable, debe considerarse que ello implicaría invertir recursos adicionales en honorarios profesionales, gastos procesales y costos asociados a la defensa judicial, con resultados inciertos y tiempos prolongados, razón por la cual cualquier determinación en este sentido debe adoptarse con criterio de conveniencia, razonabilidad económica y protección del interés colectivo, previa valoración costo–beneficio por parte de la Asamblea General.

Sin perjuicio de que la Asamblea General decida **adelantar o no acciones administrativas o judiciales** frente a la aseguradora o a terceros, resulta técnica

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 30 de 117

y administrativamente ineludible la ejecución de las obras de mitigación, adecuación y mantenimiento necesarias que permitan restablecer de manera segura el uso y goce de las piscinas y de la cancha múltiple destinada a microfútbol y baloncesto. Dichas áreas comunes no solo constituyen bienes esenciales para la recreación, el bienestar y la calidad de vida de los residentes, sino que representan un factor determinante en la valorización inmobiliaria de la copropiedad, en su competitividad dentro del mercado y en la preservación de su atractivo como proyecto residencial.

Adicionalmente, la intervención oportuna responde al deber legal de prevención y gestión del riesgo, orientado a proteger de manera integral la vida, la integridad física y la seguridad de todos los copropietarios, residentes, visitantes y trabajadores, evitando la materialización de daños mayores derivados de la inacción. En este sentido, la realización de las obras requeridas no constituye una decisión discrecional, sino una medida necesaria, proporcional y responsable, orientada a la conservación del patrimonio común, al cumplimiento de los principios de administración diligente y a la salvaguarda del interés colectivo.

2.3 SERVICIOS

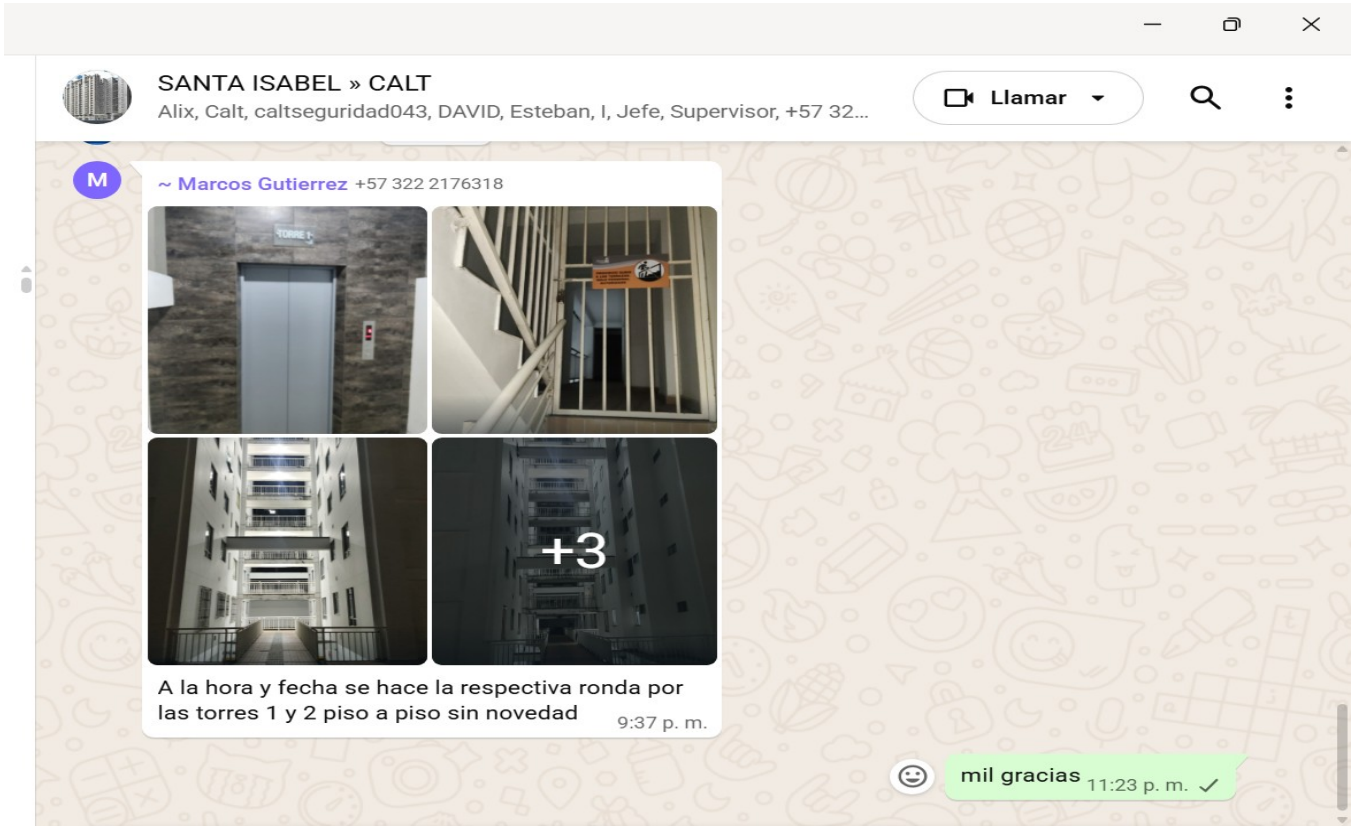
2.3.1 SERVICIO DE VIGILANCIA

Ejecutado por la Empresa CALT y de la cual resulta pertinente destacar que además de contar con una experiencia superior a quince (15) años, tanto en el sector como en el propio Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club, ha desarrollado una labor sobresaliente, caracterizada por su compromiso, sentido de pertenencia y genuino amor por la copropiedad.

Durante su gestión se ha evidenciado no solo el cumplimiento contractual, sino un valor agregado reflejado en donaciones voluntarias, mejoras operativas, acompañamiento permanente, supervisiones periódicas, elaboración de bitácoras de seguimiento y reportes mensuales, que han fortalecido los estándares de seguridad.

De manera especial, se resalta la comunicación continua y efectiva, 24 horas al día, siete días a la semana, tanto con la Administración como con la Policía Nacional, lo cual ha permitido una reacción oportuna, coordinación interinstitucional y prevención efectiva de riesgos, garantizando un servicio de vigilancia eficiente, eficaz y alineado con las necesidades reales de la copropiedad.

Este desempeño constituye un referente de calidad y experiencia que debe ser valorado objetivamente por la Asamblea General al momento de evaluar las propuestas presentadas para el periodo 2026–2027.



Si se evidencia se mejoró la bitácora al año anterior, colocando de manera visible, la fecha del registro, la dirección y la identificación clara de quien hizo el registro.

Elemento fundamental al acreditar que los hechos que se han informado corresponden a la realidad objetiva



Por segerencia de su servicio se adecuaron las rejas para que todos los accesos a la terraza estuvieran controladas, se encontraron rejas violentadas y que utilizaban para subir a consumir SPA.

11:35 p. m.

←

SANTA ISAB...

Alix Duarte 🍌🍌, Calt Da



A la hora y fecha m encuentra realizando la revista ronda y me encuentro con l novedad que este s intento robar un cel a un familiar de unc los locales comerci de la parte externa



INRI Froilan S

⇒ Reenviado

En este sector se tiene un alto nivel de hurtos y agresiones a la integridad humana, sin embargo tenemos el indicador en CERO DE HURTOS ejecutados al interior del conjunto; existió un hurto de una motocicleta que el mismo **residente delincuente la devolvió** y 1 solo caso de herido dentro de una UNIDAD RESIDENCIAL, que gracias a las acciones desplegadas se logró que efectivamente desocupara el residente T1 1703.

Sus actuaciones han sido oportunas y efectivas. Riesgos existen lo importante es la actuación profesional de nuestros contratistas.

Respo... Marca...

1

~ Mayi... +57 321

Uniformados

PT Maicol Díaz

Sl. Fredy Sierra

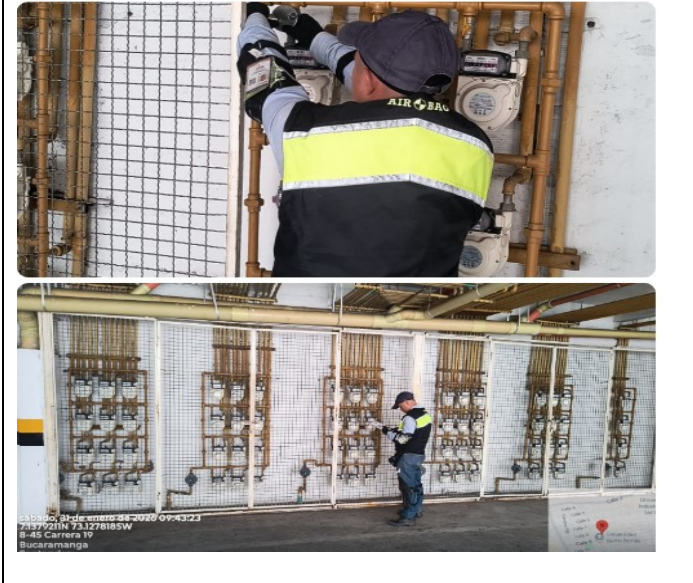
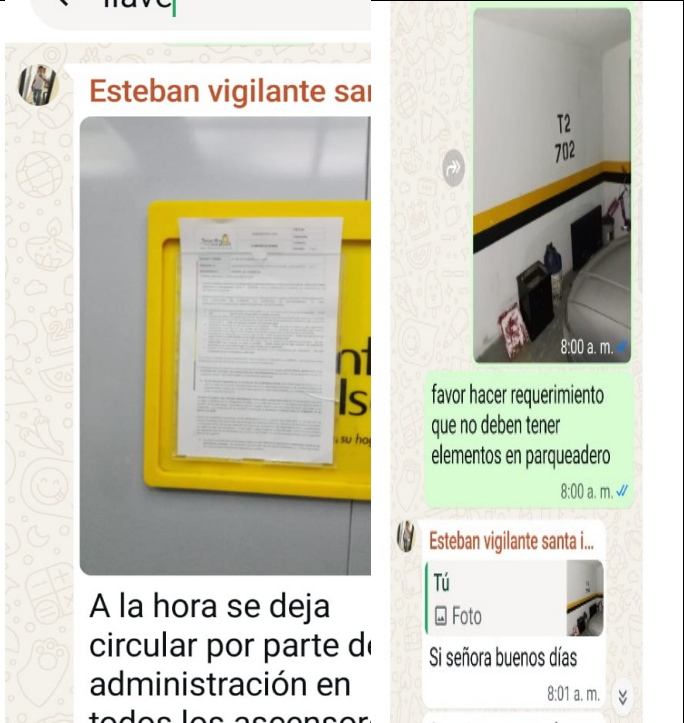
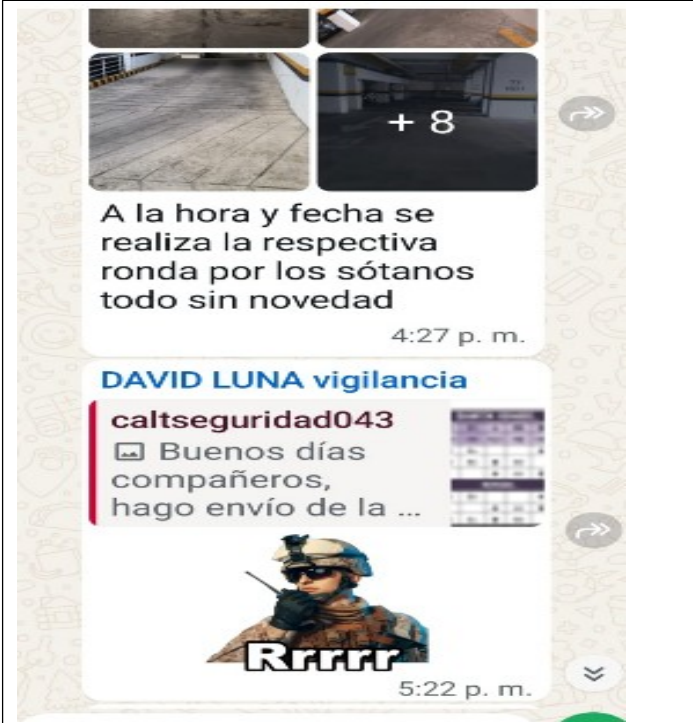
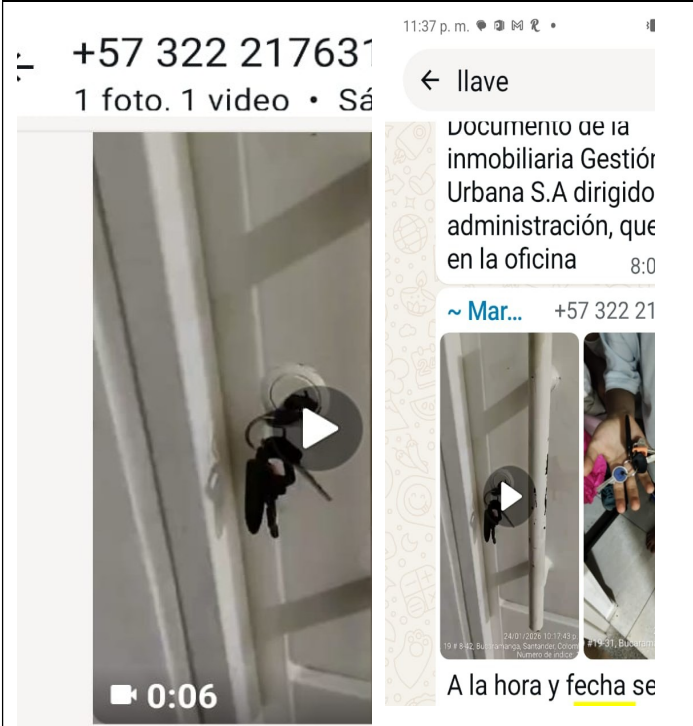
le realizo el resp

~ M... +57 321 40



Acciones preventivas, persuasivas e incluso se articulan con la Estación Norte y de Comuneros con la Policía Nacional.

Sin embargo, se requiere un compromiso de PROPIETARIOS Y ARRENDADORAS – evitar justificar todo, porque se desvaloriza la copropiedad y porque se afecta la convivencia



Se hace importante resaltar que el conjunto se encuentra estratificado en TRES y que dada la gestión adelantada ante la reclamación del mismo, fue nuevamente dejada en estrato tres:



Proceso		No. Consecutivo
DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		CEL 18403
Subproceso:	Serie / Subserie: CERTIFICADOS/	
Grupo Estratificación	Certificado de Estratificación de Predios	
Socioeconómica Código	Urbanos y Rurales.	
Subproceso: 1240	Codigo/Serie/Subserie (TRD): 1240-52.16	

CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN N° CEL 18403

Bucaramanga, 19/01/2026

Señor(a)

Att. **MOLANO BARREIRO MARIBEL**

Ciudad

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA DA A CONSTAR QUE: VERIFICADA LA BASE DE DATOS DE ESTRATIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE REALIZÓ LA REVISIÓN DE ESTRATO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL, COBRO DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y SALUD SUBSIDIADA, CONSTANDO QUE EL(LOS) PREDIO(S) SE ENCUENTRA(N) RECLASIFICADO(S) PARA LA VIGENCIA 2026, DE LA SIGUIENTE MANERA

Predio	Dirección	Estrato Actual
6800101060000008209029000000067	K 19 8 45 AP 1201 TO I ET I SANTA	4

La presente constancia no es valida para nuevos desarrollos urbanos y/o nuevas matriculas de servicios públicos

-VALIDO PARA SERVICIOS PUBLICOS-

La presente constancia no acredita la legalidad de la construcción

Constancia válida hasta el 31 de diciembre de 2026.

Atestando



BENJAMÍN RUEDA ACEVEDO
Profesional Universitario
Secretario Técnico Comité de Estratificación

C.C. SECRETARÍA DE HACIENDA.



6800101060000008209029000000067 - 2026CEL 18403



Proceso		No. Consecutivo
DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCIÓN MUNICIPAL		CEL 18617
Subproceso:	Serie / Subserie: CERTIFICADOS/	
Grupo Estratificación	Certificado de Estratificación de Predios	
Socioeconómica Código	Urbanos y Rurales.	
Subproceso: 1240	Codigo/Serie/Subserie (TRD): 1240-52.16	

CONSTANCIA DE ESTRATIFICACIÓN N° CEL 18617

Bucaramanga, 2/02/2026

Señor(a)

Att. **MOLANO BARREIRO MARIBEL**

Ciudad

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE BUCARAMANGA DA A CONSTAR QUE: VERIFICADA LA BASE DE DATOS DE ESTRATIFICACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, SE REALIZÓ LA REVISIÓN DE ESTRATO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL, COBRO DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS Y SALUD SUBSIDIADA, CONSTANDO QUE EL(LOS) PREDIO(S) SE ENCUENTRA(N) RECLASIFICADO(S) PARA LA VIGENCIA 2026, DE LA SIGUIENTE MANERA

Predio	Dirección	Estrato Actual
6800101060000008209029000000067	K 19 8 45 AP 1201 TO I ET I SANTA	3

La presente constancia no es valida para nuevos desarrollos urbanos y/o nuevas matriculas de servicios públicos

-VALIDO PARA OTROS CONCEPTOS-

La presente constancia no acredita la legalidad de la construcción

Constancia válida hasta el 31 de diciembre de 2026.

Atestando



BENJAMÍN RUEDA ACEVEDO
Profesional Universitario
Secretario Técnico Comité de Estratificación

C.C. SECRETARÍA DE HACIENDA.



Sin embargo encontramos que se debe dar cumplimiento a la Circular 20251300000115CS – ANEXA AL PRESENTE DOCUMENTO.


Supervigilancia
Ministerio del Interior

20251300000115CS
30/12/2025, 11:59:00 a.m.
TARIFAS MINIMAS
Dep: OFICINA ASESORA JURIDICA
Folio: 10 Anexo: 0
Usuario: PRESENCIAL

CIRCULAR EXTERNA
Nº

PARA: EMPRESAS Y COOPERATIVAS DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA CON ARMAS Y SIN ARMAS, QUE UTILICEN EL MEDIO HUMANO Y/O MEDIO CANINO Y QUE SE ENCUENTRAN BAJO LA VIGILANCIA, INSPECCIÓN Y CONTROL POR PARTE DE ESTA ENTIDAD.

DE: LARRY SADIT ÁLVAREZ MORALES
SUPERINTENDENTE DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA

ASUNTO: TARIFAS MÍNIMAS PARA EL COBRO Y PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA DEL 25 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025, Y VIGENCIA 2026.

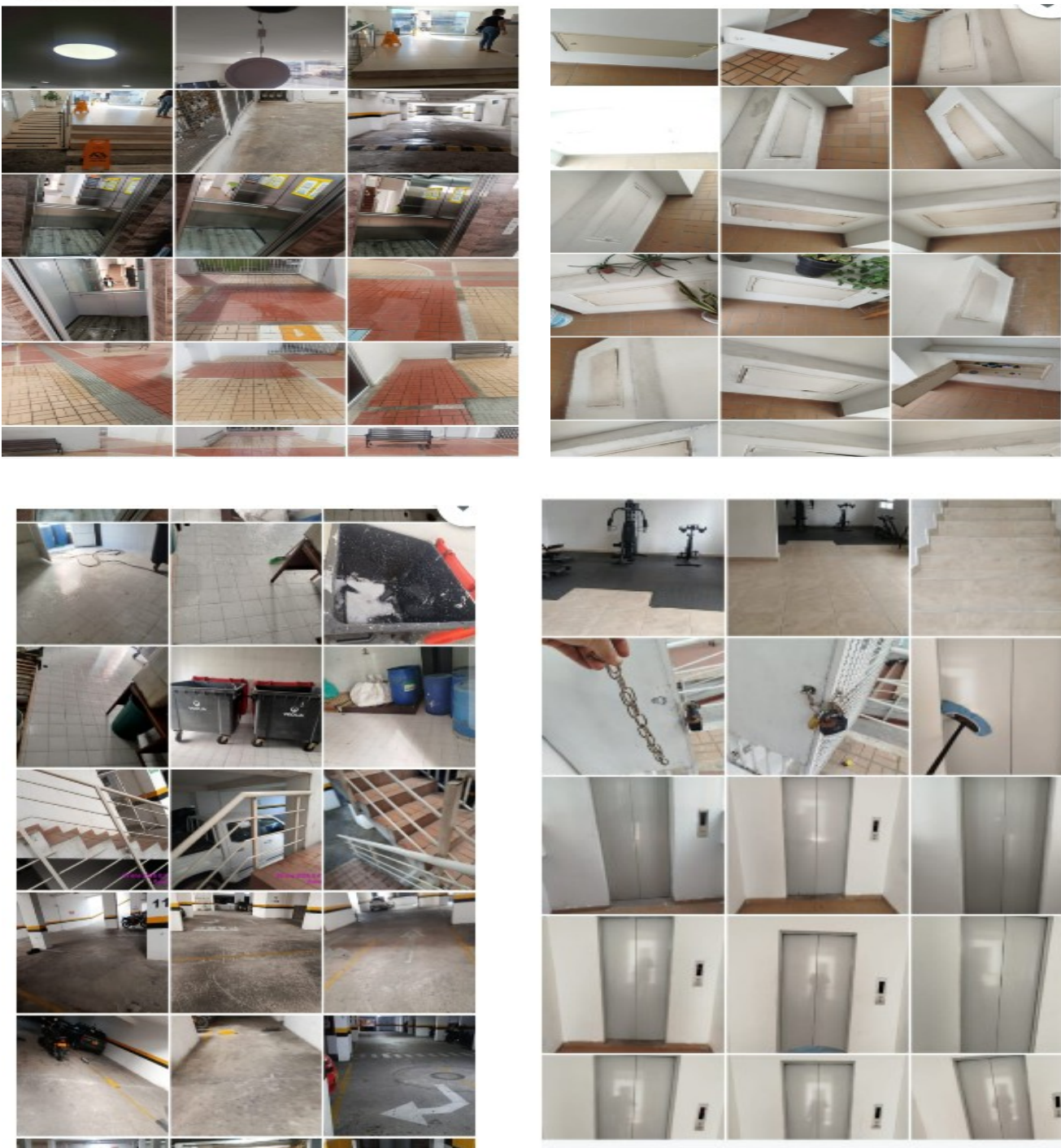
FECHA: 30 DE DICIEMBRE DE 2025.

