

**COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPITARIOS  
MARZO 19 DE 2016  
ACTA N. 042**

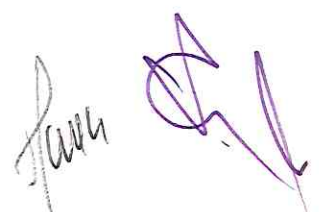
En el salón Boyacá del Circulo de Suboficiales de las Fuerzas Militares Sede Principal Colina Campestre de Bogotá, ubicada en la Cll 138 No 55 - 38 de la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 9:00 a.m. del 19 de marzo de 2016, se dio comienzo a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Condominio Hacienda La Estancia. Se precisa que, con la antelación legal de los 15 días calendario indicados en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal que rige la copropiedad, se envió la citación mediante comunicación escrita de fecha 26 de febrero de 2016, suscrita por el Administrador en su calidad de representante legal, acompañada de los siguientes documentos: Orden del día, relación de copropietarios que adeudan cuotas de administración. De igual manera se indica que los estados financieros a 31 de diciembre de 2015 de la Unidad Administrativa y la Unidad de Acueducto y Alcantarillado, la ejecución presupuestal a 31 de diciembre de 2015, el Presupuesto para el año 2016, el informe de gestión de la administración que comprende tanto al administrador como al consejo de Administración, la convocatoria a elección del revisor fiscal fueron publicados de manera oportuna y con anterioridad en la página web de la copropiedad y fueron entregados de manera física el día de la asamblea en el folleto que se le entregó previamente a cada uno de los asistentes a la asamblea. El informe de la Revisora Fiscal también fue entregado en el respectivo punto del orden del día.

La reunión originalmente citada para el 19 de marzo de 2016, a las 9:30 am, se llevo a cabo, en la fecha hora y lugar para la cual fue citada mediante comunicación de fecha 26 de Febrero de 2015 pero por no haber completado el quórum estatutario, se dejó constancia de este hecho y se levantó el acta respectiva de acuerdo con lo previsto en el artículo Cincuenta y Siete del reglamento de propiedad horizontal que a la letra dice: "ARTICULO CINCUENTA Y SIETE. REUNIONES SEGUNDA CONVOCATORIA: si convocada la asamblea general ordinaria o la asamblea extraordinaria de propietarios, no puede sesionar en el día y hora fijados en la convocatoria por falta de quórum, el Presidente del Consejo de Administración o en su defecto el Administrador o un miembro del Consejo de Administración o el Revisor fiscal, dejará constancia de ello en un acta y en ese mismo documento convocará para una hora después en la cual podrá realizarse la reunión, pudiendo la asamblea así convocada sesionar y decidir válidamente con un número plural de copropietarios por mayoría de votos".

Con fundamento en este artículo el Presidente del Consejo de Administración de manera conjunta con la Revisora Fiscal, hacen la convocatoria a la Reunión de Segunda convocatoria, a realizarse una (1) hora después de la reunión citada inicialmente, o sea para las 10:30 am, en el mismo lugar Circulo de Suboficiales de las Fuerzas Militares Sede Principal Colina Campestre de Bogotá, para tratar el Orden del Día incluido en la convocatoria, advirtiendo a los Copropietarios presentes que, por tratarse de una reunión de segunda convocatoria, hará quórum reglamentario para deliberar y decidir, con cualquier número plural de asistentes, de acuerdo con lo establecido en el art. 57 de los estatutos de la Copropiedad y en atención a la citación que se realizara previamente, se procede a iniciar la asamblea de copropietarios previo informe del coeficiente de copropiedad asistente a la reunión y que corresponde al 36.44% ,según informa la señora Revisora Fiscal, a los asistentes a la asamblea general.

La Asamblea General Ordinaria de copropietarios se inicia con el desarrollo del siguiente ACTO PROTOCOLARIO:

- Himno Nacional
- Minuto de silencio por los propietarios y trabajadores fallecidos
- Palabras de instalación de la asamblea



A continuación se cumple con el acto protocolario, al escuchar y entonar el Himno Nacional de Colombia. Se hace un minuto de silencio en homenaje a los copropietarios fallecidos.

Terminado el acto protocolario, el Presidente del Consejo de Administración doctor Carlos Julio Ramos, coloca a consideración de los asistentes el siguiente orden del día enviado con la convocatoria a la asamblea general:

### ORDEN DEL DÍA

- 1) Verificación del quórum
- 2) Posesión del Presidente y secretario de la asamblea
- 3) Elección de comisiones de la asamblea
  - a) Votaciones y escrutinios
  - b) verificación y aprobación del acta de la asamblea
- 4) INFORMES:
  - a) Consejo de Administración y administrador
  - b) Del Revisor Fiscal
  - c) Comités asesores
- 5) ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y PRESUPUESTO 2016
  - a) Unidad administrativa
  - b) Unidad de acueducto y alcantarillado
- 6) REFORMA DE ESTATUTOS, aclarando que si al momento de discutir este punto se tiene registrado el 70% del coeficiente de propiedad.
- 7) Elección del Consejo de Administración y Comité de Convivencia
- 8) Elección de Revisor Fiscal y su suplente
- 9) Propositiones y varios

Sometido a consideración de los asistentes el anterior orden del día se presentan las siguientes intervenciones:

El Sr. Victor Hugo Castro representante de la casa 1V4 hace las siguientes recomendaciones sobre el anterior orden del día:

Adicionar un punto 3 para someter a la aprobación de la asamblea el orden del día, en razón a que no es una asamblea extraordinaria. En el punto 3.b aparece como verificación y aprobación del acta de la asamblea y explica que el reglamento de la copropiedad no puede ir por encima de la ley y expone hacer un cambio para que la comisión se encargue de la redacción del acta y verificar su contenido, ya que la ley dice que la comisión no aprueba el acta. De igual manera indica que en el punto 4.2 no es informe de la revisoría fiscal si no debe de decir Dictamen del Revisor Fiscal que es el un informe de auditoría. El punto 5 ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y PRESUPUESTO 2016 debe ser puntos separados. En el punto 9 no deben ser proposiciones y varios, sugiere quitar la palabra varios porque se entiende que varios es todo, por lo que, lo correcto en este punto es llamarlo proposiciones y recomendaciones.

El Sr. Rafael Cepeda recomienda que el punto 9. Propositiones y Varios se trate como punto número cinco ya que la gente se empiezan ausentar de la asamblea y no se pueden debatir.

*Handwritten signatures:*






La Sra. Edennys Ríos no ve en el orden del día el informe del Presidente del Consejo de Administración y solicita retirar el punto sexto del orden del día denominado: reforma de los estatutos.

Escuchadas las intervenciones el doctor Carlos Ramos le informa a la señora Edennys Ríos que el informe de la administración es conjunto y comprende tanto al Consejo de Administración como al administrador y somete a consideración de la asamblea la propuesta de quitar del orden del día el punto 6 REFORMA DE ESTATUTOS por lo que no hay quorum suficiente para evaluar este punto. Este punto es aprobado por la mayoría de la asamblea.

Acsto seguido el doctor Carlos Ramos somete a consideración el orden del día expuesto por la administración y complementado por el representante de la casa 1V4 señor Víctor Hugo Castro como también la propuesta del señor Rafael Cepeda en modificar el orden del día en el sentido de colocar como 5º. Punto del orden del día el punto de Propositiones y Varios .

Sometidos a consideración de la asamblea, se aprueba el siguiente Orden del Día.

#### ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum
2. Aprobación del Orden del Día
3. Posesión del Presidente y secretario de la asamblea
4. Elección de comisiones de la asamblea
- 4.1 Votaciones y escrutinios
- 4.2 Redacción y verificación y del acta de la asamblea
5. INFORMES:
  - 5.1 Consejo de Administración y administrador
  - 5.2 Dictamen de la Revisoría Fiscal
  - 5.3 Comités asesores
6. ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015
  - 6.1 Unidad administrativa
  - 6.2 Unidad de acueducto y alcantarillado
7. PRESUPUESTO 2016
  - 7.1 Unidad administrativa
  - 7.2 Unidad de acueducto y alcantarillado
8. Elección del Consejo de Administración y Comité de Convivencia
9. Elección de Revisor Fiscal y su suplente
10. Propositiones y Recomendaciones

Se reitera que este orden del día es sometido a consideración de la asamblea y es aprobado por la mayoría de asistentes a la asamblea.

## DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA APROBADO.

- 1) **VERIFICACION DEL QUORUM.** El presidente de la asamblea recuerda que estamos en asamblea de segunda convocatoria de acuerdo con el artículo 57 del reglamento de propiedad horizontal y se puede sesionar con un numero plural de copropietarios, Se le pregunta a la señora Revisora Fiscal por el quorum existente a las 11:09 a.m. y la doctora BARBARA GONZALEZ informa que hay 53.70% del coeficiente de propiedad, representado en esta asamblea general ordinaria.

- 2) **APROBACION DEL ORDEN DEL DIA**

Se somete a consideración ante la asamblea y se aprueba el anterior Orden del Día propuesto por la administración y complementado por el representante de la casa 1V4 señor Víctor Hugo Castro.

- 3) **POSESIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.** A continuación el doctor Carlos Julio Ramos en su condición de presidente del consejo de administración da lectura al artículo 64 del reglamento de propiedad horizontal que rige la copropiedad en donde se establece que el presidente del consejo de Administración es quien ejerce como presidente de la asamblea y el administrador tiene la calidad de secretario y como quiera que los dos se encuentran presentes, toman posesión del cargo.

La Luisa Fernanda Gomez propietaria de la casa 2F12 y El Doctor Alberto Franco propietario del inmueble 1Y1 proponen que se haga cambio del Presidente de la Asamblea, por lo que el Doctor Carlos Ramos Presidente de la asamblea les hace referencia al Artículo sesenta y cuatro de los estatutos de la copropiedad que dice en su numeral primero indica de manera textual: ***Establecido el quorum, la asamblea de Copropietarios quedara instalada. Actuará como el Presidente del consejo de administración si estuviere presente y como secretario el administrador, si ninguno de los dos se encuentra presente se procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por votación.*** Hecha esta aclaración se da continuidad a la Asamblea.

- 4) **ELECCIÓN DE COMISIONES DE LA ASAMBLEA.**

- 4.1) **VOTACIONES Y ESCRUTINIOS.** El presidente de la asamblea abre la inscripción de copropietarios para integrar esta comisión y se postulan los siguientes nombres:

Martha Reina  
 Marleny Tobón  
 Álvaro Gaitán  
 Edennys Ríos.  
 Veronica Garavito.  
 Marcos Soto.  
 Niveth Rubio.  
 Gabriel Díaz

Sometidos a consideración de la asamblea los anteriores nombres, son aprobados por unanimidad de los asistentes.

- 4.2 **DE VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA.** El señor presidente de la asamblea abre el debate para la inscripción de los candidatos para integrar esta comisión e invita a quienes estén interesados en integrarla se postulen para la verificación y aprobación del acta de la asamblea y se presentan los siguientes copropietarios

Liliana Morales  
 Stman Garcia

*Handwritten signatures:*  
 Juan  
 [Signature]



Luis Alberto Molinares

Los anteriores nombres son sometidos a consideración de la asamblea y son aprobados por unanimidad para integrar esta comisión.

## 5) INFORMES.

### 5.1 Consejo de Administración y administrador.

A continuación se da lectura por parte del Administrador Mauricio Camargo al informe de gestión, el cual fue entregado a los Asambleístas presentes, donde se informa sobre las actividades, realizaciones y contenidos de la actual administración en el periodo comprendido entre el 1º. De Enero y el 31 de Diciembre de 2015 y el que hace parte integral de la presente acta.