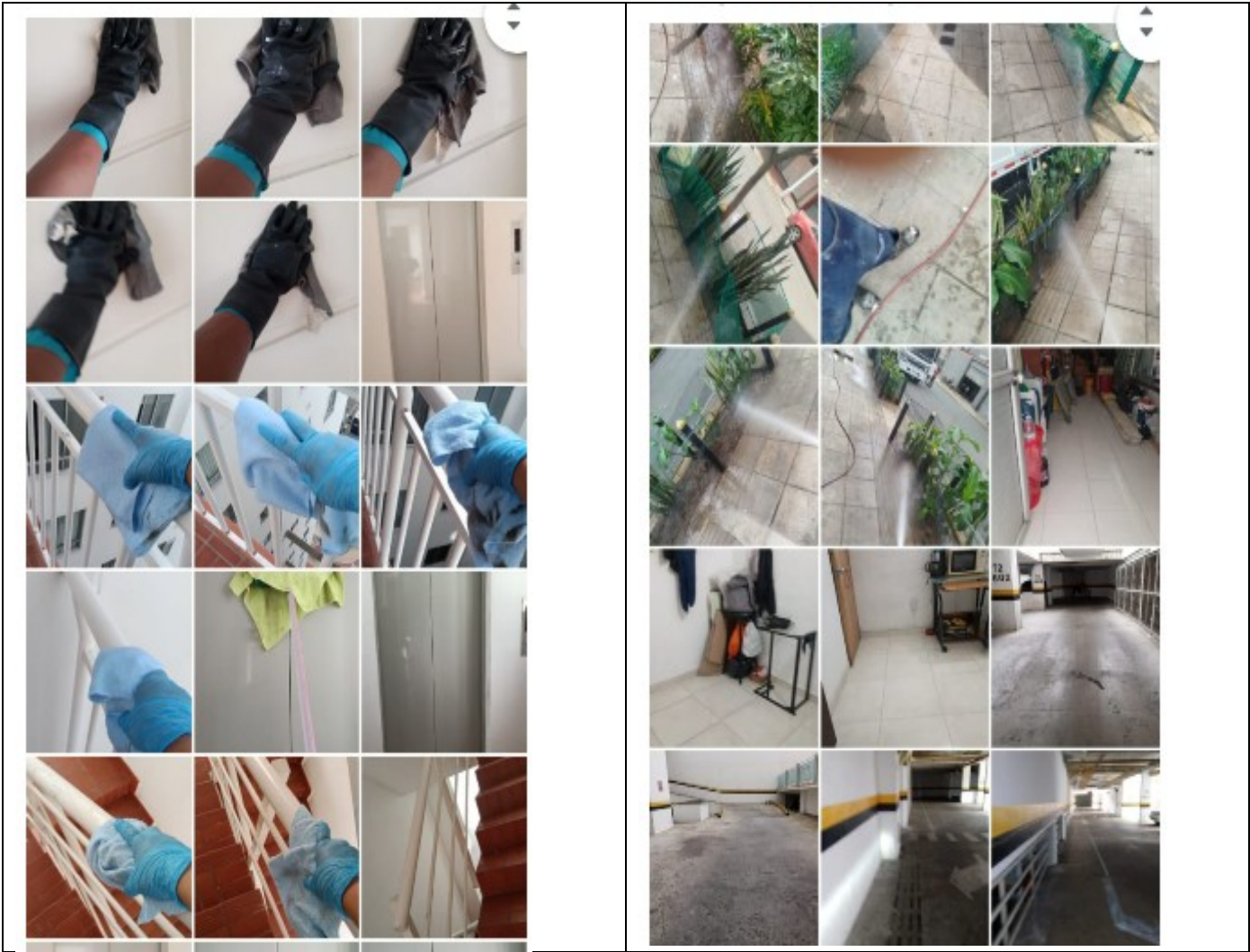
 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 35 de 117

2.3.2 SERVICIO DE ASEO Y CONSERJERIA

Este servicio igualmente se viene prestando desde antes que ingresara al servicio a la copropiedad con la empresa que se transformó en SERGELI S.A.S. – con tres señoras de servicios y un piscinero-todero.

Se implementó por torres que en cada torre existiera un propietario residente que apoyara en el seguimiento del aseo, es constante que se ejecuta y algunas personas que no valoran el ejercicio hecho proceden a mover residuos que dejan lixiviados, otros dejan a los menores quienes con acciones deterioran lo ejecutado, también para la optimización del personal, se han hecho cambios que nos han permitido no solo la puntualidad y la mejor calidad en los servicios prestados.





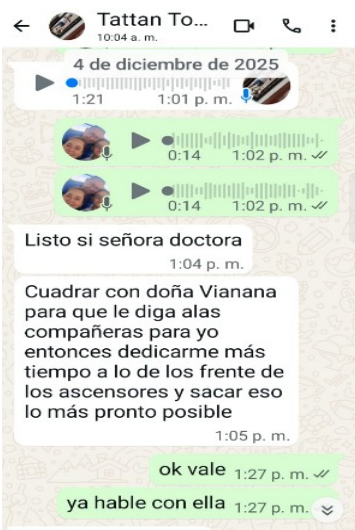
Al igual que el servicio de vigilancia se efectúan reuniones mensuales con el personal para revisión del servicio, se tiene bitácora diaria de las acciones ejecutadas, se inspecciona personalmente no solo por la suscrita sino por la coordinadora de servicios y la Gerencia.

El control de ingresos a la copropiedad que fue un tema álgido por algunos residentes ha sido verificado diariamente con ubicaciones del personal y con el cumplimiento del servicio.





Aun cuando se tiene cerradas las piscinas se mantiene el control de estas:

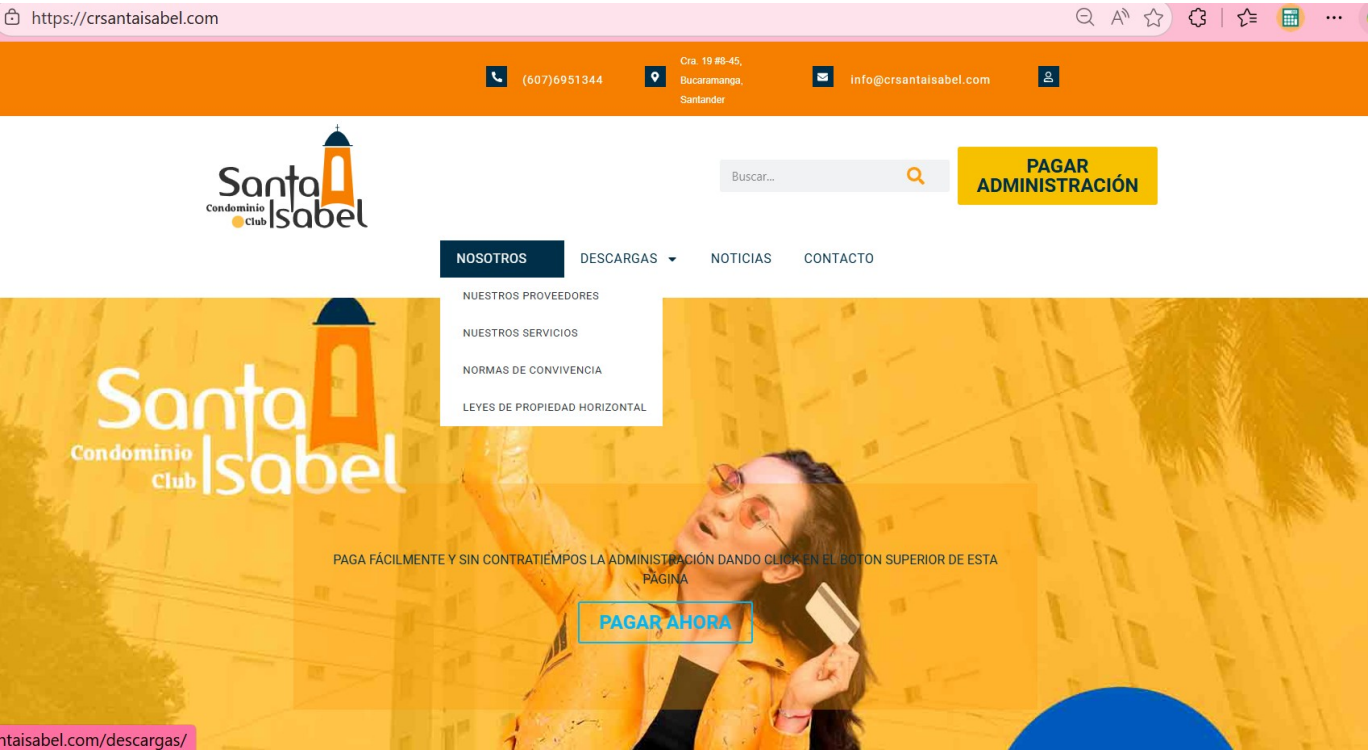


Se ha optimizado el tiempo de no cuidar a los bañistas en piscina en adecuaciones de la copropiedad como los frentes de los ascensores de la Torre 3 y 4 que se esperaban tenerlos enchapados con recaudo de cartera, aún en tracto e imprevistos de estudios estructurales por los movimientos telúricos.

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 38 de 117

2.3.3. SERVICIOS PUBLICOS – PAGINA WEB

El hosting que se paga es una anualidad en dólares y nos garantiza no solo el correo electrónico sino la página web que cuenta con:



PUBLICACIONES



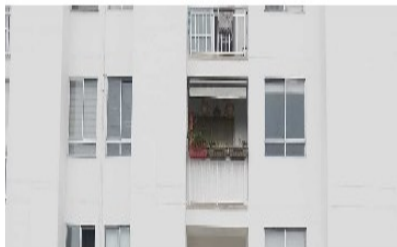
REPARACION CITOFONIA



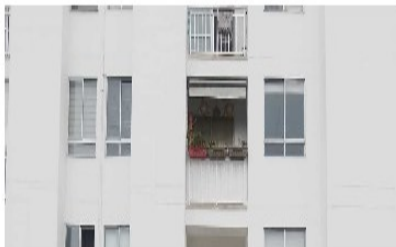
PARA TENER EN CUENTA



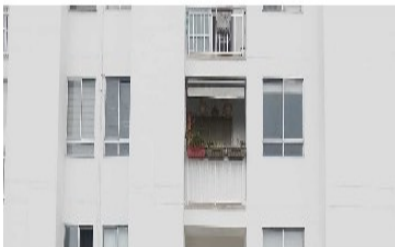
Inicio de actividades de vigencia 2026



SITUACIONES DE IMPORTANCIA EN NAVIDAD



PROGRAMACION NOVENAS NAVIDEÑAS 2025



INFORMACION IMPORTANTE

Cordial saludo, Por favor tener en cuenta las siguientes indicaciones para el proceso de pagos correspondientes a la Administración:

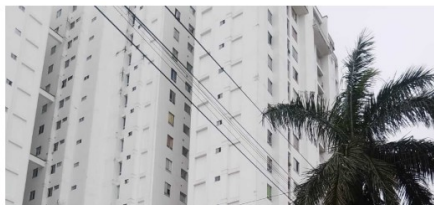
Contacto

Copropiedad Conjunto Residencial Santa Isabel en Bucaramanga

DISPONIBLES

Ubicación

Nos encontramos disponibles para la atención al público y a la comunidad de propietarios y residentes del Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club.



Se tenía la línea [\(607\)6951344](tel:6076951344) que se instaló al inicio de mi gestión porque el conjunto pagaba el servicio y no tenía el teléfono con el cual hacer uso del

info@CRSANTAISABEL.COM Carrera 19 #8 45 Bucaramanga Teléfono 6951344

	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 40 de 117

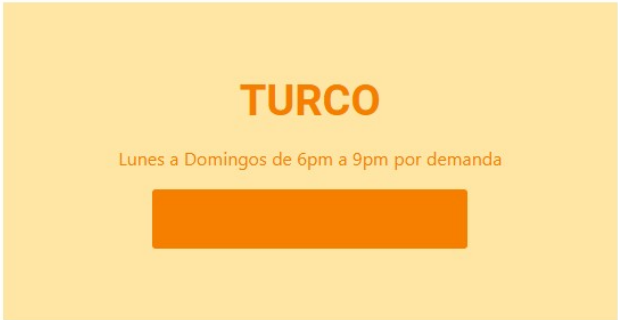
servicio y pese a muchas gestiones con CLARO, que nos timaba con ofertas comerciales que no ejecutaron para disminuir el servicio e impacto del costo anual de la página se cambio a MOVISTAR la cual tiene un costo como se observa en el servicio \$66.493 disminuyendo el gasto del mes. El nuevo número es (670)6292002

Dado que se encuentra el telefono de la Administración, se adquirió una simcard para recargar y atender cuyo número se ha divulgado que es 322 866 0769.

Otro servicio de gran impacto en los costos de administración, más que el cambio de bombillería y mantenimientos es el servicio de LUZ – que como se observa e incluso se escanieron los recibos con VATIA a un consejero por solicitud del mismo se evidenció la disminución en kilowatios y que conlleva a un ahorro de lo presupuestado \$28.703.178,00.

Sin embargo, el costo de este ahorro, más que las molestias de los residentes abusivos, requirió incluso concepto técnico que en consideración a que el Conjutno Residencial al ser construido no se contempló el cargue de vehículos y en consecuencia técnicamente no es viable autorización de conexión. Valdría la pena que los copropietarios revisaran <https://www.facebook.com/share/v/17zRKjvt8K/>

Uno de los servicios de más alta demanda que ha tenido el conjunto ha sido el Turco:



El cual se debió efectuar una nueva instalación porque la de conducción del gas se encontraba debajo de las gradas de sentado ilustradas y era mucho más oneroso; se contó con el acompañamiento de Gasoriente y se ejecutó a perfección.

Una constante los fines de semana es que el cuarto de aseo se evidencia que es insuficiente:



Para lo cual se cuenta con el servicio DE RECOLECCION DE ASEO de lunes a sábado (6) días a la semana, por parte de las empresas VEOLIA Y LIMPIEZA URBANA, sin embargo, el cuarto de aseo es INSUFICIENTE. Máximo cuando existen residentes que descienden muebles y desechos que no son propios del mismo.



13 de diciembre de 2025



7:07 a. m. ✓✓

⇒ Reenviado

T3 1703 7:07 a. m. ✓✓

favor hacer llamado de atención eso no es ni reciclaje ni deshechos.

7:08 a. m. ✓✓

son bienes muebles

inservibles 7:08 a. m. ✓✓



 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 43 de 117

Todos los días se procura dejar el cuarto de aseo en estas condiciones y así se verifica con apoyo personal de vigilancia y monitoreo diario y permanente por whatsapp y con ello garantizar las condiciones de salubridad y seguridad a todos los residentes.

2.3.4 MANTENIMIENTO DE FACHADAS TORRES 1 Y 2

Desde la primera reunión del consejo, 24 de mayo 2025, se planeó efectuar dicha contratación mediante con una convocatoria pública sin amarres ni intereses de ninguna de las partes.

El consejo aprobó los prepliegos, se tuvo en cuenta la cotización presentada por uno de los consejeros en el mes de Julio 2025 y finalmente fue publicado el 03 de agosto denominado como proceso de convocatoria privada N.º 001-2025, cuyo objeto contractual es el “Contrato de Obra Civil del Mantenimiento de Fachadas en Torres del Condominio Civil Santa Isabel (Obra Civil a Todo Costo)”.

En acta del 19 de julio de 2025, el CONSEJO DE ADMINISTRACION aprobó los términos de referencia, facultando a la Representante Legal para adelantar el proceso licitatorio. Dichos documentos fueron publicados en la página web y cartelera, tal como se evidencia en el enlace: <https://crsantaisabel.com/%F0%9F%8F%97%EF%B8%8F-convocatoria-privada-no-001-2025-pliego-de-condiciones-definitivo/>

Posteriormente se emitió una adenda el 29 de septiembre de 2025, disponible en el enlace <https://crsantaisabel.com/%f0%9f%93%84-adenda-1-proceso-de-convocatoria-privada-no-001-2025/>

Convocatoria la cual contó con la participación de tres oferentes:

PROPONENTE	NIT	CORREO	FECHA Y HORA
MARLOWE SAS – FERNANDO ROLON GELVEZ	901357286-0	MANIFESTACIÓN DE INTERÉS PARA PARTICIPAR - proceso CONTRATO DE OBRA CIVIL DEL MANTENIMIENTO DE FACHADAS EN TORRES DEL CONDOMINIO CLUB SANTA ISABEL. (OBRA CIVIL A TODO COSTO).	2025-08-22 09:37 AM
GRUPO MARTINEZ CONSTRUCCIONES S.A.S. - JAIR ALEXANDER MARTÍNEZ JIMÉNEZ	901.688.953-5	PRESENTACIÓN DE INTERÉS EN PARTICIPACIÓN EN CONTRATO DE OBRA CIVIL PARA MANTENIMIENTO DE FACHADAS	2025-08-22 01:38 PM
CICOM INGENIEROS S.A.S. - LUIS ANDRÉS SÁNCHEZ GÓMEZ	900873268-7	MANIFESTACIÓN DE INTERÉS CONTRATO DE OBRA CIVIL CONJUNTO SANTA ISABEL	2025-08-23 02:41 PM

Quienes además de sus propuestas y documentos aportaron las siguientes pólizas de seriedad de la propuesta:

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 44 de 117

PROPONENTE	NIT	DIRECCIÓN	PÓLIZA DE SERIEDAD DE LA OFERTA
CICOM INGENIEROS S.A.S. - LUIS ANDRÉS SÁNCHEZ GÓMEZ	900873268-7	CR 17 5 35 BRR COMUNEROS	No. de Póliza B-100067418
MARLOWE SAS – FERNANDO ROLON GELVEZ	901357286-0	CENTRO EMPRESARIAL TERCERA ETAPA, BUCARAMANGA CALLE 51 # 35-28 OFICINA 305	No. de Póliza 1144101264536
GRUPO MARTINEZ CONSTRUCCIONES S.A.S. - JAIR ALEXANDER MARTÍNEZ JIMÉNEZ	901.688.953-5	CALLE 128 #47 – 174 CASA 120 CONJUNTO VALVERDI.	No. de Póliza 1146101087653

Se ejecutó visita de obra, en el cual se les mostraba el estado actual y las expectativas de lograr el mayor impacto posible para el mantenimiento de la copropiedad:



En cumplimiento de la planeación contractual contenida en los pliegos de la licitación¹ - convocatoria privada N.º 001-2025, cuyo objeto contractual es el “Contrato de Obra Civil del Mantenimiento de Fachadas en Torres del Condominio Civil Santa Isabel (Obra Civil a Todo Costo) el 18 de septiembre de 2025 se publicó la evaluación efectuada por las propuestas por la administración <https://crsantaisabel.com/%F0%9F%93%91-informe-de-evaluacion-de-propuestas-convocatoria-privada-no-001-2025/>

¹ Al referirse a licitación se refiere a la recepción pública de oferentes.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 45 de 117

El 29 de septiembre el Consejo aprueba aplazar la aprobación de la evaluación del proceso de selección “Contrato de Obra Civil del Mantenimiento de Fachadas en Torres del Condominio Civil Santa Isabel (Obra Civil a Todo Costo y con ello se le da respuesta a múltiples derechos de petición de que si se iba o no ejecutar los recursos ordenados desde 2023.