Una vez leído el informe de la administración se escuchan y registran las siguientes intervenciones de los asistentes por el término de dos minutos:

1. El Sr. Eliecer Rodríguez de la casa 1D2 informa su inconformismo con la empresa de vigilancia por la respuesta protocolizada por la compañía de seguridad le dio hace dos años por un hurto que hubo en su propiedad.
2. El Sr. Nelson Rojas de casa P-3 de la primera etapa habla sobre el inconformismo que él tiene sobre el informe de la administración diciendo que es imposible que en tres meses de octubre a diciembre se haya podido cambiar el sistema económico del acueducto, segundo el déficit que venía se cubrió con las nuevas tarifas que estaban vigentes cuando la actual administración tomo el condominio, tercero se les entregaron más de \$200.000.000 de pesos provenientes de reservas de depreciación que estaban incluidas en los costos y por supuesto en las tarifas del acueducto y cuarto la administración actual suspendió en los costos las reservas de depreciación en la forma que se hacía como la anterior administración.
3. El Sr. Alberto Franco opina sobre los indicadores de gestión e invita a la administración a estar más pendientes con el presupuesto del año.
4. El Sr. Jorge Moreno de la casa Y-9 Primera Etapa le hace una crítica constructiva a la página web diciendo que hay que mejorar las descargas de los archivos de la página, la implementación de la facturación a la página y mejorar el funcionamiento del WIFI.
5. La Sra. Doris Porras de la casa F-21 de la primera etapa invita a la asamblea a votar con responsabilidad ya que no está de acuerdo de que se maneje una corrupción dentro del condominio ya que esto genera un decremento patrimonial en la copropiedad, por lo que ella manifiesta que este consejo de administración y la administración ha tenido un buen manejo administrativo.



6. El Señor Rafael Cepeda Q-1 de la primera etapa habla sobre el inconformismo que tiene con la gestión de la administración exponiendo la problemática de la obra de la cocina, la obra de la zona forestal y la cartera morosa por lo que su recomendación es que el consejo no se postule para esta asamblea.
7. El Sr. Carlos Reyes de la casa E-2 de la Primera etapa propone a la asamblea que toda persona que deba más de \$2.000.000 de pesos se mande a cobro jurídico.
8. La Sra. Martha Sabina de la casa S-20 de la primera etapa comenta sobre la seguridad del condominio, por lo que propone contratar más personal de vigilancia.
9. La Sra. Melba Dallos representante de la casa 1W1A crítica sobre la pavimentación faltante de las manzanas V y W de la primera etapa, la falta de vigilancia en la zona W de la primera etapa y la potabilización del agua. Por lo que la Sra. Melba Dallos propone que se revierta el incremento de la cuota ordinaria de administración ya que se que se están subsidiando a los copropietarios morosos y solicita ejecutarlos con cobros jurídicos.
10. El Sr. Dario Micosi representante de la casa R-05 etapa 1 diciendo que se debe mejorar el control de acceso, apoyar la carnetización de la gente que trabaja en el condominio como independiente, apoyar el cobro de la cartera morosa y mejorar la automatización del desarrollo de la asamblea.
11. El Sr. Yacko Kricka representante de la casa 1S14 dice que hay que mejorar el mantenimiento de la infraestructura del condominio y mejorar el cobro de la cartera morosa.
12. La Señora Clara Reyes de Rodríguez propietaria de la casa 1D2 de la primera etapa habla sobre su inconformidad sobre la citación de la asamblea, las basuras de los días viernes en el condominio, el manejo de la correspondencia tardía y que el administrador no viva en el condominio.
13. El Señor Luis Molinares propietario de la casa 1J8 sobre el punto sexto del informe de la Fiesta Blanca por lo que no le pareció apropiado de la forma del como la administración manejo el evento de la Fiesta Blanca.
14. El Señor Orlando Sarmiento propietario de la casa 2J11 invita a que ningún propietario le tenga miedo a los piscineros, ya que los propietarios son dueños del condominio y no ellos, segundo punto felicita a la administración por el trabajo que se ha hecho al acueducto, el tercer punto dice que hay que mejorar la cobertura de seguridad, como cuarto demandar a los morosos y por ultimo felicitar a la actual administración por los excedentes de los estados financieros.





15. La Señora Mónica Sánchez propietaria de la casa A-7 de la Segunda Etapa manifiesta que para la próxima asamblea por favor anexar los cuadernillos antes de la reunión para tener las sugerencias más claras respecto a los temas a tratar, ampliar la cobertura de seguridad en general, revisar los contratos de la pavimentación por lo que se está levantando el asfalto y exige comportamiento, respeto y cultura en la asamblea de copropietarios.
16. El Señor Jorge Bejarano de la casa D-2 de la segunda etapa llama la atención al comportamiento de la asamblea sugiriendo que sean concretos en sus dos minutos con las sugerencias que tiene cada copropietario.
17. La Señora Sandra Pico Representante Legal de Alcalá de la Estancia manifiesta que Alcalá de la Estancia no debe todas esas cuotas de administración y también pide la devolución de los dineros de la factura del acueducto.
18. El Señor Alex García del inmueble 2K12 habla de las reuniones que hicieron algunos propietarios dirigidas por el Señor German Sierra y el Sr. Nelson Rojas acerca de la gestión de la actual administración y que hoy una vez escuchado el informe de la Administración y en el transcurso de la reunión se pudo dar cuenta que el manejo de la gestión administrativa es totalmente diferente a lo que el escucho en las reuniones que tuvo que presenciar, en donde se pedían dineros para poder realizar su campaña política para sacar a la actual administración. Por lo cual se sintió engañado y manifiesta su experiencia en la asamblea de copropietarios para que no se engañen con falsas propuestas.
19. La Señora Luisa Fernanda Gómez propietaria de la F-12 de la segunda etapa manifiesta su inconformidad con su estado de cuenta, la ampliación de la seguridad y agilizar la asamblea.
20. El Doctor Álvaro bejarano de la casa F- 16 de la primera etapa informa a la asamblea sobre la transparencia que ha tenido el consejo de administración y felicita al consejo por su dedicación y tiempo a excepción del Sr. Nelson Rojas por lo que está desinformando a la asamblea por la real gestión que tuvo la administración durante todo este periodo. De igual manera expresa los varios intentos que esta administración ha hecho para reformar los estatutos de la copropiedad en aspectos puntuales que hay necesidad de modificar, entre ellos la asamblea extraordinaria convocada en las instalaciones del condominio en donde no hubo quorum.
21. El Presidente de la Asamblea y Presidente del Consejo de administración Dr. Carlos Julio Ramos contesta a cuatro temas que son importantes como el caso de Alcalá de la Estancia donde manifiesta que esta copropiedad paga a la administración lo que ellos consideran mas no lo que les corresponde por lo cual esta decisión la va a determinar un Juez. Dice que está prevista una reunión entre propietarios de los 2 condominios. Lo segundo habla sobre el recaudo de las cuotas de la cartera morosa e indica el consejo de administración