El 28 de octubre 2025 la Revisora Fiscal se pronuncia del proceso contractual que concluye:

ESTUDIO DE LOS ELEMENTOS EN CARPETA.

En ejecución de las actividades propias como revisora – requerí a la administradora que me allegara la carpeta y acceso a todos los elementos que conforman el proceso licitatorio y efectivamente es un trabajo denso, técnico y que hasta lo evaluado bien ejecutado.

Adicionalmente se encuentra derecho de petición de uno de los oferentes que a falta de decisiones del Consejo, la administración no ha dado respuesta.

CONSIDERACIONES DE LA REVISORIA

1. La Administración fue formalmente facultada para adelantar el proceso licitatorio desde el 19 de julio de 2025.
2. Las objeciones formuladas por los consejeros Adalberto Becerra y Luis García carecen de sustento técnico o legal que justifique su prosperidad.
3. En la Asamblea General de 2025, los copropietarios manifestaron su voluntad de ejecutar los recursos destinados al mantenimiento para evitar el deterioro estructural y la pérdida de valor patrimonial.
4. La no ejecución de los recursos disponibles desde 2023 representa una posible omisión administrativa, además de generar riesgos de incremento en los costos por cambio de vigencia fiscal y posibles acciones legales de los oferentes en caso de incumplimiento contractual (AIU).

Se exhorta al Consejo a trabajar de manera articulada y proactiva, entendiendo que las diferencias de criterio no deben afectar el avance del proyecto, cuyo beneficio es colectivo y prioritario para la preservación del conjunto residencial.

Por lo anterior, reitero lo informado a la Administradora, se encuentra facultada, sin embargo, por respeto a las dignidades del Consejo y copropietarios debe someterse a votación por los miembros del consejo y a su vez reitero mi completa disposición para acompañar, implementar elementos de control en la ejecución contractual y pagos que cor cargo a los recursos de la cuota extraordinaria de pintura 2023 se ejecute en este proyectc que es una necesidad inmediata de ejecución.

2

Tal y como se observa en documentos adjuntos, la Administradora conformó un comité de apoyo a la gestión con dos consejeros y la Revisora fiscal para efectuar los monitoreos y seguimiento contractual; el 01 de noviembre se efectuó el

² Texto del informe de la Revisora fiscal.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 46 de 117

contrato y acta de inicio, donde participaron los mismos; se evidencian las reuniones de avance de obra y de visitas técnicas ejecutadas, además del seguimiento de nuestro contratista de Seguridad en el trabajo, efectuando requerimientos para la observancia de medidas de seguridad y control del riesgo inherente a su ejecución. La última acta de recepción final se colocó en consideración del consejo al mes de enero de 2025. **Se anexa copia de documentos contractuales.**

Se precisa que:

1. Los metros de pintura fueron preestablecidos por la administración por apoyo de un arquitecto de confianza externo.
2. Los metros de pintura de la obra son los mismos que aportó el consejero Luis García.
3. En el acta del 27 de septiembre 2025 se vuelve a precisar que la convocatoria y presupuestos se encuentran en metros cuadrados y no de cuerpo cierto:

acta REUNION 27 septiembre...

OK

Se suministro enlace virtual para los que no se encontraban en la copropiedad

2- VERIFICACIÓN DE QUÓRUM.

Se registra la asistencia según registro anterior – QUORUM DELIBERATORIO Y DECISORIO – mixta.

3- Aprobación del orden del día regular:

• APROBACION DEL ACTA ANTERIOR.

• ESTADOS SITUACION FINANCIERA JULIO

• INFORME A LA GESTION

• DECISIONES DEL HONORABLE CONSEJO.

DESARROLLO ORDEN DEL DIA

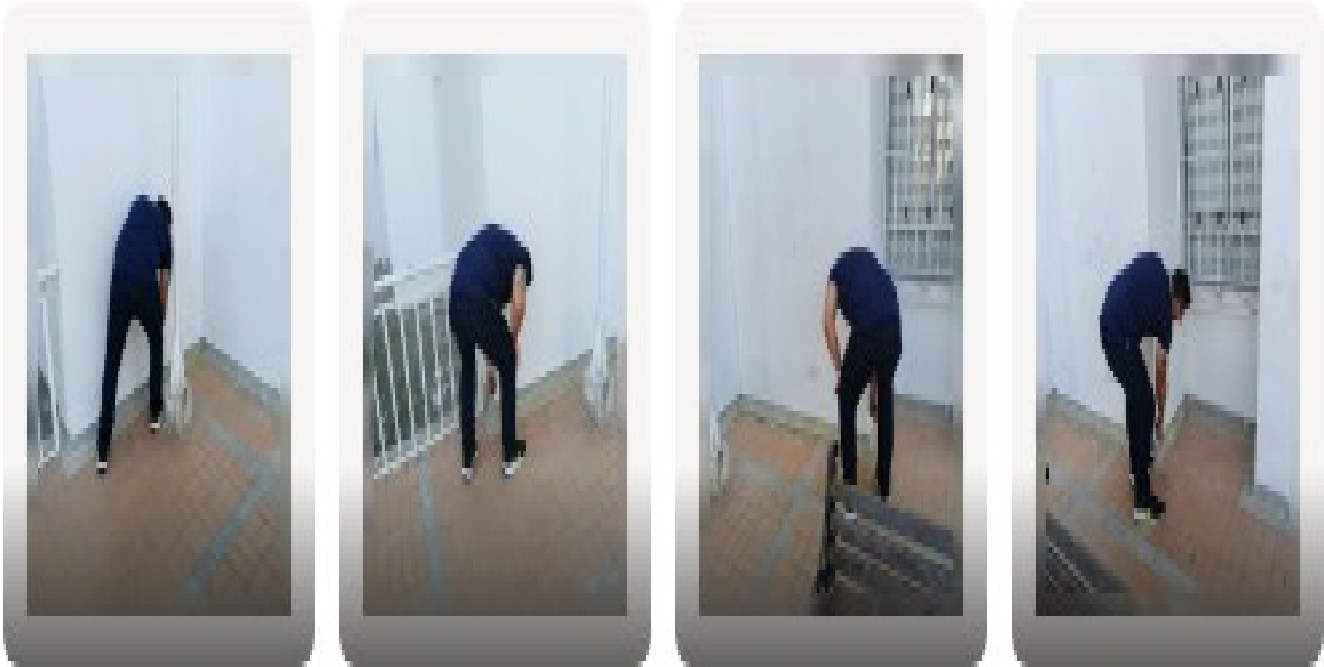
1. APROBACION DEL ACTA ANTERIOR.

Se recuerda que el acta anterior se envió a todos los consejeros.

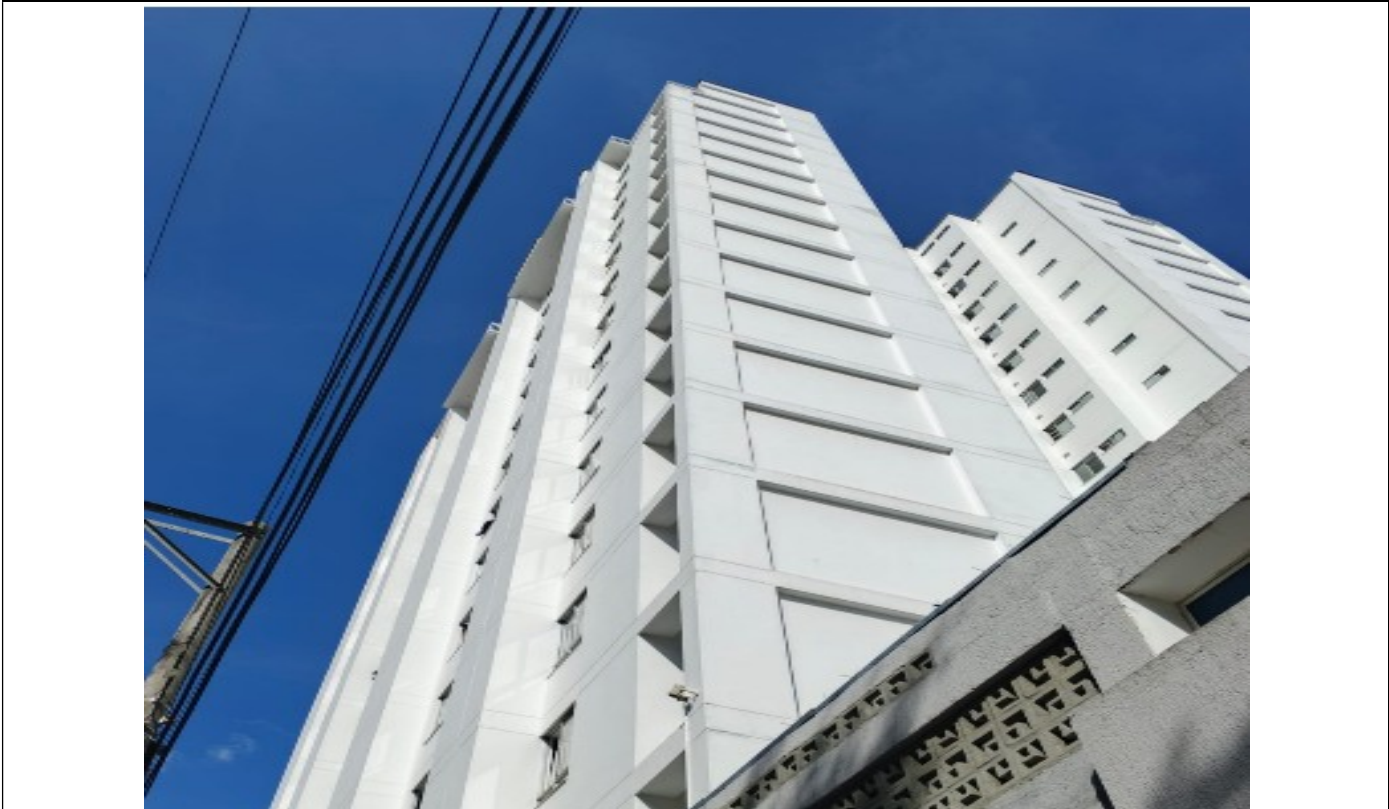
Se da inicio con la aprobación del acta anterior, enviada y modificada en debida forma conforme a la solicitud que hizo el Sr. Luis García que su solicitud es que quede claro que la pintura que se pedía era de todos los lados y se informó que efectivamente así quedó el registro en el acta – en metros cuadrados como la empresa propuesta por él se incluyó en los términos de la convocatoria. APROBADO POR UNANIMIDAD

4. Tal y como se expuso en la acción de tutela del Sr. Luis García, declarada improcedente, las objeciones y recursos presentados por éste y el Sr. Adalberto Becerra, se encontraban inoportunas e improcedentes. Se recuerda que si bien la selección se hizo de manera pública – no deja de ser una selección del sector privado, por lo tanto, no le es aplicable la normatividad del sector público.

5. Todos los pagos fueron avalados, con base en los criterios de la convocatoria pública anteriormente referida. Ahora bien, es preciso señalar que se enviaron para el Consejo de Administración el acta de recibo final, tema que se trataría y en medios informales, se estaba dando por cierto que ya se había avalado el informe final, **parte de la constante desinformación**. Sin embargo, se contó el apoyo de un Ingeniero Externo CARLOS MAURICIO RUIS BASTOS, a quien se le cancela su concepto de cuantificación de la obra y quien adelantó una auditoria integral de la misma que forma parte de este informe.



	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 48 de 117



 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 49 de 117



Auditor Externo:
Carlos Mauricio Ruiz Bastos
Ingeniero Civil
Auditor Externo – Gestión Contractual y Técnica
Contratante del servicio de auditoría:
Administración Conjunto Residencial Santa Isabel Condominio Club

Bucaramanga, Santander
5 de Febrero del 2026

CONSTANCIA DE REVISIÓN DOCUMENTAL Y VERIFICACIÓN VISIBLE

Certificados de calidad y aplicación de materiales
(Auditoría Externa)

En desarrollo de la auditoría externa contratada por la Administración del Conjunto Residencial, y como complemento al informe principal, se deja constancia de las actividades de revisión documental y verificación visible relacionadas con los materiales utilizados en la obra de mantenimiento de fachadas.

Durante el proceso de auditoría, se solicitaron y revisaron los certificados de calidad de los materiales empleados en las actividades de limpieza y pintura de fachadas, los cuales fueron suministrados por la Administración/consultoría como soporte técnico y documental del proyecto.

De la revisión efectuada, se constató que la documentación aportada cumple con los requerimientos exigidos para el tipo de intervención ejecutada, desde el punto de vista documental, sin que se identifiquen observaciones relevantes dentro del alcance de la auditoría externa.

A partir de la visita técnica realizada en sitio, se efectuó una verificación visible del estado de aplicación de los materiales, evidenciándose que estos se encuentran en un estado aceptable, acorde con las condiciones observadas en obra y con el tipo de intervención contratada.

La presente constancia se emite exclusivamente desde el rol de auditor externo, con base en revisión documental y verificación técnica visible.
Se expide la presente constancia para los fines administrativos que la Administración considere pertinentes.


Ing. Carlos Mauricio Ruiz Bastos
CC.1098822593
T.P. 151037-0667924 STD
Auditor Externo Independiente

Correo: ingmruiz21@gmail.com
Celular: 3212767356
Direccion: Cll 24 #22-46

- 6. Las áreas que en todas las torres requieren intervención debe de incluirse, porque en todas quedan áreas por mantener
- 7. En el acta del 27 de septiembre 2025 se vuelve a precisar que la convocatoria y presupuestos se encuentran en metros cuadrados y no de cuerpo cierto.

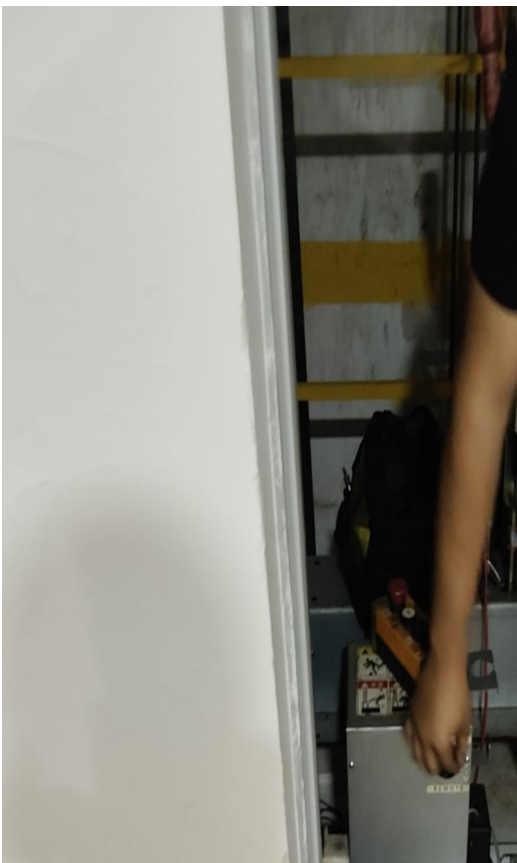
Por último, los pagos no son ordenados ni avalados por la Revisoría Fiscal, es competencia de la administradora como Representante legal

2.3.5 ASCENSORES

Los ocho ascensores tuvieron durante este año no solo las actividades regulares de mantenimiento:

PERÍODO	LUGAR	OPERACIONES
MENSUAL	CUARTO DE MAQUINAS	1 Estado de la sala de máquinas, seguridad, temperatura, humedades, alumbrado, aseo
		2 Limpieza máquina de tracción, control y gobernador
		3 Revisión de dispositivos de seguridad en cuarto de máquinas
		4 Revisión de asbestos y zapatas
		5 Chequeos fugas y estado de retenedores, revisar el nivel de aceite
		6 Observar estado general del cuadro de maniobra
	EN CADA PISO	7 Comprobar pulsadores y señalización
		8 Verificar estado de vidrios y mirillas
	DENTRO DE CABINA	9 Revisión del estado general del panel de la cabina, pulsadores de cabina e indicadores
		10 revisión del estado general de la cabina, si es necesario ajuste de pasamanos, espejo, ganchos de carpa, revisión de alarma de emergencia, citofono en portería (si aplica) alumbrado de cabina y ventilador
		11 Revisión del funcionamiento de puertas de cabina
		12 Revisión y limpieza de quicios de cabina y hall
	ENCIMA DE CABINA	13 Estado de techo de cabina, estación de mando, operador, dispositivo de carga. Limpieza
		14 Revisión de dispositivos de seguridad encima de cabina, estado y conexión de finales de recorrido
		15 Engrase de guías (si es necesario), revisión nivel de aceiten aceiteras de carro y contrapeso, revisar empalmes y sujeciones
	EN EL PIT	16 revisión de humedad en recorrido y foso
		17 Estado general de limpieza, humedad y filtraciones. revisión Stop de PIT y micro de la pesa del regulador (si aplica)
		18 Observar el estado de amortiguadores, fijación, topes.
		19 Estado y sujeción de cable viajero y cadena de compensación
CADA TRES MESES	CICLO 1 CUARTO DE MAQUINAS	1 Regulación, ajuste y lubricación de freno de la máquina de tracción
		2 Revisión de polea deflectora, cables de tracción, Lubricación
		3 Revisión de gobernador, lubricación, pasadores y disparo eléctrico y mecánico
		4 Comprobar la tensión de cables de tracción, aflojamiento de cables, etc.
		5 Apretar conexiones en cuadro de control, máquina y totalizadores
		6 Verificación de voltajes en fuentes y bomeras
		7 Verificación de leds y fusibles

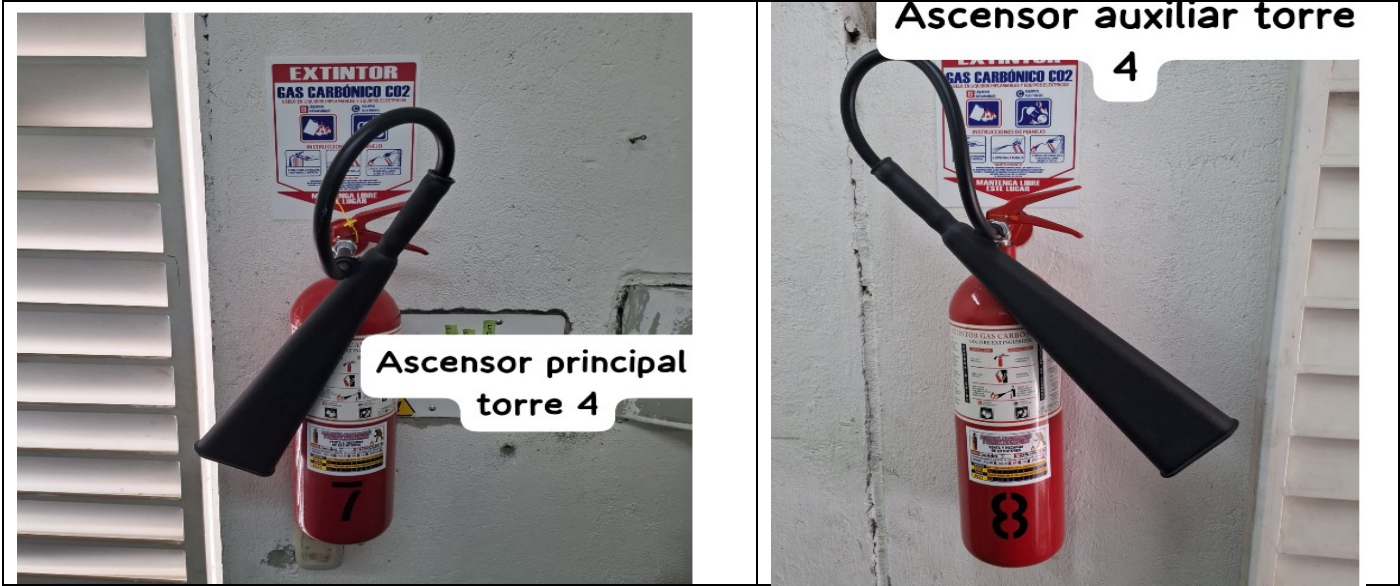
MANTENIMIENTOS			
			
VERTICALES S.A.S			
NIT. 900.917.323-5			
		8	Revisión de contactores y ajuste de contactos
		9	Limpieza general del cuarto de máquinas
		10	Revisión de fugas en tanque, tubería hidráulica, uniones y embolo (Ascensores hidráulicos)
	CICLO 2 CABINA Y PUERTAS DE CABINA	1	Limpieza y ajuste de panel de operación de la cabina
		2	Revisión, ajuste y limpieza del sistema de iluminación, paneles de techo
		3	Ajuste, regulación y limpieza de puertas y operador de puertas de cabina.
		4	Revisión de cortina luminosa y banda mecánica
	CICLO 3 PUERTAS DE HALL, RECORRIDO Y PIT	5	Chequeo de nivelación, parada, eliminación de ruidos y vibraciones durante el viaje
		1	Revisión de desgaste y ajuste de zapatas de cabina y contrapeso Desgaste de los Guibs
		2	Limpieza, lubricación y ajuste mecánico de puertas y cerraduras de pasillo. Ajuste de contactos
		3	Revisar sistema de boca-llave
		4	Estado de conexión de inductores, platinas
		5	Limpieza de guías de primera parada
		6	Revisión de la polea tensora, nivelación del brazo de la polea tensora
		7	Observar si existe alargamiento de cables de tracción
		8	Revisión y ajuste del micro del paracaídas
UNA VEZ EN EL AÑO	OPERACIONES ESPECIALES	1	Limpieza de hueco fijaciones, guías (1 vez al año)
		2	Probar acuíñamiento en baja velocidad (1 vez al año)
		3	Pasar de recorrido, actuar finales (1 vez al año)



 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 52 de 117

Producto de la gestión administrativa se logró que el contratista donara los extintores para cada uno de los cuartos de máquinas de los ascensores:





Como se observa no solo fue donado, sino que se ubicó y se señalizó en debida forma. Además, se renovó por tercer año consecutivo al mismo valor inicial – precios 2023.