ha tenido en el cobro de la cartera morosa una actitud muy flexible porque su finalidad no es incomodar a los propietarios, pero con lo decidido hoy en esta asamblea se tomarán las medidas inmediatas. De igual manera informa que en la administración ninguno de los abogados cobra por su participación, ya que la asesoría es gratuita. Lo tercero propone que no se haga la Fiesta Blanca para evitar manoseos de propietarios y familiares en la contratación de los artistas. Y lo cuarto no es cierto que se cierran las sedes sociales, por lo contrario se colocó un control a los arrendatarios por el mal uso de la sede social desperdiciando el agua del condominio. Finalizando su intervención el Dr. Carlos Ramos dice que la prioridad de este consejo de administración es cuidar los recursos de la copropiedad.

5.2) Informe de la Revisora Fiscal. Informa la Dra. Bárbara González aclara que en esa calidad de Revisora Fiscal, debe presentar dos informes, uno de gestión y el segundo de dictaminar los estados financieros. Se registra que de acuerdo con el informe de la Revisora Fiscal el informe de gestión de la administración es bueno y sobre el dictamen de los estados financieros expresa su opinión diciendo que las cifras son razonables excepto las de activos fijos del acueducto, por ser cifras de años anteriores al 2015 el cual hace parte integral de esta acta, en informe de 05 páginas y dictamen en 2 páginas.

En el **Dictamen De La Revisoría Fiscal** La Dra. Bárbara González lee su informe (anexo al informe de Copropietarios) por lo que se abre campo a las siguientes intervenciones:

1. El Sr. Alberto Franco de la casa E-15 de la segunda etapa interviene para hacer cuatro preguntas sobre los estados financieros la primera es ¿Por qué la ejecución presupuestal no coincide con el PyG? La Segunda pregunta es ¿Por qué en el cambio patrimonial tiene una diferencia de \$120.000.000? su tercera pregunta es ¿Por qué existe una desviación presupuestal de \$178.230.000? y por ultimo pregunta ¿Por qué los gastos de la fiesta blanca no está en el presupuesto?
2. El Sr. Gabriel Díaz expone a la asamblea sobre el problema que existe en su casa por causa de un tubo de área común que está afectando su predio actualmente. Por lo que le sugiere a la revisoría fiscal que este pendiente de este problema.
3. El Sr. Luis Rodríguez de la casa I-24 de la primera Etapa manifiesta a la asamblea sobre los problemas de un contrato que se hizo con un maestro en el condominio y además informa a la asamblea sobre los contratos de los empleados del condominio que no son de exclusividad.





## 5.3)Comités asesores

- a) Informe del Comité de Obras y Construcciones. Interviene el Ingeniero Álvaro Pinzon Coordinador del Comité de Obras y propietario de la Copropiedad exponiendo las obras del año que son las siguientes:

*ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL CON EQUIPOS NUEVOS. Esa obra que tuvo un costo superior a los 134 millones de pesos, está siendo terminada el día 15 de Abril de 2016, y debemos recordar que para la copropiedad no tuvo ningún costo en razón a que fue un valor agregado que la empresa de vigilancia SEGURIDAD SUPERIOR le entregó al condominio por firmar el contrato durante los años 2013 al 2016. Debemos destacar que inicialmente la empresa de vigilancia nos instaló un sistema de acceso con identificación biométrica por huella dactilar, el cual después de 7 meses de funcionamiento no dio los resultados esperados porque a un gran porcentaje de propietarios, maestros de obra, piscineros etc, no tenían o se le borrada las huellas de sus dedos lo que dificultaba su identificación al ingreso del condominio. Este sistema fue levantado por el proveedor bajo la autorización de la empresa de seguridad, sin ningún costo para la copropiedad. Luego nos dimos a la tarea de buscar un sistema de un mayor avance tecnológico y encontramos que el ofrecido por la Sociedad SUPERVISA, llenaba las expectativas tanto técnicas como humanas y así lo hicimos conocer para su adquisición. Desde el año 2014 esta empresa entregó los equipos a SEGURIDAD SUPERIOR y fueron instalados y utilizados por la copropiedad en las dos porterías sin que existiera una entrega formal, entrega que se vino a cumplir a inicios del año 2016 cuando ya unos equipos se encontraban presentando fallas y así la copropiedad no los podía recibir. A Finales de Febrero, se hizo una reunión con los presidentes de las empresas Supervisa y Seguridad Superior con el consejo de administración y se determinó que para recibir los equipos se debían cambiar los que se encontraban instalados y desde esta fecha se comenzaba a contar el término e la garantía, especialmente para los molinetes ubicados en las entradas peatonales de las 2 porterías. Como los demás equipos no presentaban fallas, se les hizo el mantenimiento preventivo y su garantía es por 6 meses.*

*Este sistema es operado por internet por la firma SUPERACCES y es uno de los más modernos pero debe ser tratado con cuidado y con paciencia en su registro on line porque hasta el momento ha demostrado eficiencia y calidad en su operación. El valor del internet dedicado es de 800 mil pesos más iva mensual y nosotros lo comenzamos a pagar desde el mes de Enero de 2016.*

*MANTENIMIENTO PERMANENTE DEL LAGO COMO FUENTE HIDRICA DEL ACUEDUCTO. Ni el prolongado fenómeno del niño ni el verano que ha caracterizado esta región del País, ha superado los esfuerzos de esta administración por mantener el lago en óptimas condiciones. Nuestro Biólogo OSCAR SIERRA ha estado al frente de las labores de filtración de las zonas colmatadas y el trabajo permanente de los empleados de la copropiedad que en cada jornada dan lo mejor de su capacidad para tener los resultados hasta hoy observados. Los niveles de preocupación se elevaron en el mes de Diciembre y Enero recientes en donde la disminución*

*Pinzon*

*[Firma manuscrita]*



del espejo de agua estuvo muy reducido, lo que nos llevó a organizar el plan B que fue tener listo el pozo profundo para extraer agua y el plan C que fue solicitar el permiso a Cortolima para tomar agua para el condominio del Rio Sumapaz. Hasta el momento no hemos tenido que activar ninguno de estos dos planes de contingencia pero si necesitamos seguir con esta política de cuidado nuestro lago. Hoy quienes cuidan, protegen y mantienen el lago es un grupo de trabajadores de planta, que recibieron el conocimiento como parte del desarrollo contractual con la unión temporal que adelantó la obra inicial. El carro comprado (barcaza) para el aseo, filtración y demás actividades ha brindado resultados esperados, evitando nuevos gastos e inversiones para mantener el lago. A esta riqueza del condominio esta administración nunca le ha ahorrado un peso en su mantenimiento y conservación, por considerarlo la joya de la corona de nuestra copropiedad.

*ALIVIADERO DE AGUAS. En el mes de Julio de 2015, se terminó este contrato solucionando el problema de rebose de aguas en la zona comprendida entre la casa A16 segunda etapa y el lago, pasando por la sede social de la etapa 2, este contrato con una inversión superior a los 240 millones de pesos, incluyo la construcción de una red paralela a la existente en dos líneas de tubería de 12 pulgadas incluyendo la construcción de cárcamo de desagüe, y la reposición completa de la carpeta asfáltica a lo largo de los más de 200 metros lineales que se construyeron. Con la culminación de esta obra se solucionó el problema de rebose y colmatación de la red existente, y de los posos frente a la casa D8 etapa 2, la cual era insuficiente para la demanda exigida, además de la inundación de las piscinas de estos predios.*

*OPTIMIZACION DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE. Basados en un estudio realizado por el contratista adjudicatario del mantenimiento de las plantas de tratamiento de agua potable y dejando claro que dicha consultoría no tubo costo adicional para la copropiedad, se pudo concluir que las dos plantas de agua potable existentes son capaces de suplir las necesidades para todo el condominio con un crecimiento proyectado para cuando todos los lotes existentes estén construidos y asumiendo una población máxima de 12.000 personas, incluyendo la supermanzana A, se toma la determinación de realizar mantenimiento preventivo de las estructuras que componen las plantas de tratamiento las cuales incluyeron el desmonte de los paneles de filtración, la reposición de gran parte de los elementos de ornamentación y pintura anticorrosiva general, el mantenimiento total del tanque de almacenamiento con actividades como el picado de muros, sellado de grietas, mortero impermeabilizado, reconstrucción de vigas y columnas en concreto, cambio total de tablero eléctrico de control para la ptap 1 y mantenimiento de las instalaciones de la ptap 2, se expidió un manual de funcionamiento y optimización de las plantas teniendo en cuenta como afluentes el agua tomada del lago, como el agua tomada del pozo profundo, como medida de contención para épocas de verano intenso cuando los niveles de lago bajan a su máximo y es necesario mantener la oferta del líquido de una forma constante. VALOR DE LA INVERSION 110 MILLONES DE PESOS con la unión temporal PLANTAS SIERRA, que participo en la consultoría.*

*LICITACION DEL TANQUE DE AGUA No. 2. Teniendo en cuenta la necesidad de suplir las demanda de agua potable y optimizar el suministro para las casas de la parte alta y baja de la etapa 2, la copropiedad abrió pliego para la licitación No 001/2016 cuyo objeto es la construcción del tanque de almacenamiento de agua potable para esta etapa, basados en el este documento y en el cronograma de actividades de este, a la visita de obra se presentaron tres posibles oferentes de los cuales salió seleccionado uno de ellos el cual considerando los*





requisitos solicitados ofreció la propuesta más conveniente para la construcción de este tanque cuya capacidad es de más de 100 m<sup>3</sup> de agua, teniendo en cuenta la capacidad financiera, técnica, de experiencia y de aporte de profesionales no sin dejar de lado que el oferente adjudicatario dentro de las condiciones precontractuales establecía que ninguna persona jurídica o natural que hubiese celebrado contratos con la copropiedad podía participar en este proceso. No registramos el nombre del ganador para no generar derechos adquiridos.

**OPTIMIZACION DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA RESIDUAL.** Dentro de la consultoría presentada por el contratista adjudicatario y que hace parte de nuestro plan de desarrollo estaba el mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales, tanques de paso automatizados y optimización del proceso de tratamiento de aguas residuales se viene ejecutando el mantenimiento de la planta ubicada en el lote adjunto a la iglesia, dando como resultado la última visita que se realizó el pasado lunes 14 de marzo, en compañía de funcionarios e inspectora de policía de la alcaldía municipal de Melgar, y funcionarios de Cortolima, donde se pudo concluir que no era procedente la imposición del comparendo ambiental debido al vertimiento de sólidos sobre la quebrada la Arenosa y al mal funcionamiento de la planta denominada como ptar1. Valor de este contrato que se encuentra en desarrollo 245 millones con la unión temporal PLANTAS SIERRA.

**SISTEMA DE VIGILANCIA CON DOMOS ALIMENTADOS POR ENERGIA SOLAR.** Está iniciando en su etapa experimental el funcionamiento de este novedoso sistema cuyo contrato se firmó a finales del año 2014 con el Ingeniero de sistemas y de telecomunicaciones MARIO PINTO, exasesor de medios tecnológicos de la compañía de seguridad por valor de 199 millones más 14 millones que costo la adecuación del cuarto de monitoreo y demás adicionales, en donde funciona con energía solar el aire acondicionado que sirve para darle refrigeración a los equipos que allí funcionan y mantener la temperatura requerida para los encargados de operar este sistema. La interventoría en este contrato ha sido exigente y ha hecho cambiar las baterías que soportan los paneles y los radios en tres ocasiones con cargo al contratista. Está programado el día 15 de abrir la entrega de este contrato, siempre y cuando el interventor que es también propietario del condominio, otorgue el visto bueno para recibir el sistema funcionando de manera integral. A partir del día en que se reciba el contrato se iniciara a partir de esa fecha las garantías pactadas y las posibilidades de los propietarios para acceder al servicio de internet que ofrece el contratista. En esta asamblea aspiramos hacer una demostración de los servicios y en especial para quienes invitan personas a sus casas para que observen desde su celular, Tablet o computador si el número autorizado corresponde al número que observa en su pantalla.