Igualmente se determinó en el 2025 con el proceso de certificación de los ascensores que dada la edad y condiciones de los equipos era indispensable que en 2025 para su certificación se invirtieran:

- 1-

Cambio de kit de tracción (polea y cables de tracción) de los 8 ascensores, ya están cumpliendo su vida útil y algunos ya presentan desgaste y oxidación.
Por el momento se podría ir cambiando los kit de tracción que presentan oxidación en cables de tracción los cuales serían los ascensores principales de la torre 2, 3 y 4. Ya que esto afectaría su recertificación de no realizarse su cambio.
- 2-

Realizar cambio de enconder de la máquina que presenta desgaste en rodamiento interno y ventilador de cabina de ascensor principal torre 4.
- 3-

Realizar realineación de guías de los 8 ascensores, este trabajo correctivo se requiere para mejorar el confort de los ascensores, ya que por el tiempo y asentamiento del edificio tienden a ampliar las distancias entre guías.

COTIZACIÓN TRABAJOS A REALIZAR 2026

DETALLES	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL SIN IVA
4 CABLES DE TRACCION 12MMDE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 2	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MM DE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 3	300M	35.000(M)	10'500.000
4 CABLES DE TRACCION 12MM DE 75 METROS ASCENSOR PRINCIPAL TORRE 4	300M	35.000(M)	10'500.000
RECTIFICACION POLEAS DE TRACCION	3	2'200.000	6'600.000
ENCODER DE MAQUINA ASCENSOR PRINCIAL TORRE 4	1	4'300.000	4'300.000
REALINEACION DE GUIAS DE LOS 8 ASCENSORES	8	1'200.000	9'600.000
		SUBTOTAL	47'700.000
		IVA 19%	9'063.000
		VALOR A PAGAR	56'763.000

NOTA: Cabe resaltar que los valores son aproximados al mercado actual y que es posible se requieran más elementos los cuales serán informados y cotizados una vez sea realizada una inspección detallada de los equipos, por parte de MANTENIMIENTOS VERTICALES S.A.S y del ente certificador que vayan a contratar.

Forma de pago 70% de anticipo para iniciar labores y 30% al terminar.

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 54 de 117

Se precisan que en estos valores no se incluyen elementos accesorios tales como tapetes; pintura de las cabinas, cambio de carteleras o nuevos vidrios.

2.3.6 MOTOMBOMBAS, PLANTA ELECTRICA PLANTA ELÉCTRICA, SISTEMA DE BOMBEO Y EQUIPO EYECTOR

Inversiones que se discutieron en la vigencia 2024 y 2025 y de gran relevancia para la salud y condiciones de habitabilidad de cada una de las unidades residenciales.


SOLUCIONES INTEGRALES DE ENERGÍA E INGENIERÍA

INFORME AVANCE DE OBRA

REPORTE GENERAL DE ARREGLOS Y MANTENIMIENTOS REALIZADOS
FECHA: 26-12-2025
CONJUNTO: SANTA ISABEL
ADMINISTRADOR: SANDRA LEON

INFORME GENERAL DE EQUIPOS: A la fecha del 01 de junio del 2025 el avance de obra en instalación contemplada en el contrato entre SOLENERGI y la copropiedad SANTA ISABEL se encuentra al 100% ejecutada se desglosa a continuación la finalidad de obra por equipos contratados.

ACTIVIDADES REALIZADAS – PLANTA ELÉCTRICA, SISTEMA DE BOMBEO Y EQUIPO EYECTOR

En atención a las necesidades operativas del conjunto residencial SANTA ISABEL y como seguimiento a los reportes técnicos pprevios, se realizó una intervención integral en tres sistemas fundamentales: planta eléctrica, sistema de bombeo y equipo eyector. A continuación, se detallan las actividades ejecutadas:

1. CORRECTIVO DE PLANTA ELÉCTRICA

Debido a fallas recurrentes y obsolescencia del equipo anterior, se realizó el reemplazo completo del sistema de planta eléctrica, con el fin de garantizar la autonomía energética del conjunto en casos de fallas del suministro eléctrico.

Actividades realizadas

2. MANTENIMIENTO SISTEMA DE BOMBEO

Se efectuó mantenimiento preventivo y correctivo al sistema de bombeo general del conjunto, el cual comprende bombas, tuberías, válvulas y tableros de control.

Trabajos realizados:

- Revisión y limpieza de bombas principales.
- Verificación de presión, caudal y funcionamiento.
- Ajustes mecánicos y eléctricos.
- Limpieza de filtros y componentes hidráulicos.
- Diagnóstico de posibles puntos de mejora.

3. MANTENIMIENTO EQUIPO EYECTOR DE AGUAS LLUVIAS

Con el fin de mantener la operatividad del sistema de evacuación de aguas lluvias, se realizaron las siguientes labores sobre el equipo eyector:

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 55 de 117

- Limpieza de pozos y verificación de sensores.
- Verificación de funcionamiento de las bombas eyectoras.
- Desobstrucción de líneas si aplica.
- Pruebas de operación en condiciones simuladas.

4.LAVADO DE TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA:

Actividades realizadas:

- Lavado y desinfección interna de tanques de agua potable.
- Inspección de condiciones estructurales y operativas.
- Registro fotográfico del antes y después de los trabajos.

OBSERVACIONES GENERALES:

- Se recomienda mantener un plan de mantenimiento mensual para asegurar la operatividad continua de los sistemas intervenidos.

1. MANTENIMIENTO CORRECTIVO PLANTA ELÉCTRICA:

Se realiza mantenimiento correctivo de planta eléctrica para ello se cambian dos baterías viejas Por nuevas marca Duncan 1500w Cargador de baterías e insumos como aceite, filtro de aire, filtro de aceite y filtro de acpm.



Esta instalación se encuentra totalmente terminada. No se había podio realizar por temas de anticipo

2. INSTALACIÓN SISTEMAS DE BOMBEO TORRE 1 TORRE 2:

Se realiza la respectiva instalación contemplada en el contrato para el sistema de bombeo posicionándose de bombas realizándose perforaciones al tanque y sellado instalación de tubería de succión y tubería de descarga con sus accesorios hidráulicos e interconexión de tanques hidroneumáticos y conexiones eléctricas a las borneras a los motores.



Esta instalación se encuentra totalmente terminada

• SISTEMA DE BOMBEO DESPUES



3. INSTALACIÓN BOMBA EYECTORA CUARTO DE BOMBA TORRE 1 TORRE 2:

Se realiza instalación de bomba eyectora dejándose posicionada dentro del pozo eyector este se limpia preliminarmente la bomba se deja posicionada sobre una base para evitar que le ingrese mugre que pueda atorarla, se realiza la instalación hidráulica y la instalación eléctrica se conectan flotadores eléctricos nuevos y arrancador y sirena de control.

Esta instalación se encuentra totalmente terminada



4. INSTALACIÓN BOMBA EYECTORA POZO 1 EN MITAD DE TORRE 1 Y 2 TORRE 3 Y 4:

Se realiza instalación de bomba eyectora dejándose posicionada dentro del pozo eyector este se limpia preliminarmente la bomba se deja posicionada sobre una base para evitar que le ingrese mugre que pueda atorarla, se realiza la instalación hidráulica y la instalación eléctrica se conecta flotadores eléctricos nuevos.

Se le hizo mantenimiento a la bomba eyectora que se encontraba ya instalada se saco se limpio se lavo la cual presentaba obstrucciones por material solido que le ingresa por los sifones al pozo eyector.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 58 de 117



INFORME AVANCE DE OBRA

Esta instalación se encuentra totalmente terminada

Observaciones

Se tuvo que instalar adicional un arrancador automático para que la bomba nueva pudiera operar de manera alternada ya que el tablero sus condiciones no satisfacían la operación de la nueva bomba que se instalo

5. ADECUACIÓN E INSTALACIÓN DENTRO DE TANQUE DE AGUA POTABLE DE TORRE 1:

Se realiza perforaciones al tanque de agua potable se pulen pase muros se desmonta tubería de succión vieja de las bombas se pulen se pintan y se retiran accesorios y tubería vieja



 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 59 de 117



INFORME AVANCE DE OBRA

Observaciones: debido a la altura del tanque se instalo tuberia y accesorios en acero inoxidable con sus respectivas válvulas de pie para las dos motos bombas para que puedan succionar más agua
Este ítem esta cumplido al 100%

6. LAVADO DE TANQUE TORRE 1 Y 2:

INFORME DE LAVADO Y DESINFECCIÓN DE TANQUE DE ALMACENAMIENTO AGUA POTABLE CONJUNTO SANTA ISABEL - I PERIODO 2025

OBJETIVO

Dar a conocer las condiciones iniciales en las que se encuentran los tanques de almacenamiento de agua potable, su procedimiento de limpieza y desinfección.

ALCANCE

Documentar el servicio de limpieza y desinfección de tanques de almacenamiento de agua potable. MARCO NORMATIVO PRINCIPAL

- Resolución 2190 de 1991, aplicable en el Bucaramanga, por el cual reglamenta que los tanques de almacenamiento de agua potable, requieren un lavado y desinfección periódico con el fin de garantizar la conservación de la calidad de agua.

INFORMACIÓN DE SERVICIO.

Fecha de Servicio: 05-05-2025 Lavado tanque 1.

RECURSOS PERSONAL OPERATIVO

Se dispone de un equipo de operarios en servicio, para el desarrollo de la labor, con aptitud certificada en cursos de Limpieza de tanques, Curso de Espacios Confinados y Curso de trabajo seguro en Alturas.

MATERIALES Y EQUIPOS

- Motobomba IHM- Extracción de agua potable.
- Desinfectante Biodegradable
- Equipos de Campo (Extensiones eléctricas, maguera planas, maguera de jardín).

INSUMOS

Para el desarrollo de la limpieza y desinfección de tanques de almacenamiento de agua potable, se emplearon los siguientes insumos:

- Balde
- Traperos
- Cepillos

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 60 de 117

- Recogedores plásticos
- Agente desinfectante “Hipoclorito de sodio 5%”
- Iluminación

Para los lavados de tanques de almacenamiento de agua como **MEDIDA DE SEGURIDAD** se revisa el estado del cuarto de bombas con sus componentes eléctricos e hidráulicos y el estado del pozo eyector con su bomba eyectora para extracción de agua puesto que para lavar los tanques se debe descargar película de agua de 40 cm (que contiene la mugre de los tanques) en el pozo eyector para que la bomba eyectora saque estos residuos al alcantarillado.

DIAGNOSTICO TANQUE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE.
ANTES DEL LAVADO TANQUE 1



SE EVIDENCIA EN LAS IMÁGENES: El tanque de almacenamiento de agua potable una capa de grasa, sólidos y sedimentos de arena, barro, oxido y corrosión por lo cual afecta la calidad de agua potable incumpliendo “la resolución 2115 de calidad de agua del ministerio de protección social y salud”.

PROCEDIMIENTO DE LAVADO Y DESINFECCIÓN DEL TANQUE DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE.

Procedimiento Técnico de Lavado y Desinfección:

- Ingreso de equipos, insumos para la labor.
- Alistamiento de elementos de protección personal.
- Cerrar totalmente la entrada de agua y Adecuar Luz dentro del cuarto de bombas para el control del nivel del mismo.

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 61 de 117

- Instalar motobomba eyectora para desaguar película de agua para que se desocupe el tanque parcialmente.
- Ingresar al tanque cuando el nivel de agua sea bajo por medio de una escalera debidamente fijada, la película de agua debe de ser 30 cm a 40 cm aproximadamente. A este nivel apagar el sistema del bombeo.
- Aplicar desengrasante biodegradable a las paredes del tanque dejando actuar por un periodo de tiempo de 10 a 20 minutos
- Posteriormente proceder a remover lodos, grasa y material sedimentado que contiene minerales, metales; utilizando material abrasivo que permita la remoción completa.
- Utilizando agua a presión enjuagar las paredes del tanque garantizando que todo el material solido sea retirado.
- Remover el material de sedimentación (barro) que se encuentra en el fondo el tanque, utilizando escobas y recipientes para extraer el material.
- Desinfección con Hipoclorito de Sodio al 5 %, diluyendo en un litro de agua, 6 ml del agente desinfectante, para tener una concentración final de 200 ppm, según protocolo establecido por la empresa, y avalado por la secretaría de salud de Bucaramanga.
- Retirar todo el material que se utilizó en la limpieza.
- Abrir la válvula para permitir la entrada de agua al tanque.

RESULTADO FINAL DE LAVADO DE TANQUE 1





7 INTERVENCIÓN EN VÁLVULA – NOVIEMBRE

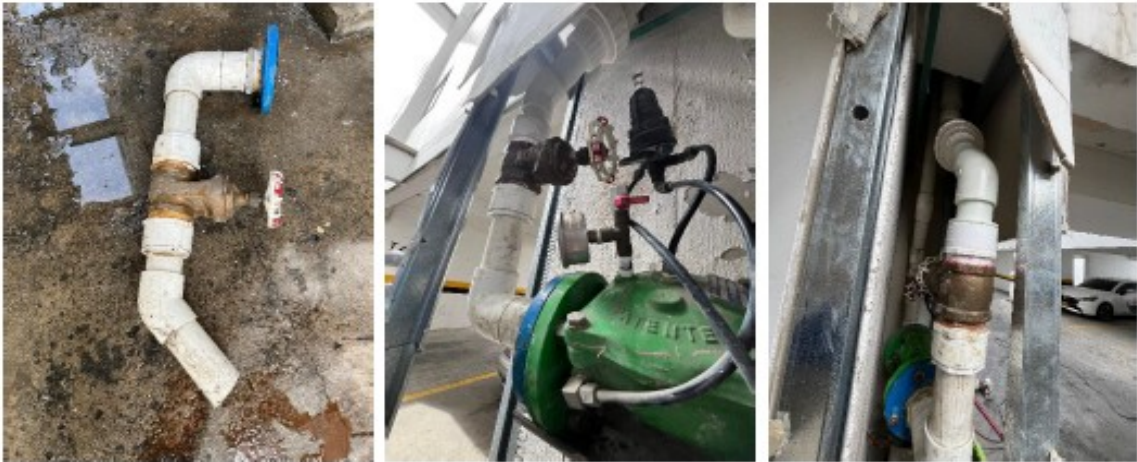
Durante el mes de noviembre se realizó la intervención correspondiente a la válvula del sistema, la cual presentaba inconvenientes en su operación. Se efectuaron los ajustes y arreglos necesarios, logrando restablecer su correcto funcionamiento y mejorando el control y la distribución del flujo, evitando posibles afectaciones futuras al sistema.



 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 63 de 117

8. ACCIÓN CORRECTIVA NOVIEMBRE:

Se reemplazó el tramo afectado, realizando el cambio completo de la línea en PVC y todos sus accesorios fracturados. La intervención permitió restablecer la operación normal del sistema.



Se deja constancia de que todas las actividades programadas fueron ejecutadas satisfactoriamente en su totalidad (100%), cumpliendo con los estándares técnicos establecidos. Todos los sistemas intervenidos se encuentran en correcto estado de funcionamiento al cierre de los trabajos.

Recomendaciones y necesidades para el próximo año

Con base en la inspección actual y el historial de mantenimiento, se recomienda programar las siguientes actividades para el próximo año:

- **Hipermedialización de los dos tanques de agua potable**, ya que actualmente no cuentan con este recubrimiento y presentan un desgaste considerable.
- **Cambio de los tramos de tubería pendientes**, con el fin de dejar el sistema en condiciones adecuadas y funcionales.
- **Lavado y mantenimiento de los pozos eyectores**, para asegurar su correcto funcionamiento y prevenir obstrucciones o fallas operativas.



Fausto A. Espinel Riaño

Ingeniero Electromecánico

solenergisas@gmail.com

Calle 105 5-2 Porvenir-Bucaramanga

Cel 322 355 5648



COTIZACIÓN B2421

Bucaramanga, 29 de diciembre de 2025

Señores: Conjunto Residencial Santa Isabel
Cotización de Trabajos de Mantenimiento
Atendiendo su solicitud, presento oferta.

ITEM	DESCRIPCION	CANT	VALOR UNIDAD	VALOR TOTAL
1	Cambio de tramos de tubería - Cambio de tramos de tubería pendientes en las Torres 1, 2, 3 y 4. - Material: Acero inoxidable. - Diámetro: 6 pulgadas. - Incluye: bases y soportes.			\$25.000.000
2	Lavado y mantenimiento de pozos eyectores Lavado y mantenimiento preventivo de 4 pozos eyectores.	4	\$500.000	\$2.000.000
3	Hipermeabilización de tanques de agua potable Hipermeabilización de 2 tanques de agua potable.	2	\$13.000.000	\$26.000.000
VALOR TOTAL				\$53.000.000

CON IMPUESTOS INCLUIDOS Y ATODO COSTO

Valides de la oferta: 15 días.
Tiempo de ejecución del trabajo: 5 días hábiles una vez llegado el material al sitio.

Cordialmente,

Fausto A. Espinel Riaño
Ingeniero Electromecánico
solenergias@gmail.com
Calle 105 5-2 Porvenir-Bucaramanga
Cel 322 355 5648



INFORME DE RESULTADOS

SOLICITUD No.:

25-2055-6320-1

CLIENTE:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB

INFORMACION DEL CLIENTE:

CRA 19 #8-45 BARRIO COMUNEROS

FECHA DE EMISION DEL INFORME:

2026-01-07

CÓDIGO DE LA MUESTRA: 1F1M

FECHA Y HORA DE TOMA DE MUESTRA:

2025-12-30 : 11 h 50

MUESTRA TOMADA POR: QUIMIPROYECTOS S.A.S.

FECHA Y HORA DE RECEPCION:

2025-12-30 : 12 h 40

PLAN DE MUESTREO: QUIMIPROYECTOS S.A.S.