En la circular del mes de Febrero les informábamos que ya teníamos acceso al servicio de internet en las sedes sociales de la primera y segunda etapa del Condominio, sin costo alguno para propietarios y visitantes. Estamos avanzando.

**FORTALECIMIENTO DE LA RESERVA FORESTAL.** Esta reserva forestal que fue ampliada en dos lotes adquiridos al constructor del Condominio, como pago a las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, ha mostrado un comportamiento que hemos considerado como delicado en razón a la erosión mostrada y las cárcavas abiertas en la parte superior por donde se ha filtrado el agua-lluvia que cuando llueve duro, la corriente llega hasta las casas,




*invadiendo tanto sus unidades privadas como las zonas comunes, dañando piscinas y dejando sucio y desaseado los primeros pisos de las viviendas que están cerca de la reserva forestal. Pues este contrato que además de conducir las aguas lluvias que llegan y caen en la parte superior la va a fortalecer con trinchos de guadua iniciando en un pequeño sector, donde hubo un movimiento en masa del talud que pensamos contrarrestar con la estructura de trinchos. Su costo es de 293 millones de pesos con Pavimentos Técnicos. El desarrollo de este trabajo va a solucionar las inundaciones de algunas casas de la manzana C de la segunda etapa que se han visto perjudicadas en parte por la fuerza de las aguas-lluvias provenientes de la reserva forestal y del lote adyacente en su parte superior.*

*CONSTRUCCION DE LA COCINA DEL RESTAURANTE DE LA SEDE SOCIAL DE LA PRIMERA ETAPA. No ha sido fácil la remodelación y construcción de esta cocina y nos hemos demorado tiempo en realizar esta obra, que lleva invertido 118 millones de pesos, para hacerla presentable y que corresponda al perfil del Condominio Hacienda La Estancia. En esta obra que ha contado con la participación en el diseño de los arquitectos propietarios y de profesionales de la ingeniería, está próxima a terminarse en su parte de cocina. La construcción se ha hecho en la medida que los recursos ordinarios han ingresado por la modalidad donde el condominio compra de manera directa los materiales y paga la mano de obra.*

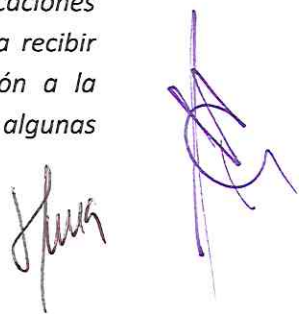
*CONSTRUCCION DEL SALON DE CONFERENCIAS. Con la intención de hacer más cómodas las oficinas de la administración se inició la construcción de lo que serían las nuevas instalaciones del director operativo o administrador, pero el curso de la obra nos dimos cuenta que podíamos hacer un salón de conferencias dotado de tecnología para colocarlo al servicio de los propietarios, que también sirva para eventos sociales pequeños y de centro de capacitación. En el valor del presupuesto de la cocina están incluidos todos los valores cancelados con la misma modalidad, que nos ha generado ahorro sorprendente.*

b) Informe del Comité de Convivencia

La Dra. Marleny Tobón coordinadora del comité de convivencia da a conocer su siguiente informe que es el siguiente:

*Estimados Asambleístas:*

*En la Asamblea del año anterior fui designada como Miembro del Comité de Convivencia del Condominio, designación que les agradezco, pero que desafortunadamente les tengo que decir, no logré ejercer cabalmente con mi función, por motivos ajenos a mi voluntad, pues estoy radicada casi que de tiempo completo en La Estancia, y las veces que fui citada a reunión en Bogotá, no logré desplazarme por compromisos previamente adquiridos. Sin embargo en La Estancia estuve pendiente de temas ambientales como lo es el manejo de las basuras, y conocí de las continuas quejas de propietarios por altos niveles de ruido. En un principio fui copiada de las comunicaciones al respecto, manejadas por la Administración del Conjunto, pero que después no volví a recibir ninguna información, los motivos los desconozco. Al respecto dirigí una comunicación a la Administración y al presidente del Consejo de Administración, donde hacía referencia a algunas*



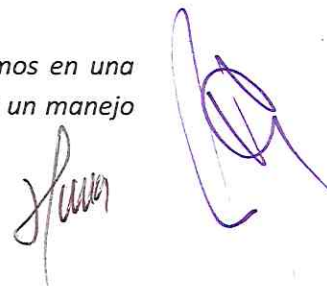


carencias actuales del reglamento interno del conjunto y sobre las cuales considero debemos trabajar. A continuación las expondré brevemente.

El inconformismo y continuos reclamos de propietarios por altos niveles acústicos en el Condominio es un tema álgido y tal vez el que más controversia está originando, sin embargo considero que para tomar una acción correctiva o represiva sobre el particular, es necesario apoyarnos en algo que este claramente reglamentado, bien sea por el Condominio, el Municipio, el Ministerio del Medio Ambiente o en su defecto por la OMS (Organización Mundial de la Salud), en este reglamento deben estar muy claros los diferentes parámetros de aplicación y medición, por ejemplo niveles acústicos permitidos (30, 40, 50 o 90 decibeles ¿), donde medir el nivel acústico (en la fuente, al frente de mi casa, o en la casa de mi vecino, etc), quien lo mide (el afectado, el vigilante, el originador del ruido), con que instrumento se mide (con una aplicación del teléfono celular, o con un equipo certificado que cumpla con estándares de calidad), área de aplicación (por ejemplo: recreativa, residencial, hospitalaria, de trabajo, escolar, etc). No debemos caer en el juego de caprichos personales, como es que a mí no me gusta, es que a mí me molesta, es que yo vine a descansar, o yo vine a divertirme y pasarla bien con mis invitados..., etc. Como este reglamento no existe, debemos hacerlo y socializarlo. Una vez socializado, si aplicar las acciones correctivas o represivas pertinentes, contenidas en él. Para hacer este reglamento se puede buscar la Asesoría de un Empresa certificada o un Inspector de Higiene y Salud.

El manejo de las basuras es otro de los temas en que trabaje y el cual considero de vital importancia, tanto para la protección del medio ambiente, imagen y presentación del Condominio o la salud de los residentes. Es muy frecuente observar que después de su permanencia en el Condominio algunos propietarios, invitados o arrendatarios, saquen las basuras y las dejen en bolsas al frente de su casa, la del vecino, o las depositen en canastas sin tapa a merced de las aves de rapiña, roedores o perros callejeros, los cuales rompen las bolsas y esparcen las basuras por la diferentes áreas del Condominio, creando una imagen negativa de desaseo o abandono. Como El Condominio no tiene una reglamentación clara en cuanto al manejo de las basuras, debemos acogernos al Plan de manejo de basuras de la Empresa contratista, encargada de la recolección y disposición de las basuras. En el plan de manejo de basuras estas empresas tienen reglamentado entre otras cosas, los días y horas de recolección, condiciones que deben reunir los recipientes donde se depositan, los cuales deben ser herméticamente cerrados, sin acceso a aves de rapiña, roedores o perros callejeros, deben estar en lugares iluminados, las basuras deben estar en bolsas, ya que ellos no recogen basuras que están regadas. En mi gestión contacte al ingeniero del Medio Ambiente de la empresa recolectora y la puse en contacto con la Administración con el objeto de que acordaran la metodología más conveniente para la socialización del reglamento y plan de manejo de basuras de la empresa recolectora, sugerí que se aprovechara para este fin los boletines mensuales que se emiten junto con el recibo del acueducto. Este reglamento contiene normas represivas como son las amonestaciones o multas para quien incumpla con la reglamentación.

Aprovechando esta asamblea, quiero invitar a todos los propietarios a que nos unamos en una campaña de protección del medio ambiente y la buena imagen del condominio, dando un manejo



*adecuado a las basuras, sacándolas en los días y horarios establecidos por la Empresa recolectora, depositándolas en recipientes herméticamente cerrados, donde no estén al alcance de las aves de rapiña, roedores o perros callejeros. Desafortunadamente el municipio o la Empresa recolectora no cuentan con un plan de reciclaje de basuras el cual considero sería de gran beneficio para el municipio.*

c) Informe del Comité Financiero.

El Coordinador del Comité Financiero Dr. Julio Cesar Hernández, contempla la situación financiera de la Unidad Administrativa y de la Unidad de Acueducto.

En el Balance General a 31 de diciembre de 2015 detalla lo siguiente:

**UNIDAD ADMINISTRATIVA**

**EXCEDENTES AÑO 2015.....\$ 230.913.000**

*Los ingresos operacionales y no operacionales así como los gastos operacionales y no operacionales se detallan en el estado de resultados de la unidad administrativa del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2015. **El excedente de \$230.913.000 pesos de la unidad administrativa existe por la excelente gestión que se efectuó, por parte de la administración en el año del 2015.** Es de anotar que el resultado operativo del ejercicio del 2015 fue de un valor superior a los \$300.000.000 de pesos, teniendo en cuenta que se efectuaron gastos de inversión por un valor superior a los \$133.000.000 de pesos.*

*La cartera ha venido creciendo desde el 31 de diciembre del año 2011 con un valor de \$561.283.629 pesos, y llega al 31 de diciembre del año 2015 con un valor de \$1.412.092.557 pesos. Así mismo se comentan los **recaudos** del año 2012 con \$1.226.402.859 pesos y en el año 2015 \$1.432.796.802 pesos. (Otros datos se comentan en el cuadro anexo). **Como gestión efectuada desde el año 2012 se tomó la determinación de enviar a cobro jurídico a los propietarios con una deuda superior a \$2.000.000 de pesos aprobado por la Asamblea, para revertir la tendencia, luego de acercamiento previo y la posibilidad de un acuerdo de pago situación que resaltamos nuevamente en esta asamblea.***

*Como se puede apreciar se contempla una buena gestión de recaudo y pago de obligaciones ya que los pasivos con proveedores y terceros son de CERO a 31 de diciembre del año 2015.*

*En conclusión se determina que a pesar de tener una cartera morosa inconveniente para el condominio con los dineros restante de sus cuotas de administración se efectúan obras que se pagan en su totalidad detectándose que racionalizando los gastos los ingresos son suficientes para el buen funcionamiento del condominio y en ninguna forma se deben contemplar cuotas extraordinarias o aumentos excesivos en los próximos años en las cuotas de administración, para lo cual la asamblea debe estar atenta y no autorizar estos aumentos sin que se demuestren por parte de la administración una buena gestión e inversión de sus recursos.*



### **UNIDAD DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO**

*Es una fuente de ingreso de la copropiedad por lo tanto se maneja un centro de costos con su propia contabilidad.*

*Excedentes del año de 2015..... \$12.621.000*

***El acueducto siempre es rentable, para el año 2015 los excedentes son de \$12.621.000 pero en realidad el excedente operativo es superior a los \$420.000.000 ya que se efectuaron gastos de inversión por este valor (ver nota 17 gastos de inversión de los estados financieros del acueducto).***

*La cartera del año 2015 es de un valor de \$187.000.000, el manejo financiero se caracterizó por controlar el crecimiento de la cartera en busca de revertir la tendencia con una política uniforme, aplicando el cobro pre jurídico a todos por igual, efectuando el corte del servicio a quienes tenían y tienen una deuda superior a los \$500.000 pesos así mismo quien desee revisar los libros agradecemos se dirija a la administración para poder resolver sus inquietudes.*

***Solo nos resta recomendar que cada uno de nosotros debemos querer nuestro condominio y para exigir buenos resultados tenemos que pagar nuestras cuotas de administración y acueducto oportunamente y así finalmente mejoraremos y progresaremos individual y colectivamente.***

### **6) ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

6.1 Unidad administrativa

6.2 Unidad de acueducto y alcantarillado

El Dr. Carlos Julio Ramos coloca a consideración de la honorable asamblea que se pone a consideración la aprobación de los estados financieros a 31 de Diciembre de 2015.