NOMBRE DE LA MUESTRA:

TANQUE TORRE 3 Y 4

METODO DE MUESTREO: MUESTREO SIMPLE

MATRIZ DE LA MUESTRA:

AGUA TRATADA

SITIO DE TOMA DE LA MUESTRA:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB

PARÁMETRO	NORMA	MÉTODO	RESULTADO	UNIDADES	RESOLUCIÓN 2115/2007 ⁽⁴⁾	FECHA DE ENSAYO
Alcalinidad pH 8,3	S.M. 2320 B Ed.23	Titulométrico	0	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-12-30
Alcalinidad Total	S.M. 2320 B Ed.23	Titulométrico	55,6	mg CaCO ₃ /L	200	2025-12-30
Calcio	S.M. 3500-Ca B Ed.23	Titrimétrico con EDTA	22,8	mg Ca/L	60	2025-12-31
Cloro Residual Libre	S.M. 4500-Cl G Ed.23	Colorimétrico con DPD	0,74	mg Cl ₂ /L	0,3-2,0	2025-12-30
Cloruros	S.M. 4500-Cl- B Ed.23	Argentométrico	9,60	mg Cl/L	250	2025-12-31
Color Aparente	S.M. 2120 C Ed.23	Espectrofotométrico	<5	UC	15	2025-12-30
Conductividad a 25,2 °C	S.M. 2510 B Ed.23	Electrométrico	143	µs/cm	1000	2025-12-30
Dureza Cálcica	S.M. 3500-Ca B Ed.23	Titrimétrico con EDTA	56,8	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-12-31
Dureza Magnésica	S.M. 3500-Mg B Ed.23	Cálculo	20,0	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-12-31
Dureza Total	S.M. 2340 C Ed.23	Titrimétrico con EDTA	76,8	mg CaCO ₃ /L	300	2025-12-31
pH	S.M. 4500-H+ B Ed.23	Electrométrico	7,31	Unidades de pH	6,5-9,0	2025-12-30
Turbiedad	S.M. 2130 B Ed.23	Nefelométrico	0,60	UNT	2	2025-12-30
Coliformes Totales	S.M. 9222 J Ed.23	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	0	2025-12-30
Escherichia coli	S.M. 9222 J Ed.23	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	0	2025-12-30
Microorganismos Mesofílicos	S.M. 9215 D Ed.23	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	100	2025-12-30

S.M Standard Methods for Examination of Water and Wastewater. APHA, AWWA, WEF 23rd. (N/A):No Aplica. *Descargo de responsabilidad por datos suministrados por el cliente. (4):Valores máximos permisibles. ²Parámetro medidos in situ.

OBSERVACIONES: Los parámetros analizados se encuentran dentro de los valores Físicos, Químicos y Microbiológicos aceptables, según la Res. 2115/07 para la calidad del agua para el consumo humano.

*Estos resultados se aplican a la muestra como se recibió y son válidos únicamente para la muestra analizada. Cualquier reproducción parcial requiere la autorización de QuimiProyectos S.A.S. "

Aprobó:



MARTHA CECILIA PATIÑO SOCHA

Directora Técnica de Laboratorio



SOLICITUD No.:

25-2055-6320-2

'CLIENTE:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB

'INFORMACION DEL CLIENTE:

CRA 19 #8-45 BARRIO COMUNEROS

FECHA DE EMISION DEL INFORME:

2026-01-07

'CÓDIGO DE LA MUESTRA: 2F2M

'FECHA Y HORA DE TOMA DE MUESTRA:

2025-12-30 : 12 h 00

'MUESTRA TOMADA POR: QUIMIPROYECTOS S.A.S.

FECHA Y HORA DE RECEPCION:

2025-12-30 : 12 h 40

'PLAN DE MUESTREO: QUIMIPROYECTOS S.A.S.

'NOMBRE DE LA MUESTRA:

TANQUE TORRE 1 Y 2

'METODO DE MUESTREO: MUESTREO SIMPLE

'MATRIZ DE LA MUESTRA:

AGUA TRATADA

'SITIO DE TOMA DE LA MUESTRA:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB

PARÁMETRO	NORMA	MÉTODO	RESULTADO	UNIDADES	RESOLUCIÓN 2115/2007 ⁽⁴⁾	FECHA DE ENSAYO
Alcalinidad pH 8,3	S.M. 2320 B Ed.23	Titulométrico	0	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-12-30
Alcalinidad Total	S.M. 2320 B Ed.23	Titulométrico	58,8	mg CaCO ₃ /L	200	2025-12-30
Calcio	S.M. 3500-Ca B Ed.23	Titrimétrico con EDTA	23,1	mg Ca/L	60	2025-12-31
² Cloro Residual Libre	S.M. 4500-Cl G Ed.23	Colorimétrico con DPD	0,78	mg Cl ₂ /L	0,3-2,0	2025-12-30
Cloruros	S.M. 4500-Cl- B Ed.23	Argentométrico	9,40	mg Cl ⁻ /L	250	2025-12-31
Color Aparente	S.M. 2120 C Ed.23	Espectrofotométrico	<5	UC	15	2025-12-30
Conductividad a 25,5 °C	S.M. 2510 B Ed.23	Electrométrico	148	µs/cm	1000	2025-12-30
Dureza Cálcica	S.M. 3500-Ca B Ed.23	Titrimétrico con EDTA	57,6	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-12-31
Dureza Magnésica	S.M. 3500-Mg B Ed.23	Cálculo	8,0	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-12-31
Dureza Total	S.M. 2340 C Ed.23	Titrimétrico con EDTA	65,6	mg CaCO ₃ /L	300	2025-12-31
² pH	S.M. 4500-H+ B Ed.23	Electrométrico	7,47	Unidades de pH	6,5-9,0	2025-12-30
Turbiedad	S.M. 2130 B Ed.23	Nefelométrico	0,45	UNT	2	2025-12-30
Coliformes Totales	S.M. 9222 J Ed.23	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	0	2025-12-30
Escherichia coli	S.M. 9222 J Ed.23	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	0	2025-12-30
Microorganismos Mesofílicos	S.M. 9215 D Ed.23	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	100	2025-12-30

S.M Standard Methods for Examination of Water and Wastewater. APHA, AWWA, WEF 23rd. (N/A):No Aplica. ⁽¹⁾Descargo de responsabilidad por datos suministrados por el cliente. (4):Valores máximos permisibles. ^(*)Parámetro medidos in situ.

OBSERVACIONES: Los parámetros analizados se encuentran dentro de los valores Físicos, Químicos y Microbiológicos aceptables, según la Res. 2115/07 para la calidad del agua para el consumo humano.

"Estos resultados se aplican a la muestra como se recibió y son válidos únicamente para la muestra analizada. Cualquier reproducción parcial requiere la autorización de QuimiProyectos S.A.S. "

Aprobó:



MARTHA CECILIA PATIÑO SOCHA

Directora Técnica de Laboratorio

Química. Matrícula Profesional: PQ-1428



Ensayos confiables y oportunos

INFORME DE RESULTADOS

SOLICITUD No.:

'CLIENTE:

'INFORMACION DEL CLIENTE:

FECHA DE EMISION DEL INFORME:

'FECHA Y HORA DE TOMA DE MUESTRA:

FECHA Y HORA DE RECEPCION:

'NOMBRE DE LA MUESTRA:

'MATRIZ DE LA MUESTRA:

'SITIO DE TOMA DE LA MUESTRA:

25-2055-1951-1

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB

CRA 19 #8-45 BARRIO COMUNEROS

2025-05-02

2025-04-24 : 15 h 20

2025-04-24 : 15 h 50

PISCINA

AGUA DE PISCINA

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA ISABEL CONDOMINIO CLUB

'CÓDIGO DE LA MUESTRA: 1F1M

'MUESTRA TOMADA POR: QUIMIPROYECTOS S.A.S.

'PLAN DE MUESTREO: QUIMIPROYECTOS S.A.S.

'METODO DE MUESTREO: MUESTREO SIMPLE

PARÁMETRO	NORMA	MÉTODO	RESULTADO	UNIDADES	RESOLUCIÓN 1618/2010 ⁽⁴⁾	FECHA DE ENSAYO
Alcalinidad pH 8,3	S.M. 2320 B Ed.23	Titulométrico	0	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-04-24
Alcalinidad Total	S.M. 2320 B Ed.23	Titulométrico	68,8	mg CaCO ₃ /L	140	2025-04-24
Aluminio	S.M. 3500-Al B Ed.23	Eriocromo Cianina R	<0,05	mg AL/L	0,2	2025-04-24
Amonio	S.M. 4500-NH ₃ C Ed.23	Titrimétrico	0,17	mg NH ₄ ⁺ /L	1,5	2025-04-24
Calcio	S.M. 3500-Ca B Ed.23	Titrimétrico con EDTA	28,1	mg Ca/L	N/A	2025-04-24
⁺ Cloro Residual Libre	S.M. 4500-Cl G Ed.23	Colorimétrico con DPD	3,00	mg Cl ₂ /L	1,0-3,0	2025-04-24
Cloruros	S.M. 4500-Cl- B Ed.23	Argentométrico	61,0	mg Cl/L	N/A	2025-04-24
Cobre	S.M. 3111 B Ed.23	Absorción Atómica	<0,05	mg Cu/L	1	2025-04-29
Color aparente	S.M. 2120 C Ed.23	Espectrofotométrico	<5	UC	N/A	2025-04-24
Color Visual	-	Visual	Aceptable	-	Aceptable	2025-04-24
Conductividad a 25,3 °C	S.M. 2510 B Ed.23	Electrométrico	543	µs/cm	2400	2025-04-24
Dureza Cálcica	S.M. 3500-Ca B Ed.23	Titrimétrico con EDTA	70,0	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-04-24
Dureza Magnésica	S.M. 3500-Mg B Ed.23	Cálculo	8,00	mg CaCO ₃ /L	N/A	2025-04-24
Dureza Total	S.M. 2340 C Ed.23	Titrimétrico con EDTA	78,0	mg CaCO ₃ /L	400	2025-04-24
Hierro	S.M. 3111 B Ed.23	Absorción Atómica	<0,05	mg Fe/L	0,3	2025-04-29
Material Flotante	-	Visual	Ausentes	-	Ausentes	2025-04-24
Olor	-	Organoléptico	Aceptable	-	Aceptable	2025-04-24
pH a 25,3 °C	S.M. 4500-H+ B Ed.23	Electrométrico	7,85	Unidades de pH	7,0-8,0	2025-04-24
Plata	S.M. 3111 B Ed.23	Absorción Atómica	<0,05	mg Ag/L	0,1	2025-04-29
⁺ Temperatura	S.M. 2550 B Ed.23	Sensor Temperatura	26,4	°C	N/A	2025-04-24
Transparencia	-	Visual	Fondo Visible	-	Fondo Visible	2025-04-24
Turbiedad	S.M. 2130 B Ed.23	Nefelométrico	0,35	UNT	2	2025-04-24
Coliformes Termotolerantes	S.M. 9222 D Ed.23	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	0	2025-04-24
Escherichia coli	S.M. 9222 J Ed.23	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	0	2025-04-24
Pseudomonas aeruginosa	NTC 5594:2008	Filtración por Membrana	0	UFC/100cm ³	0	2025-04-24
Recuento de Heterótrofos	S.M. 9215 B Ed.23	Placa Vertida	0	UFC/1cm ³	200	2025-04-24
IRAPI	Resolución 1618 de 2010	Cálculo	0,00	%	0-10	2025-04-29
ISL	Resolución 1618 de 2010	Cálculo	-0,32	-	-0,5 y 0,5	2025-04-29

S.M Standard Methods for Examination of Water and Wastewater. APHA, AWWA, WEF 23rd. (N/A):No Aplica. ¹Descargo de responsabilidad por datos suministrados por el cliente. (4):Valores máximos permisibles. ²Parámetro medidos in situ.

OBSERVACIONES: Los parámetros analizados se encuentran dentro de los valores Físicos, Químicos y Microbiológicos aceptables, según la Res. 1618/10 para el agua contenida en estanques de piscinas y estructuras similares de recirculación.

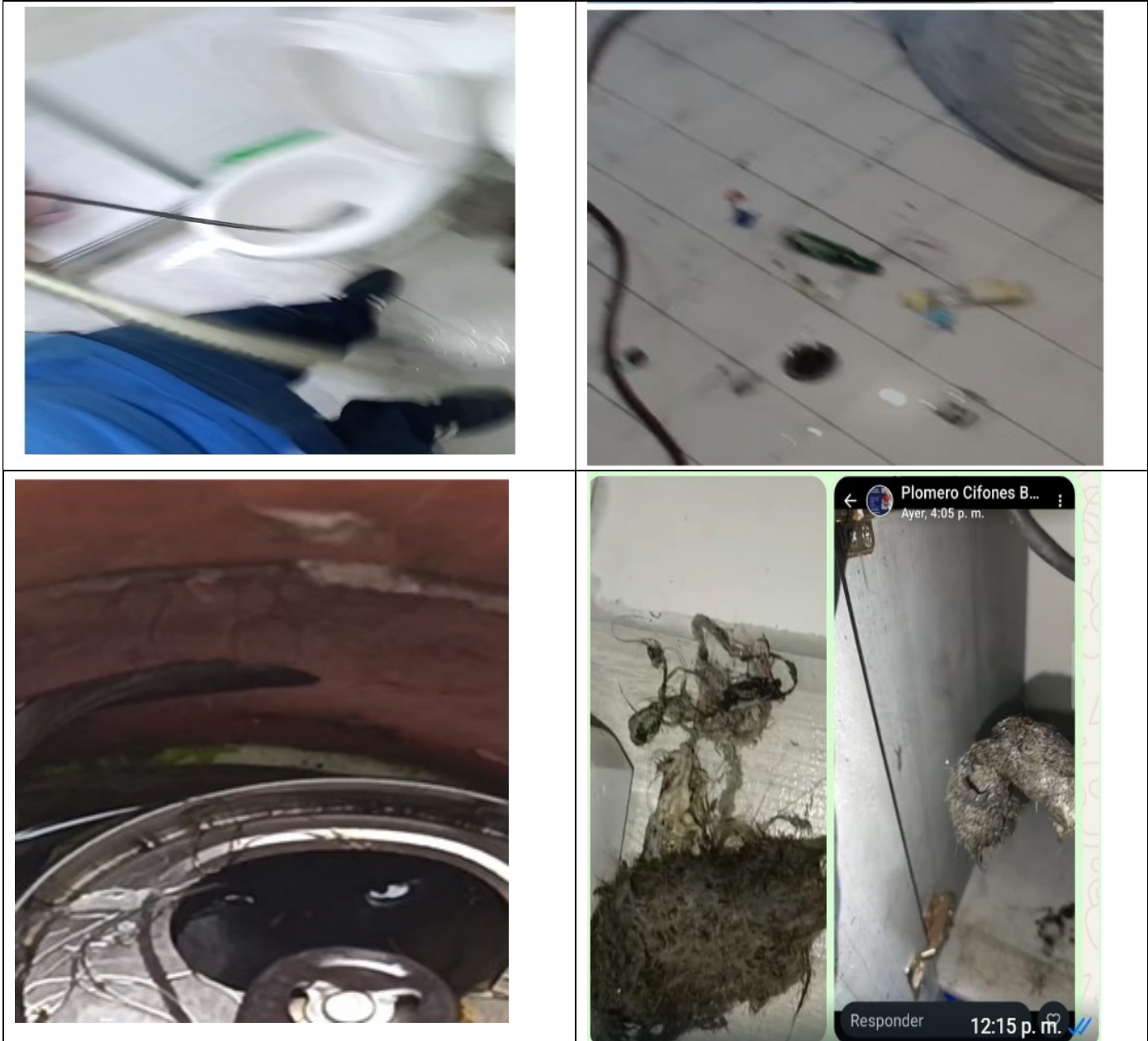
El Índice de Riesgo para Aguas de Piscinas y Estructuras Similares "IRAPI", obtenido para la muestra analizada, tiene un valor de "0%" y la clasifica como "Sin Riesgo", según lo establece la resolución 1618 de 2010.

*Estos resultados se aplican a la muestra como se recibió y son válidos únicamente para la muestra analizada. Cualquier reproducción parcial requiere la autorización de QuimiProyectos S.A.S. *

Aprobó:

MARTHA CECILIA PATIÑO SOCHA
Directora Técnica de Laboratorio

Química. Matrícula Profesional: PQ-1426



2.3.8 CIRCUITO DE CAMARAS

Desde 2024 se hizo la transición a la empresa S.A.F. SEGURIDAD – toda vez que se encargaban de cambiar las cámaras ya dañadas e instalar las suyas, siendo así el 50% de todo el circuito. El costo mensual de dicho servicio de alquiler, mantenimiento y atención de las cámaras cuesta \$350.000 incluido IVA – valor que se trae así desde 2023.



Para el 2026 se requiere cambiar la UPS de la marca powest. Se hace énfasis en la necesidad de más cámaras para el apoyo en la seguridad dentro de las torres.

2.3.9 EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION

En este rubro se encuentran las erogaciones por atención de Citofonía y un mantenimiento a la impresora. Por razones de liquidez se dejó para adquirir el cp en 2026, como ya se hizo para dejar en óptimas condiciones la administración.

Mensualmente se hacen los mantenimientos al equipo de citofonía y se acude a las necesidades de emergencia por daños reportados, siendo un máximo de 24 horas, que se demora el contratista en atender.

En dichas atenciones se revisan los citófonos reportados en la minuta que se encuentra en la portería o vía WhatsApp, si se puede se repara o se hacen Cambio de redes por sulfatación o deterioro de algunos abonados con cargo a la administración

Este año, se hizo el traslado de la administración y en consecuencia del citófono.

Fue permanente que los residentes no acataran el cambio de sus equipos por considerar que estaba incluído en la cuota de administración.

Igualmente se presentó un daño al finalizar la vigencia que requería el cambio de tarjeta principal, el chip de numeración, el chip de abonado, el módulo LCD, la consola para sistema digital que por el tiempo del equipo se hace necesario pedirlo a Bogotá y que llegó en los primeros días de enero y en consecuencia este gasto no se incluyó en la vigencia 2025

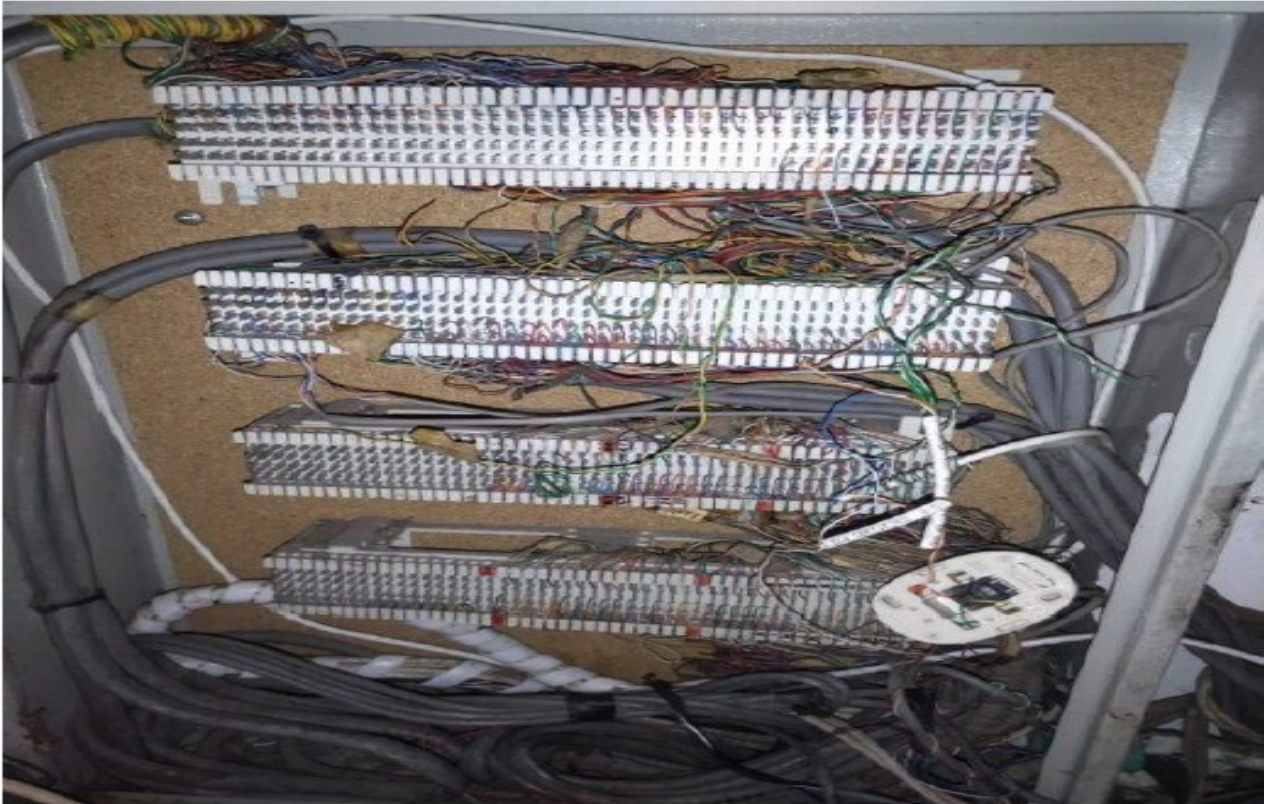
TERMINAL CONSOLA DE MARCACION



PANEL DE TARJETAS DE ABONADOS-CPU Y LCA4HA



STRIP PRINCIPAL DE CONEXIONES



CITOFONO NO COMPATIBLE CON EL SISTEMA



En las unidades residenciales se encuentra:

ALGUNOS REGISTROS DE EQUIPOS AFECTADOS POR INSECTOS (CUCARACHAS)



Pese a las campañas de aseo y fumigación. Se han ejecutado una cada semestre de áreas comunes dada por la empresa SERGELI, sin embargo, se ha invitado a los residentes fumigar al interior de sus residencias sin lograr su gestión al tener que pagar lo correspondiente al interior de cada vivienda.

CONEXIONES INTERNAS DE ALGUNOS APARTAMENTOS



Se ha intentado convocar a las arrendatarias para generar una sinergia con los residentes, sin embargo, dado que no es común en el sector inmobiliario ni de conjuntos residenciales tales iniciativas no han tenido la mejor acogida posible.

2.3.10 JARDINERIA

De la mano del personal de servicios generales, se ha procurado cambiarle un poco la imagen de la copropiedad, no solo con las fachadas, portería, vidriería, oficinas, sino igualmente con el material vegetal, dentro de la copropiedad y fuera de esta. La compra de material no ha sido representativa, han sido mas materiales para el cercado, abonos, herramientas e incluso algunos arrendatarios han sembrado frente a sus negocios material vegetal que junto con el personal administrativo se ha procurado cuidar:

El antes



Después



Copiar imagen

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 74 de 117



 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 75 de 117

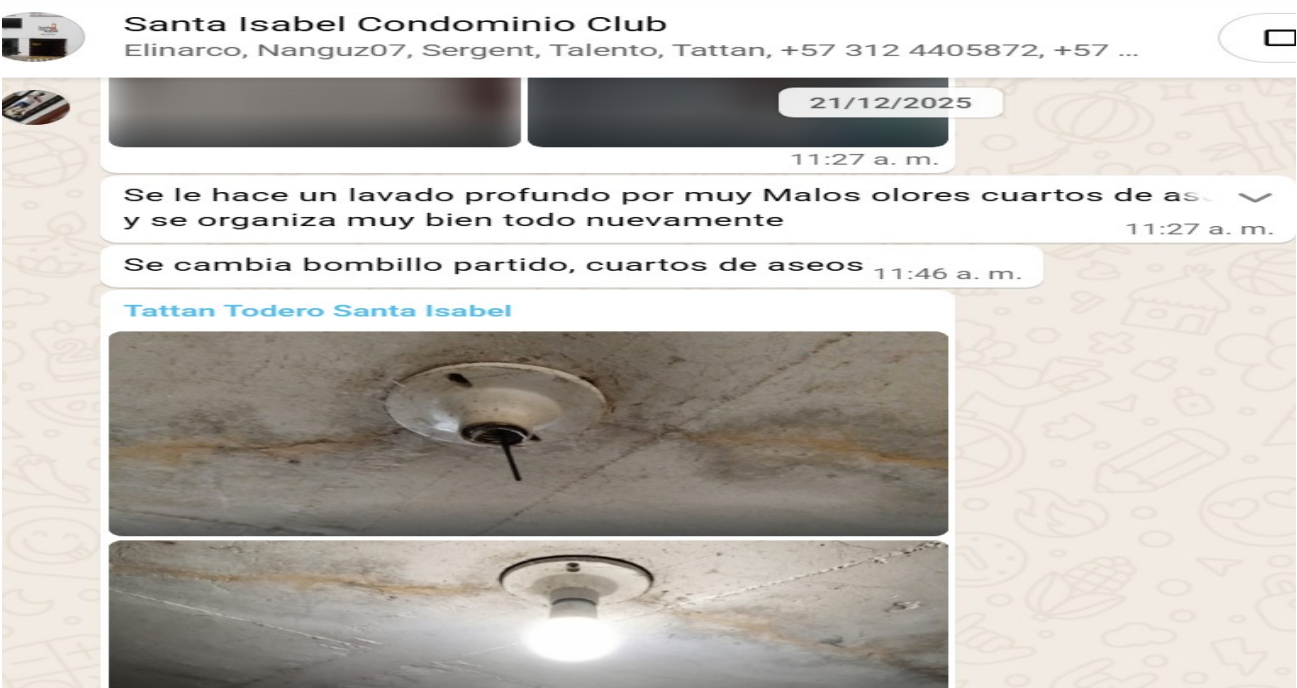


2.3.11 ADECUACIONES E INSTALACION

Durante la presente vigencia este rubro, como se observa en los Estados Financieros se encuentra en gran medida al proceso de impermeabilización de las terrazas; encontrando que a la fecha los casos críticos habitacionales ya fueron atendidos, quedando el caso del Salón Social y por supuesto las demás terrazas no intervenidas:

Igualmente, como elemento de registro no solo se registraban en factura sino igualmente en registros fotográficos todos los insumos eléctricos que se han adquirido y colocado en goce colectivo:

	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 76 de 117



2.3.12 REPARACIONES LOCATIVAS

Se puede enunciar que ejecutaron:

-  PINTURA, ARREGLO Y POLARIZACION DEL LOBBY DE LA COPROPIEDAD



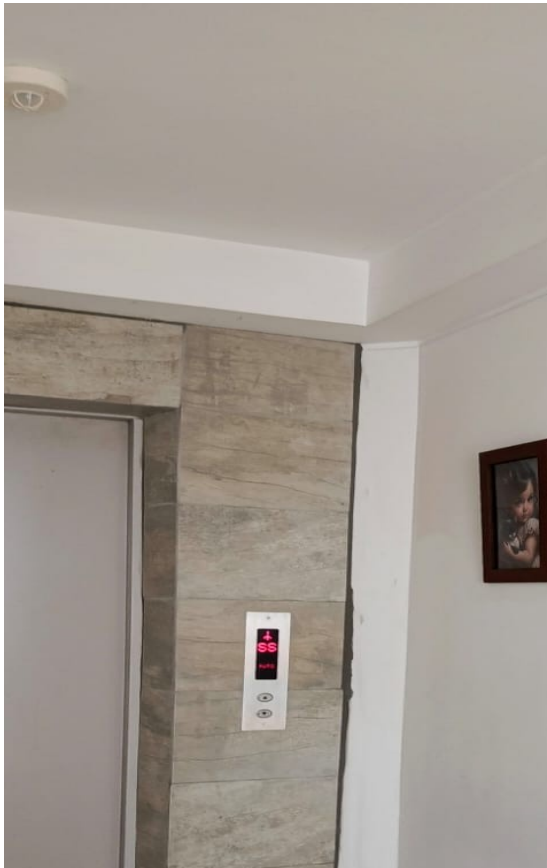
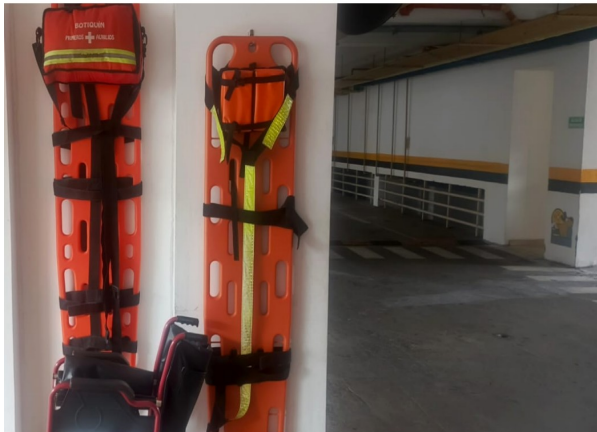
 OPTIMIZACION ESPACIO Y CON ELLO SE CONSTRUYO Y ADECUO LA OFICINA DE ADMINISTRACION.







El aire acondicionado fue suministrado por CALT SEGURIDAD.



 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 81 de 117

De recuperación de cartera se mantuvieron los frentes de los ascensores de la Torre 1 y 2, se iba a empezar torres 3 y 4, sin embargo, se presentó la situación de las piscinas, y se debió suspender su ejecución.

 ATENCION DE HUMEDADES - ATENCION DE DAÑOS INTERNOS



 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 82 de 117



 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 83 de 117





 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 85 de 117





De acuerdo con la normativa vigente en servicios públicos domiciliarios, las fugas de agua que se presentan en las **instalaciones internas ubicadas después del medidor** son responsabilidad directa del **usuario, suscriptor o copropietario**, y no de la empresa prestadora del servicio. Esta obligación incluye el mantenimiento, reparación o adecuación de las redes internas, sin perjuicio de que el prestador pueda exigir correcciones técnicas cuando se evidencien consumos anómalos o riesgos.

En el caso de copropiedades, cuando las fugas se originan en instalaciones internas de uso común y que sirven a una unidad privada, corresponde a quien tenga la titularidad de la instalación asumir la reparación y los costos asociados, esto es la unidad residencial.

Adicionalmente, es importante resaltar que la copropiedad **debe intervenir de manera preventiva o correctiva** cuando estas fugas generan **afectaciones a las áreas comunes**, tales como goteos constantes que producen **oxidación en las cajas de servicios, deterioro de la infraestructura y formación de charcos**, los cuales representan un **riesgo**

para la integridad de las personas por posibles caídas o accidentes. En estos casos, la intervención busca mitigar el riesgo y proteger la seguridad, sin que ello exonere la responsabilidad individual del propietario de la instalación que origina la fuga.

Se han expedido circulares, se ha acreditado la idoneidad del todero, sin embargo, al informarle al propietario (algunos) y/o residente, optan por agredir o responder de manera intolerante.





 CONTROL DE ABEJAS EN LOS PISOS SUPERIORES



Y durante la vigencia se fumigaron DOS VECES ZONAS COMUNES:

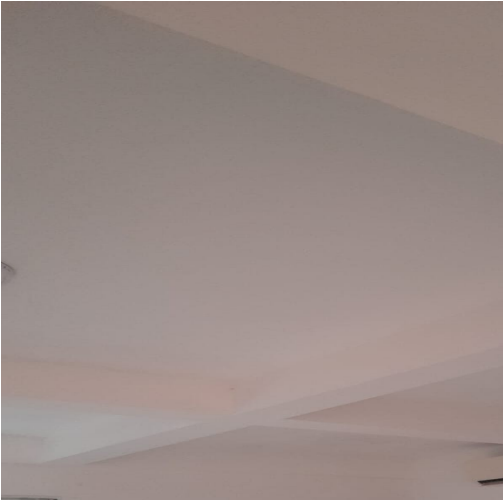
03 DE JUNIO 2025:



30 DE SEPTIEMBRE 2025



Las labores de pintura del salón social y la polarización se hicieron con los recursos que se habían recaudado como reintegro a los servicios públicos por su goce.

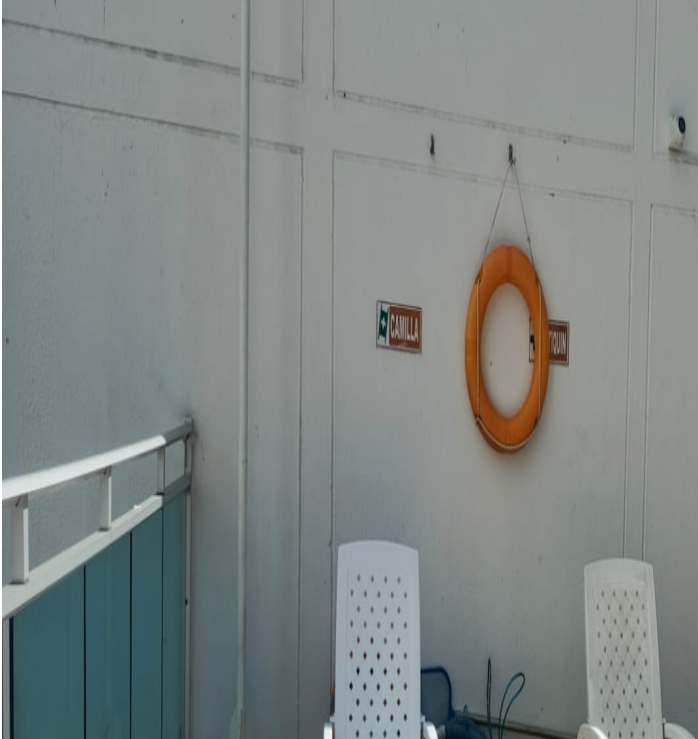


 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 90 de 117



	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 91 de 117





2.3.13 DIVERSOS

Al analizar la ejecución presupuestal del rubro Diversos durante la vigencia 2025, se evidencian variaciones entre el presupuesto aprobado y el valor ejecutado, las cuales se encuentran debidamente justificadas por las dinámicas operativas, administrativas y legales asumidas por la copropiedad a lo largo del periodo.

 Útiles, papelería y fotocopias

Este ítem presenta una ejecución superior al presupuesto anual aprobado (\$2.400.000 frente a \$7.149.502,10). Dicha variación obedece a la alta demanda de insumos de papelería, derivada principalmente de la elaboración de respuestas extensas a requerimientos administrativos, judiciales y de control, así como de la preparación de soportes documentales, informes, expedientes y comunicaciones formales. Durante la vigencia 2025 se priorizó la documentación exhaustiva de los procesos, garantizando trazabilidad, soporte probatorio y atención oportuna frente a la creciente carga administrativa y jurídica.

Dentro de este proceso se genero el escaneo de información en pdf de la información financiera 2024 hasta abril 2025

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 93 de 117

jue, 04 sept 2025 10:49:29 a. m. -0500

To "info"<info@crsantaisabel.com>,"jestevez70@unab.edu.co"
<jestevez70@unab.edu.co>,"dianac_830"
<dianac_830@hotmail.com>,"sandraleonleon"<sandraleonleon@gmail.com>

Buenos días, envío soporte del movimiento contable del mes de Abril de 2025

7 archivo(s) adjunto(s)

CONCILIACION BANCARIA A... 1.1 MB	CAUSACION ABRIL 2025001.... 1.7 MB
Carte Escaneo Abril de 2025.d... 31 KB	FACTURACION ABRIL 20250... 2.2 MB
MOVIMIENTOS CONTABLES ... 2.4 MB	EGRESOS ABRIL 2025001.pdf 7.2 MB
RECIBOS DE CAJA ABRIL 20... 6.2 MB	

Por razones presupuestales se dejó de escanear hasta la vigencia 2026 donde igualmente se generará el aseguramiento de la información que tanto se le envía a la contadora como a la Revisora fiscal.

Cabe anotar que diferentes actividades de respuestas escritas se han dado a un grupo de consejeros y exconsejeros a quienes en repetidas ocasiones se les ha informado que:

La Administración ha dado cumplimiento al deber de rendición de cuentas y publicidad de la información financiera, conforme a los **Estados Financieros debidamente elaborados, certificados y publicados en la página web**, con las firmas correspondientes de la Administración y de la Revisora Fiscal. La normativa no exige que los auxiliares contables, extractos bancarios o soportes individuales se encuentren firmados por la Revisora Fiscal, toda vez que su función de fiscalización opera sobre los estados financieros en conjunto y no sobre cada documento soporte de manera individual.

La información solicitada comprende auxiliares contables, extractos bancarios y documentos soporte que contienen datos financieros sensibles e información de terceros (proveedores, entidades financieras, empleados), lo que implica protección bajo el **derecho fundamental al hábeas data**. El artículo 15 de la Constitución Política reconoce este derecho y su aplicación tanto a personas naturales como jurídicas, estableciendo que la información contenida en bases de datos debe estar sujeta a protección y reserva, salvo disposición legal expresa de revelación. ()

En este sentido, la **Ley 1581 de 2012**, en sus artículos 4 y 8, dispone que el tratamiento de datos personales debe sujetarse a los principios de legalidad, finalidad, necesidad, seguridad y restricción de acceso, y que dicho acceso sólo procede para fines legalmente autorizados o con consentimiento del titular. Por ello, la entrega indiscriminada de archivos editables (como Excel) que permitan reproducción masiva y sin control, **no se configura dentro de los límites constitucionales del tratamiento de datos personales**. ()

La jurisprudencia constitucional en materia societaria —aplicable por analogía al derecho de inspección en entidades privadas— ha sostenido que el derecho de inspección no comprende el derecho a obtener copias de la documentación,

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 94 de 117

especialmente cuando se tratade información que podría comprometer secretos o generar un uso perjudicial por fuera del fin informativo de la inspección.

No obstante, lo anterior, se reitera que, una vez convocada la asamblea general, los copropietarios podrán ejercer plenamente su derecho de examen de libros y documentos, en los términos previstos por la Ley 675 de 2001, así como formular las observaciones y solicitudes de aclaración que estimen pertinentes dentro del escenario legalmente previsto para ello.

 Útiles de aseo

El presupuesto anual aprobado fue de \$6.600.000, con una ejecución de \$7.239.790. El cumplimiento cercano a lo estimado se logró gracias a una gestión directa de compra por parte de la Administradora, quien acudía de manera recurrente a la plaza de mercado, comparando precios y seleccionando los costos más favorables para la copropiedad, lo que permitió optimizar el uso de los recursos.

Esta práctica fue suspendida en el mes de diciembre, ante desinformaciones relacionadas con el pago de combustible o parqueaderos necesarios para dichas actividades, situación que incidió en la dinámica de adquisición durante el cierre de la vigencia.





 Transporte, taxis y mensajería

Este rubro presentó una ejecución inferior al presupuesto aprobado (\$1.008.400 frente a \$1.440.000), debido a que en la mayoría de los desplazamientos se utilizó el vehículo propio, siendo conducido por la misma Administradora o por personal de su confianza, reduciendo significativamente la necesidad de contratar servicios externos de transporte y mensajería, sin afectar el cumplimiento de las gestiones administrativas.

 Combustible guadañadora

Aunque se contaba con apropiación presupuestal, no se registró ejecución durante la vigencia 2025, debido a que las actividades previstas no requirieron consumo de combustible, ya sea por reprogramación de labores o por la utilización de alternativas operativas disponibles. La Guadañadora fue suministrada por la empresa SERGELI.

 Gastos de Asamblea

Este rubro presenta una ejecución superior al presupuesto aprobado (\$8.231.000 frente a \$6.000.000), situación plenamente justificada teniendo en cuenta que durante la vigencia 2025 no se realizó una sola asamblea, sino tres convocatorias, así:

- ❖ 30 de marzo de 2025: Asamblea ordinaria, ejecutada y disuelta por falta de quórum.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 96 de 117

- ❖ 27 de abril de 2025: Asamblea extraordinaria.
- ❖ 14 de diciembre de 2025: Asamblea extraordinaria suspendida.

Cada convocatoria generó costos asociados a logística, citaciones, papelería, publicaciones y demás gastos inherentes, lo que incrementó razonablemente la ejecución de este rubro.

Es pertinente recordar, que ante la ausencia de bases de datos ni información ni de residentes ni de propietarios en la vigencia 2024, se efectuaron censos y se procuró acceder a la información legal pertinente. Sin embargo, pasado el término para impugnar las decisiones de asamblea, se detectó que un asistente que siempre se presentó como COPROPIETARIO no lo era, el predio se encuentra bajo la titularidad de su hija y lo más grave que aceptó el cargo de miembro del consejo con una comunicación que él mismo se presentaba como copropietario. Hecho irregular y que no es sanable conque a posterior su hija le otorgara poder de representación, más cuando para ejercer dicho caso debe ser un poder general por escritura pública, lo que ocasionó que en la asamblea general se tuvieran que hacer erogaciones en el proceso logístico de verificación de índices de propietario.

Es pertinente dejar constancia de que, ante la inexistencia de bases de datos actualizadas de propietarios y residentes durante la vigencia 2024, la administración adelantó procesos de censo y verificación de información, en cumplimiento de los deberes legales de dirección, custodia y control previstos en la Ley 675 de 2001. No obstante, una vez vencido el término legal para la impugnación de las decisiones adoptadas por la asamblea general, se detectó que una persona que de manera reiterada se presentó como copropietario carecía de dicha calidad, toda vez que el bien privado se encuentra legalmente registrado a nombre de su hija.}

A pesar de no ostentar la condición de propietario, dicha persona aceptó y ejerció el cargo de miembro del Consejo de Administración, acreditándose indebidamente como copropietario mediante comunicación suscrita por él mismo. Esta conducta constituye una infracción directa al artículo 53 de la Ley 675 de 2001, el cual establece de manera expresa que el Consejo de Administración debe estar integrado exclusivamente por copropietarios o por sus delegados debidamente facultados, conforme al reglamento de propiedad horizontal.

La irregularidad descrita no es susceptible de saneamiento posterior, en la medida en que la representación del propietario debe existir y acreditarse al momento de la elección y posesión del cargo, y no con posterioridad. Aun cuando la titular del bien hubiese otorgado un poder con posterioridad, ello no convalida ni legitima los actos realizados sin representación válida, máxime cuando, conforme a las reglas generales del derecho civil aplicables por remisión expresa de la Ley 675 de 2001, la delegación para ejercer derechos de representación y asumir cargos de dirección debe constar en poder general debidamente otorgado, en los casos que así lo exijan la ley y el reglamento.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 97 de 117

En consecuencia, la indebida conformación del Consejo de Administración vicia de ilegalidad las decisiones en las cuales participó el miembro irregular, comprometiendo la validez de los actos adoptados y exponiendo a la copropiedad a eventuales acciones de impugnación, nulidad o responsabilidad, tanto frente a los copropietarios como ante autoridades judiciales. Adicionalmente, esta situación genera posible responsabilidad personal para quien se atribuyó una calidad que no ostentaba, así como responsabilidad administrativa y patrimonial para quienes, conociendo o pudiendo conocer la irregularidad, permitieron su designación o permanencia en el cargo.

Finalmente, la situación descrita obligó a la copropiedad a incurrir en erogaciones adicionales asociadas a procesos de verificación de la calidad de propietario, revisión de coeficientes de copropiedad y ajustes logísticos en la asamblea general, gastos que no habrían sido necesarios de haberse acreditado oportunamente la legitimidad de los miembros del Consejo, configurándose un perjuicio económico imputable a la actuación irregular descrita.

Naturaleza del vicio identificado

La irregularidad consistente en la designación y ejercicio del cargo de miembro del Consejo de Administración por una persona que no ostentaba la calidad de copropietario ni contaba con representación válida al momento de la elección, configura un vicio en la conformación del órgano de administración, contrario a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 675 de 2001.

Este vicio no afecta el objeto ni la causa lícita de la persona jurídica, ni contraviene normas de orden público en sentido estricto, sino que incide en la legitimación subjetiva para ejercer un cargo dentro de la copropiedad.

Por tanto, no se configura nulidad absoluta, sino nulidad relativa o anulabilidad de los actos en los que participó el miembro irregular.

Soporte doctrinal

De acuerdo con la doctrina civil colombiana, recogida de manera reiterada por la Corte Suprema de Justicia, la nulidad absoluta se predica únicamente cuando:

- + Se infringen normas imperativas de orden público,
- + Existe objeto o causa ilícita,
- + se vulneran principios estructurales del orden jurídico.
- + En contraste, la nulidad relativa surge cuando:
- + Se desconocen requisitos de capacidad,
- + Se presenta falta de legitimación,

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 98 de 117

- ✚ se incumplen condiciones legales para el ejercicio válido de derechos o cargos,
- ✚ sin comprometer la existencia misma del acto jurídico.

La participación de una persona sin calidad legal para integrar el Consejo de Administración constituye un defecto de capacidad o legitimación, típico supuesto de nulidad relativa.

3. Soporte jurisprudencial

La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil ha sostenido de manera constante que:

“Los vicios derivados de la falta de capacidad o legitimación para intervenir en un acto jurídico no generan nulidad absoluta, sino nulidad relativa, susceptible de saneamiento por el paso del tiempo o por ratificación expresa del titular del derecho.” (CSJ, Sala Civil, doctrina reiterada sobre nulidades – arts. 1740 y ss. C.C.)

Asimismo, la jurisprudencia civil y constitucional ha precisado que en materia de propiedad horizontal, los defectos en la integración de órganos de administración:

- ✚ No anulan automáticamente la persona jurídica,
- ✚ Pero sí afectan la validez de las decisiones concretas adoptadas con participación ilegítima,
- ✚ cuando se demuestra afectación al derecho de los copropietarios.

Los tribunales han sido claros en señalar que la designación irregular de un miembro del Consejo:

- Da lugar a impugnación de decisiones,
- Puede generar anulabilidad de los actos,
- Y conlleva responsabilidad individual del designado irregular y de quienes permitieron su actuación.

Efectos jurídicos de la nulidad relativa

En este caso, la nulidad relativa implica que:

Las decisiones del Consejo no son inexistentes, pero Son anulables, cuando:

- Se acredite la participación determinante del miembro irregular, y

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 99 de 117

- Se demuestre afectación a la legalidad o a los derechos de los copropietarios.

El vicio:

No se sana automáticamente por un poder otorgado con posterioridad.

Solo podría sanearse mediante:

- ✚ Ratificación expresa y previa del propietario antes de la elección, o
- ✚ Nueva elección válida del Consejo.

Los actos ejecutados:

Pueden generar responsabilidad patrimonial, si ocasionaron gastos innecesarios, perjuicios o riesgos jurídicos para la copropiedad.

Conclusión jurídica

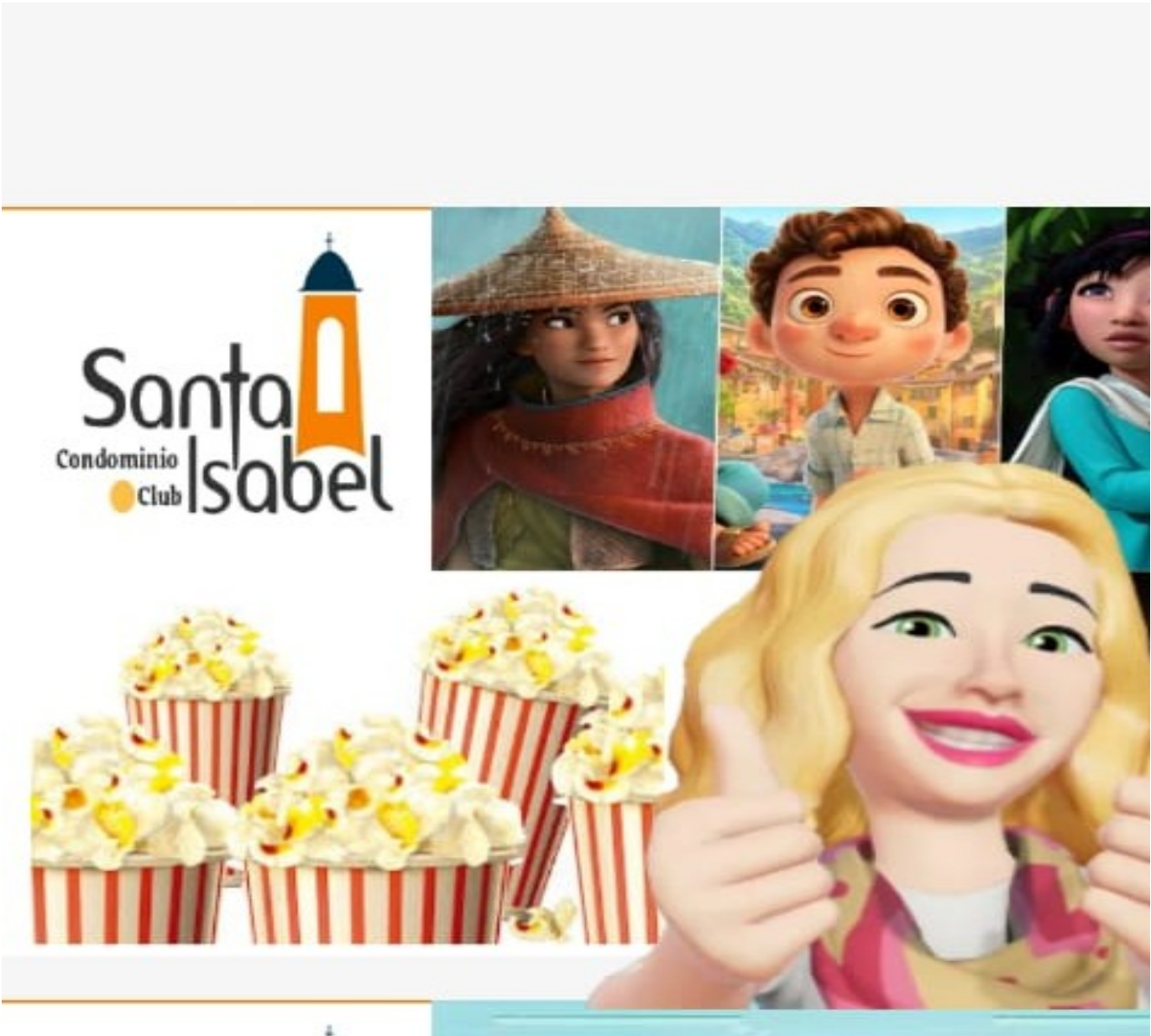
La designación de una persona que no ostentaba la calidad de copropietario ni contaba con representación válida como miembro del Consejo de Administración configura un vicio de nulidad relativa, que:

- No invalida automáticamente todos los actos del Consejo,
- Pero sí los hace anulables,
- Expone a la copropiedad a riesgos jurídicos,
- Y genera responsabilidad individual y patrimonial derivada de la actuación irregular.

Gastos de Navidad y actividades sociales

Durante la vigencia 2025 NO se registró ejecución en este concepto, dado que se acudió nuevamente a contratistas para la realización de DIVERSAS ACTIVIDADES: * Cine club * Dia de la familia -concierto *14 años de la copropiedad * Día de los niños y la novena navideña actividades que fueron lideradas por la Presidenta del Consejo, señora Maribel Molano B. y la Administradora, con el apoyo de muchos copropietarios y residentes, en el marco de las tradiciones y actividades de integración de la copropiedad.

	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 100 de 117





Torre 3 1103



 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 102 de 117



 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 103 de 117





Renovación SIIGO

La ejecución fue inferior al presupuesto aprobado (\$1.504.815 frente a \$1.800.000), debido a que se logró el registro de una nota crédito por fidelidad, gestionada por la Administradora y aplicada por la empresa proveedora por segundo año consecutivo, lo que permitió reducir el valor final facturado sin afectar la continuidad del servicio contable y financiero.

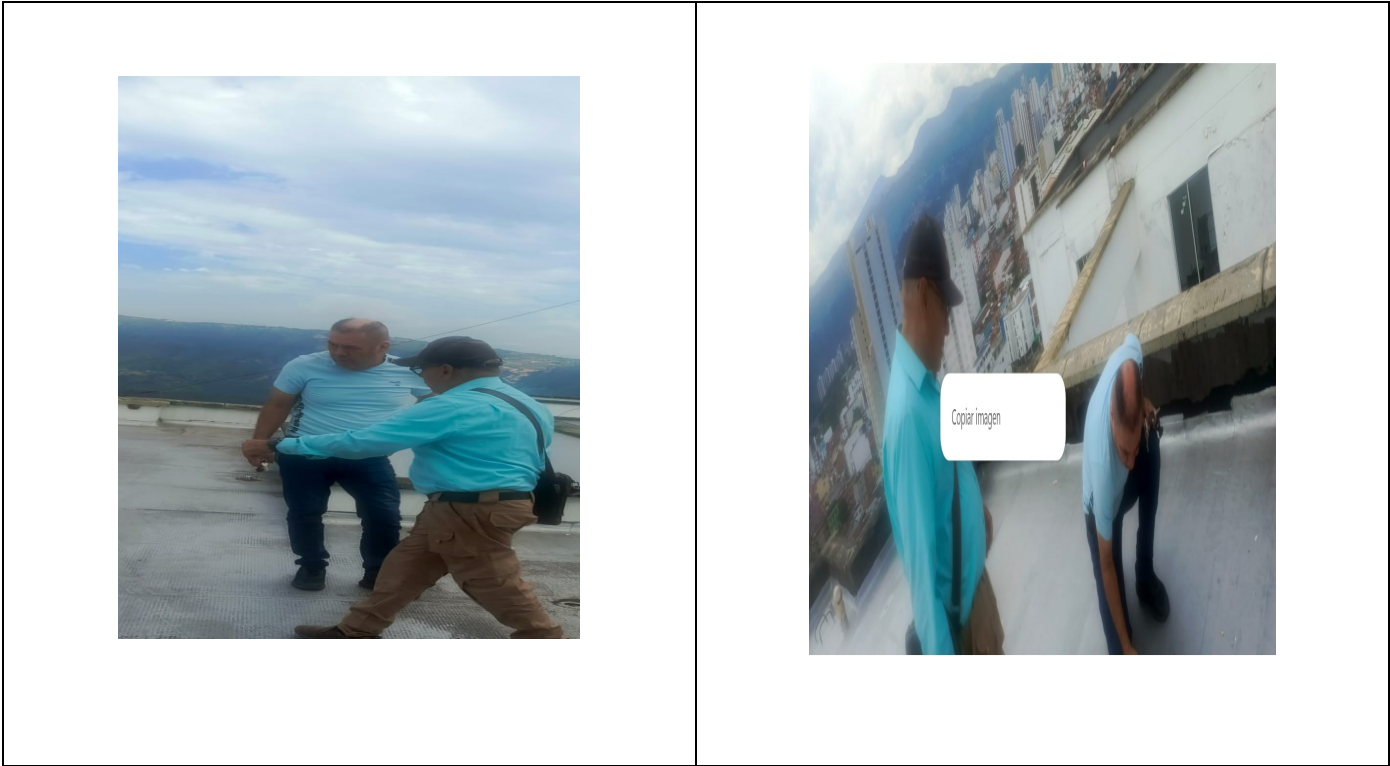
Insumos requeridos para SGSST

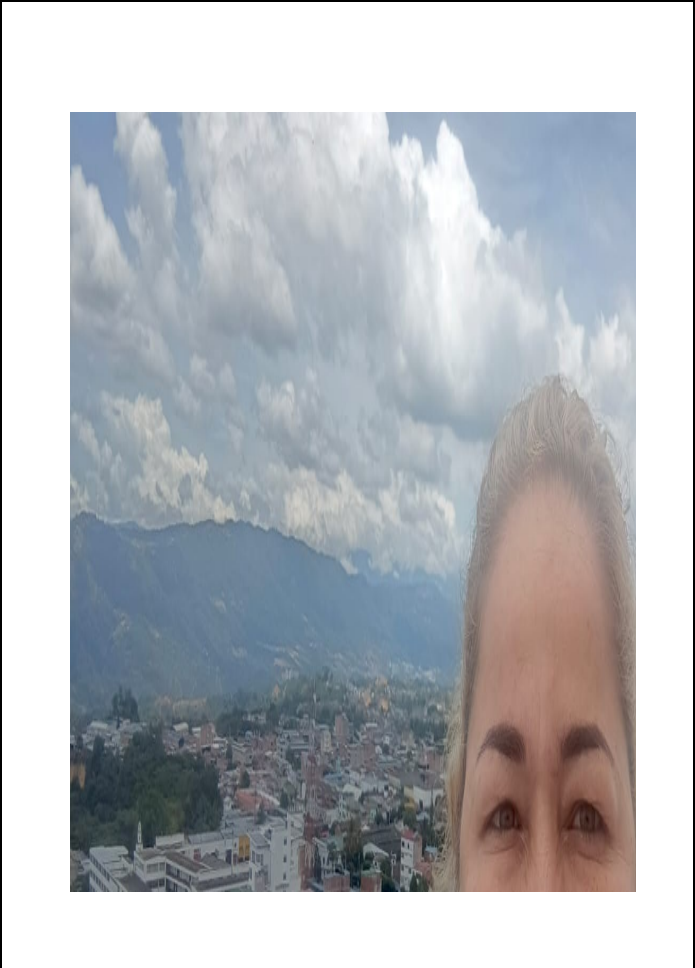
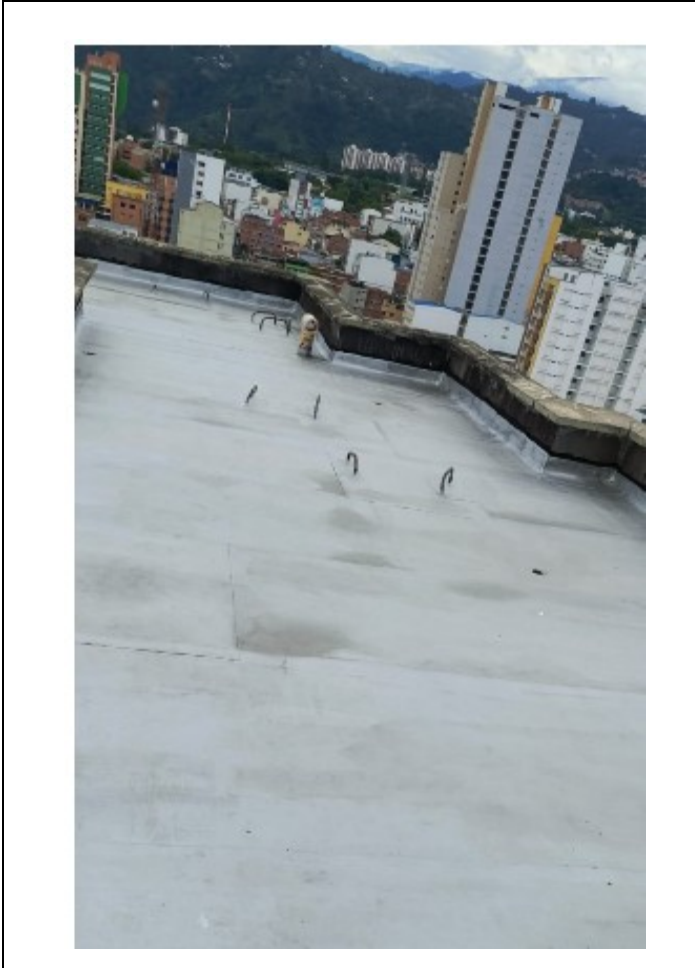
Este rubro presenta una ejecución acorde al presupuesto aprobado (\$8.467.416 frente a \$8.400.000), explicada por la adquisición de insumos obligatorios para el cumplimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST), atendiendo requerimientos normativos, evaluaciones de riesgo y condiciones de seguridad del personal. - VER INFORME donde se observa el intenso trabajo documental y procedimental que se ha desarrollado en la presente vigencia

Conclusión

La ejecución presupuestal del rubro Diversos durante la vigencia 2025 corresponde a necesidades reales, verificables y debidamente justificadas de la operación administrativa de la copropiedad. Se destaca la gestión eficiente en la compra de insumos, la optimización de gastos de transporte, la adecuada atención de requerimientos administrativos y judiciales, así como el cumplimiento de obligaciones legales y contables, evidenciando una administración responsable, transparente y orientada al uso racional de los recursos.

IMPERMEABILIZACION TERRAZAS





 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 107 de 117

El análisis del rubro Gastos Financieros correspondiente a la vigencia 2025 evidencia una ejecución significativamente inferior al presupuesto anual aprobado, reflejando una gestión financiera prudente, eficiente y orientada al control del gasto, sin comprometer la operatividad ni el cumplimiento de las obligaciones de la copropiedad.

- **Impuestos asumidos**

Durante la vigencia 2025 no se registraron apropiaciones ni ejecuciones en este concepto, lo cual indica que la copropiedad no asumió impuestos financieros adicionales, manteniéndose dentro del marco legal y evitando cargas no previstas en el presupuesto.

- **Gastos bancarios**

Para este rubro se aprobó un presupuesto anual de \$4.898.110, con una ejecución efectiva de \$2.879.361,50, lo que representa una subejecución de \$2.018.748,50 equivalente al 41% frente a lo presupuestado.

Esta variación favorable obedece principalmente a:

- La optimización en el manejo de cuentas bancarias, impulsando el uso de pagos virtuales y no en oficinas.
- La racionalización de transacciones financieras y comisiones.
- Una gestión más eficiente de los productos bancarios utilizados por la copropiedad.

Lo anterior evidencia un uso responsable de los recursos financieros, logrando disminuir costos bancarios sin afectar la trazabilidad ni la seguridad de las operaciones.

- **Ajuste al peso**

El presupuesto anual aprobado para este concepto fue de \$23.976, registrándose una ejecución de \$10.347,74, lo que representa una subejecución del 57% (\$13.628,26).

Este comportamiento es coherente con la naturaleza del rubro, el cual corresponde a diferencias menores derivadas de redondeos contables, reflejando estabilidad en los registros financieros y consistencia en la contabilización de ingresos y egresos.

- **Intereses de mora**

Durante la vigencia 2025 no se generaron intereses de mora, lo cual evidencia que la copropiedad cumplió oportunamente con sus obligaciones financieras, evitando sanciones, recargos o costos adicionales por pagos extemporáneos.

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 108 de 117

Resultado global del rubro

El total de gastos financieros presentó un presupuesto anual de \$4.922.086, con una ejecución de \$2.889.709,24, generando una subejecución total de \$2.032.376,76, equivalente a aproximadamente el 98% del margen disponible no comprometido frente a lo presupuestado.

La ejecución del rubro Gastos Financieros durante la vigencia 2025 refleja una gestión financiera eficiente, preventiva y alineada con principios de austeridad, caracterizada por:

- Reducción significativa de gastos bancarios.
- Control riguroso de ajustes contables.
- Ausencia total de intereses de mora.
- Cumplimiento oportuno de las obligaciones financieras.

Este comportamiento evidencia una administración responsable de los recursos de la copropiedad, contribuyendo a la estabilidad financiera y a la optimización del presupuesto general.

En el marco del proceso de depuración, revisión y razonabilidad de los estados financieros, y en cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en especial de lo dispuesto en la NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, se efectuó un análisis detallado de las partidas contables correspondientes a vigencias anteriores. Como resultado de dicho ejercicio, se identificaron activos registrados que no cumplían con los criterios de reconocimiento establecidos por el marco técnico normativo, al no representar recursos controlados por la copropiedad ni generar beneficios económicos futuros. En consecuencia, tales partidas fueron reclasificadas y dadas de baja, reconociendo su efecto como gastos de vigencias anteriores, de conformidad con el tratamiento de corrección de errores de periodos previos previsto en la NIC 8.

De igual manera, se evidenciaron pasivos registrados que no correspondían a obligaciones presentes, por lo cual se procedió a su depuración contable, reconociendo el efecto correspondiente en los ingresos de vigencias anteriores, con el fin de que los estados financieros reflejen de manera fiel, razonable y consistente la situación financiera, el desempeño y los flujos de efectivo de la copropiedad, en observancia de los principios de fiabilidad, relevancia y representación fiel exigidos por las NIIF

	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 109 de 117

PROPUESTA DE BURBUJA – FUENTE DE INGRESOS



En el marco de la gestión administrativa y financiera, resulta pertinente resaltar que la copropiedad cuenta con espacios comunes susceptibles de optimización, particularmente en algunas áreas de circulación interna y calles, los cuales, previo análisis técnico, jurídico y de viabilidad, podrían destinarse temporalmente a esquemas de aprovechamiento económico, tales como la instalación de una burbuja comercial u otras figuras de arrendamiento de bajo impacto.

Esta alternativa permitiría diversificar las fuentes de ingreso de la copropiedad, generar recursos recurrentes y contribuir al sostenimiento de los gastos comunes, siempre que se garantice el respeto por la destinación de los bienes comunes, la seguridad, la movilidad interna y la autorización previa de la asamblea general, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y el reglamento de propiedad horizontal.

Sustento jurídico – Uso económico de bienes comunes

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, en especial los artículos 3, 32 y 33, los bienes comunes de la copropiedad pueden ser objeto de aprovechamiento económico, siempre que dicho uso no altere su destinación esencial, no afecte los derechos de los copropietarios y cuente con la autorización expresa de la asamblea general cuando se trate de un uso diferente al inicialmente previsto.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 110 de 117

En este sentido, la optimización de determinados espacios comunes, como áreas de circulación mediante esquemas de arrendamiento temporal de bajo impacto, constituye una alternativa jurídicamente viable para la generación de ingresos, en la medida en que se garantice la seguridad, la movilidad, la convivencia y el cumplimiento del reglamento de propiedad horizontal, sin desnaturalizar el bien común ni comprometer su uso principal.

Propuesta formal para aprobación en Asamblea General

Propuesta: Aprovechamiento económico de espacios comunes mediante arrendamiento temporal

En atención a la necesidad de fortalecer la sostenibilidad financiera de la copropiedad y diversificar sus fuentes de ingreso, se propone a la Asamblea General de Copropietarios autorizar a la administración para adelantar los estudios técnicos, jurídicos y financieros necesarios, orientados a la optimización y aprovechamiento económico de determinados espacios comunes, específicamente en áreas de calles internas que, por su ubicación y características, pueden destinarse de manera temporal al arrendamiento, tales como la instalación de una burbuja comercial u otra estructura liviana de bajo impacto.

La implementación de esta alternativa deberá cumplir, como mínimo, con las siguientes condiciones:

- ✚ Que el uso propuesto no modifique la destinación esencial del bien común, ni afecte la movilidad, seguridad, accesibilidad o convivencia de los residentes.
- ✚ Que el arrendamiento se formalice mediante contrato escrito, estableciendo claramente el canon, plazo, obligaciones del arrendatario, pólizas y responsabilidades.
- ✚ Que los ingresos generados se destinen exclusivamente al fortalecimiento financiero de la copropiedad, tales como el pago de gastos comunes, mantenimiento o reducción de cuotas.
- ✚ Que la administración presente a la asamblea un informe periódico de resultados, garantizando transparencia y control sobre los recursos obtenidos.

En virtud de lo anterior, se solicita a la Asamblea General autorizar expresamente a la administración para adelantar las gestiones necesarias y, de resultar viable, suscribir los contratos de arrendamiento correspondientes, conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones de la asamblea.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 111 de 117

3. AUTOEVALUACION EJECUTIVA

3.1. Concepto general de la gestión 2025

La gestión adelantada durante la vigencia 2025 puede calificarse como integral, jurídicamente soportada, financieramente responsable y orientada a la protección del interés colectivo, evidenciándose una administración activa, diligente y técnicamente fundamentada, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y las normas civiles, comerciales, contables y fiscales aplicables.

El informe demuestra una actuación consciente del riesgo, un fortalecimiento del control interno y una clara intención de corregir prácticas históricas que podían comprometer la sostenibilidad financiera, la seguridad jurídica y la convivencia de la copropiedad.

3.2 Fortalezas principales de la gestión

3.2.1. Solidez jurídica y defensa institucional

La gestión se caracteriza por un alto nivel de sustento normativo y jurisprudencial, especialmente en:

- ✚ Cobro de cuotas de administración.
- ✚ Imposibilidad legal de modificar decisiones de Asamblea.
- ✚ Aplicación de intereses moratorios y sanciones.
- ✚ Uso y protección de bienes comunes (energía, zonas comunes, seguridad).
- ✚ Las múltiples acciones de tutela e incidente de desacato interpuestas, resueltas favorablemente para la copropiedad, constituyen un indicador objetivo de legalidad, debido proceso y proporcionalidad, fortaleciendo la presunción de corrección de la actuación administrativa

3.2.2. Gestión financiera responsable y estratégica

Desde el punto de vista financiero, se evidencia:

- ✚ Ejecución global de ingresos superior al presupuesto aprobado (101,31%), pese a una menor ejecución en cuotas ordinarias.
- ✚ Compensación eficiente mediante ingresos no operacionales, destacándose recuperación de cartera, intereses de mora y rendimientos financieros.
- ✚ Uso disciplinado de excedentes y recursos de balance, con trazabilidad y respaldo asambleario.

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 112 de 117

Esto demuestra una administración activa del recaudo, evitando impactos estructurales en la liquidez de la copropiedad

3.2.3. Fortalecimiento del control interno y la transparencia

Se resalta:

- + Bancarización total de los pagos.
- + Soporte documental integral de gastos.
- + Verificación reforzada y exigente por Revisoría Fiscal.
- + Depuración contable de vigencias anteriores, aun cuando ello implicó decisiones contractuales complejas.
- + Estas acciones reflejan una gestión preventiva frente a riesgos contables, fiscales y de responsabilidad, alineada con NIIF y buenas prácticas administrativas

3.2.4. Gestión del riesgo, seguridad y convivencia

La administración actuó bajo el principio de precaución, suspendiendo el uso de zonas comunes (piscinas y canchas) ante riesgos estructurales, priorizando la vida y la integridad de los residentes, incluso frente a la negativa de la aseguradora.

Asimismo, la aplicación del régimen sancionatorio no se evidencia como punitiva, sino protectora del interés común, especialmente frente a conductas que afectan seguridad, servicios públicos y patrimonio colectivo

3.3. Aspectos críticos y tensiones identificadas

Sin desvirtuar la legalidad de la gestión, el informe deja ver:

- + Alta resistencia cultural al cumplimiento normativo, especialmente en materia de sanciones, intereses y uso de bienes comunes.
- + Confusión recurrente entre derechos individuales y obligaciones colectivas, propia de copropiedades con alto porcentaje de arrendatarios.
- + Desgaste administrativo y emocional derivado de litigiosidad reiterada, aun cuando los resultados jurídicos han sido favorables.
- + Alta demanda de atención, al efectur el censo la copropiedad tiene una población de 1000 residentes y una población flotante de +400 personas

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 113 de 117

haciendo un alto número de población objetivo para atender directo, más las inmobiliarias, más los contratistas y proveedores, más copropietarios e incluso apoderados no residentes ni propietarios, pero que en suma, no se ha podido adecuar las conductas sociales de compromiso y equipo deseado.

Estos elementos no constituyen fallas de gestión, sino riesgos estructurales de gobernanza, que deben ser abordados desde decisiones claras de Asamblea y la imperiosa necesidad de actualizar su manual de convivencia.

4. Oportunidades de mejora y recomendaciones

De cara a futuras vigencias y nuevos administradores, me permito recomendar:

-  Decisiones asamblearias claras y expresas, especialmente sobre:
 - ✓ Los miembros del Consejo de Administración sean efectivamente propietarios
 - ✓ No condonación de intereses.
 - ✓ Condiciones estrictas para descuentos por pronto pago.
 - ✓ Unificación de convenios de recaudo.
 - ✓ Fortalecer la pedagogía comunitaria, explicando que:
 - ✓ La legalidad no equivale a rigidez arbitraria.
 - ✓ La disciplina financiera protege la valorización del inmueble.
 - ✓ Respaldo institucionalmente a la Administración y al Consejo, evitando la personalización de decisiones que son legales y colectivas.

5. Conclusión final

En concepto técnico, la gestión 2025 cumplió con los deberes legales, fiduciarios y administrativos del administrador, actuando con diligencia, transparencia y lealtad al interés colectivo, incluso en escenarios de alta conflictividad.

Del punto de partida recibida en 2024 se ha avanzado en:

- Aunque he renunciado, hasta que no se designe no se abandona el cargo y se hará entrega formal del cargo administración
- Se efectuaron registros de inventarios 2024 y a 2025.
- Se han formalizado las actas y registros en INVISBU, la última designación de Consejo y Administradora se encuentra sin aceptación INVISBU, por falta de registro expreso en acta 2025 que se había disuelto el consejo y en el

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 114 de 117

- acta del consejo de manera expresa no solo la designación de la presidente sino de la misma Representante Legal.
- Se han efectuado informes no solo al Consejo, a la Revisoría fiscal y a los juzgados.
 - Se encuentra vigente el Registro de Representación Legal y Revisoría Fiscal
 - Se cuentan con informes actualizados de los apoderados judiciales
 - Se ha recopilado la documentación digital El computador de la copropiedad y con copias de seguridad de SIIGO- SOFTWARE CONTABLE y documentación tanto en administración como en revisoría fiscal.
 - Se cuentan con los libros y documentos contables. Los Estados financieros a DICIEMBRE 2025 se encuentran firmados tanto por la representante legal, contadora como Revisora fiscal.
 - Se construyó la base de datos de propietarios, física y virtual, existiendo algunos propietarios que no han acreditado su condición.
 - Las actas de Asamblea ordinaria y extraordinaria 2024, 2025 se han legalizado oportunamente y se han colocado a disposición de los propietarios ART. 87 ESTATUTOS – publicadas en pagina web las que definen cuotas de administración.
 - La copropiedad evidencia cumplimiento de normas de seguridad y trabajo
 - Se organizó archivo desde 2023, dejando registros de las ausencias de algunos elementos documentales antecedentes a la gestión de la suscrita.
 - Se evidencia un fraccionamiento en la convivencia y tejido social dentro de los residentes y propietarios; producto de multiplicidad de intereses, algunos que han dirigido con anterioridad a la copropiedad, otros por razones de la disciplina interna, otros rechazos a la presidente y sus ejecutorias, es decir, intereses muy personales que han llegado a continuas y escaladas agresiones.
 - Se ha garantizado la conectividad con internet para servicios de la copropiedad y telefonía.
 - Se cuenta con servicio telefónico en portería siendo este un elemento vital de seguridad y atención a la comunidad residente.
 - Los servicios públicos se han mantenido al día sin intereses moratorios
 - Se tiene renovada y pagada la póliza de seguros
 - Se han contado con elementos de consumo de oficina y papelería, Aseo, entre otros.
 - Se superó el Incumplimiento de normatividad en el uso de piscina y se logró el levantamiento de las medidas de cierre por parte de la Secretaría de Salud
 - Todos los ascensores se encuentran en funcionamiento y certificados.
 - Se ha adelantado plan anual operativo de actividades propias de administración y seguimientos.
 - Aunque se ha recogido cartera, se mantiene un alto nivel de cartera e iliquidez
 - Se ha socializado las normas de la copropiedad que impiden la exoneración de intereses moratorios, toda vez que se requiere mayoría calificada el 70% - son viables los acuerdos de pago. – Informe anexo

 Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 115 de 117

24. Se han evidenciado que los problemas en la facturación se deben porque las personas no registran individualmente cada pago y se quedan en conciliación, no hacen pagos completos y los retroactivos deben ser cargados una vez sean decretados.
25. Se adecuó la antena del portón de ingreso
26. Las cámaras de seguridad se encuentran al servicio. (el 50% de las cámaras dañadas fueron suministradas por parte del proveedor, se está manteniendo UPS y TV)
27. Se suministró biométrico de los visitantes
28. El uso de los parqueaderos se encuentra debidamente utilizado
29. Se adecuo y está en funcionamiento el turco y las unidades sanitarias
30. Se adecuó un espacio para el archivo histórico, archivo de gestión y archivo de la vigencia.
31. Se colocó en el funcionamiento El gimnasio
32. Se carece de espacio para ubicar los paquetes y encomiendas a los residentes y en consecuencia se tienen alto número de paquetes y cosas en la sala de espera.
33. Se cuentan con informes de gestión mensuales.
34. Se ha mejorado el material vegetal – plántulas
35. El reciclaje y clasificación en sitio es muy mínimo y se superó la contaminación cruzada
36. Se adecuaron las luminarias de los parqueaderos
37. Se adecuaron las luminarias de las 4 torres
38. Aún se mantiene Deficiente señalización
39. Se ha contado con la recarga anual de extintores donado
40. Se ha gestionada la entrega del equipo de desfibrador externo automático – en proceso de instalación
41. Se ha arreglado la Motobomba de piscinas dañado
42. Se arregló el Botón de pánico de piscina
43. Se ha documentada la planeación, ejecución y cierre de la pintura 2 con los recursos recaudados.
44. No se han podido encontrar los elementos contractuales y se mantienen glosados algunos pagos por dualidades en contratación de personal de mantenimiento de motobombas
45. **Se suspendió la renovación automática contractual de servicio de vigilancia y se ha procurado mejorar las agraviadas relaciones con la empresa.**
46. Se analizó y el servicio técnico de ascensores ha sido el idóneo, al igual que vigilancia, su valor agregado es precisamente estar desde la construcción del conjunto.
47. Todos los contratistas incluyendo Ing. Nelson Mora – SSGT; CITOFONIA – cuentan con contrato.
48. Se han adoptado los protocolos de SSGST, CARTERA, Productos Químicos, mantenimiento de áreas húmedas, Mudanzas.
49. Se formalizó como canal de comunicación página web, correos y carteleras, aun cuando persiste ruidos comunicacionales que acrecientan diferencias entre los residentes y copropietarios y la administración.
50. Se ha disminuido el Uso de zonas comunes como pasillos y barandas para extender ropa, alfombras, muebles, elementos personales

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 116 de 117

51. Uso de los parqueaderos visitantes y de otros residentes por los mismos residentes
52. Se ha reducido la cantidad de excrementos caninos por toda la copropiedad gracias a las acciones de cultura y sanciones.
53. Se mantienen los Menores de edad en áreas infantiles o comunes sin acompañamiento de responsables y los padres se molestan, convirtiéndose en un riesgo-
54. Se ha divulgado la normativa interna y se han disminuido las confrontaciones entre residentes, sin embargo, por razones de las sanciones se ha generado un malestar por la imposición de las mismas
55. Se hizo mantenimiento de la Puerta Principal y se mejoró la imagen institucional desde el letrero y los polarizados de la entrada y lobby.
56. Se mantienen grandes demandas en adecuaciones físicas y de infraestructura no solo de la copropiedad sino de las mismas unidades residenciales con humedades.
57. Se disminuyó la congestión vehicular por la ubicación de vehículos en la acera de la carrera 19 gracias a la gestión DT BUCARAMANGA.
58. Todos los anticipos y erogaciones contractuales se efectúan con trazabilidad bancaria.
59. Se mantienen glosados y así se reubicaron algunas obligaciones por ausencia de soportes para hacer pagos a terceros, hasta tanto no se evidencie su debido pago.
60. Se ejecutaron los recursos de fachadas - Se recuerda que en la ejecución de la primera etapa se aplicaron recursos de la segunda y que la segunda fue presupuestada en 2023 con bases no contractuales, lo cual limitó su ejecución total.
61. Se mantienen expectativas por impulso procesal por demandas sin embargo, la debilidad documental y probatoria afectan su probabilidad de éxito.
62. Se ha explicado la realidad financiera y de baja liquidez de la copropiedad.
63. Se han controlado y disminuido la percepción de consumo de SPA y afectaciones a la seguridad
64. Se han atendido quejas por humedades, con una resistencia a arreglos internos.
65. Se adoptaron medidas de control de riesgo para las lluvias y para evitar Inundaciones en las cabinas de ascensores
66. Se hicieron cambios en motobombas para garantizar el adecuado nivel de las alcantarillas
67. Se logró recuperar la reclamación de los ascensores (extemporánea) sin embargo, se tienen tres mas en tracto (dilataciones – negada; daños en parqueadero 2025 y 2023)
68. Se adecuaron las mallas de las canchas dañadas
69. Se le hizo mantenimiento al Asador – BBQ CON BAJA DEMANDA, porque se mantiene la costumbre de hacer asados en balcones.
70. Botiquín con elementos vigentes y limpios

 Santa Isabel Condominio Club Nit. 900.575.973-3	ADMINISTRACION	FECHA:
		VERSIÓN:
	COMUNICACIONES	CODIGO:
		PÁGINA: 117 de 117

Lejos de una administración pasiva, se trató de una gestión correctiva, estructural y de mejora continua, consciente de que no todo proceso es perfecto, pero orientada a dejar una copropiedad más ordenada, jurídicamente sólida y financieramente sostenible.

Finalmente, es importante dejar constancia de que todos los recursos de la copropiedad han sido administrados con criterios de optimización, eficiencia y calidad, procurando siempre el mejor uso posible de cada peso invertido, mediante una gestión responsable, planificada y orientada a resultados. Somos conscientes de que nos encontramos en un proceso permanente de mejora continua, lo cual implica reconocer que no todo es perfecto y que siempre existen oportunidades de ajuste y fortalecimiento.

En ese sentido, se agradece de manera especial a todas las personas que, desde el más mínimo detalle, han ejercido control, observación y controversia en los distintos espacios e instancias legales, pues dichas actuaciones han contribuido a elevar los estándares de gestión y a corregir debilidades.

Cada experiencia vivida ha representado un aprendizaje valioso que hoy se traduce en una administración más sólida, reflexiva y comprometida. Mil gracias a todos quienes han hecho parte de este proceso.

Finalmente, se extiende una invitación respetuosa y consciente a todos los copropietarios para que se unan en torno al bienestar común de su conjunto, dando continuidad a las actividades, proyectos y acciones que se han venido emprendiendo, orientadas a la conservación, el mejoramiento y la valorización de la copropiedad.

Es fundamental recordar que son los copropietarios los directamente llamados a proteger y defender sus unidades residenciales y su inversión, entendiendo que, si bien una parte significativa de los residentes corresponde a arrendatarios, también es cierto que, de manera natural, cada uno tiende a velar prioritariamente por sus intereses particulares. Solo a través de la **participación, el compromiso colectivo y la corresponsabilidad** se logrará fortalecer el patrimonio común y garantizar la sostenibilidad y proyección del conjunto en el tiempo.



 SANDRA LUCIA LEON LEON