Sometida a consideración de la asamblea se obtiene la aprobación por parte de la mayoría de los propietarios asistentes, a excepción de 8 propietarios que votaron negativamente.

### **7) PRESUPUESTO 2016**

7.1 Unidad administrativa

7.2 Unidad de acueducto y alcantarillado

a. Unidad administrativa

b. Unidad de acueducto y alcantarillado

El presidente de la asamblea coloca a consideración los estados financieros, como está en asamblea de segunda convocatoria se puede continuar con la asamblea y votar y aprobar el ESTUDIO Y APROBACIÓN DICE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y PRESUPUESTO 2016.

El Dr. Carlos Ramos comienza hacer el registro de las personas que quieran dar su opinión, donde se anota el Dr. Julio Cesar Hernández, el Sr. Alberto Franco, el Sr. Rafael Bastos y la Sra. Edennys Ríos.

El Dr. Julio Cesar Hernández propietario de la casa W-3 de la primera etapa invita a todos los copropietarios a que vayan a la oficina en Bogotá a revisar los libros contables y a mirar todos los contratos que se han ejecutado, para que se dé cuenta la transparencia que existe en el condominio actualmente.

El Dr. Alberto Franco dice que por favor la Revisora Fiscal Dra. Bárbara González le responda la pregunta ¿Por qué en el cambio patrimonial tiene una diferencia de \$120.000.000? por lo que la Revisora Fiscal Dra. Bárbara González le responde Ese cambio patrimonial se refiere a la unidad administrativa, por q los excedentes acumulados disminuyeron 120. 023, se utilizaron en el presupuesto del año 2015 para obras de pavimentación. Hubo recuperación de cartera y de inmediato se hizo la obra.

El Sr. Rafael Bastos propietario de la casa A3-202 de la primera etapa propone a la asamblea que el cobro del IPC no se vuelva a cobrar siempre y cuando se encuentre una solución adecuada, favorable y factible al cobro de la cartera.

La Sra. Edennys Ríos propietaria de la casa K-04 de la primera etapa manifiesta que el incremento del IPC debe ser aprobado por la asamblea y no por el consejo de administración y a su vez no debería existir tal incremento debido a que los estados financieros reflejan excedentes.

El Presidente del Consejo de Administración Dr. Carlos Ramos le responde a la Sra. Edennys Ríos que en el acta de la asamblea del 2011 se aprueba que a partir del año 2012 solo se cobre el aumento del IPC en las cuotas de administración y además este aumento también es necesario hacerlo porque los productos y servicios que necesita el condominio también sube anualmente.

El Dr. Carlos Julio Ramos coloca a consideración de la honorable asamblea la aprobación del presupuesto del 2016. Sometido a consideración de la asamblea el presupuesto para el 2016 se obtiene la aprobación por parte de la mayoría de los propietarios asistentes, a excepción de 14 propietarios que votaron negativamente.

Se deja esta constancia de este procedimiento para evitar que la asamblea sea demandada.





## 8) ELECCIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Sr. Guillermo Gómez de la casa Q-03 de la Segunda etapa propone a la Asamblea que los propietarios que no estén al día en las cuotas de administración no puedan postularse como consejeros de la copropiedad. Propuesta que se pone a consideración y es aprobada por la mayoría de la asamblea. A continuación el presidente de la asamblea da inicio al procedimiento para la elección del consejo de administración, abriendo la inscripción de planchas dando un término de 5 minutos para la misma, Cumplido el tiempo para inscribir planchas se da lectura a las listas inscritas:

### PLANCHA No.1

#### PRINCIPALES

Carlos Julio Ramos  
Julio Cesar Hernandez  
Stman Garcia  
Liliana Morales  
Rafael Cepeda

#### SUPLENTE

Luis Guio  
Luisa Fernanda Gómez.  
Flor Salazar  
Alvaro Bejarano  
Andres Kricka

### PLANCHA No. 2

#### PRINCIPALES SUPLENTE

Edennys Ríos  
Luis Molinares  
Roger Herrera  
Edgar Ramirez  
Luis Rodriguez

Marco Supelano,  
Julio Morato  
Melba Dallos  
Alvaro Munevar

Una vez terminado el escrutinio de la elección para consejo de administración el Dr. Alvaro Gaitan de la comisión escrutadora procede a leer los resultados quedando así:

Por la PLANCHA N. 1 encabezada por El Dr. Carlos Ramos 278 votos, por la PLANCHA No. 2 encabezada por el Sra Edennys Rios 89 votos, votos en blancos 2, para un total de 369 votos.

De acuerdo con el resultado anterior, el nuevo consejo de administración queda integrado de la siguiente forma:

#### PRINCIPALES

Carlos Julio Ramos  
Julio Hernández  
Stman García,  
Liliana Morales  
Edennys Rios

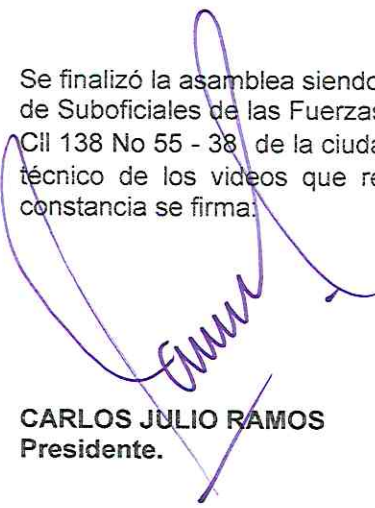
#### SUPLENTE

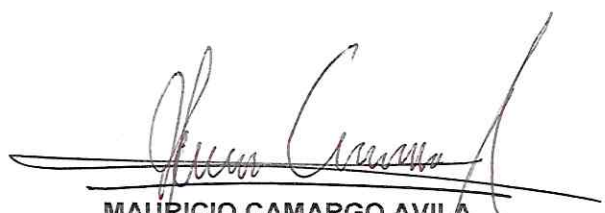
Luis Guio  
Luisa Fernanda Gómez  
Flor Salazar  
Álvaro Bejarano  
Marcos Supelano

las unidades privadas es subordinación de la administración por ende la administración da servicio las casas que los piscineros no atienden. Con esta aclaración se aprueba la propuesta presentada.

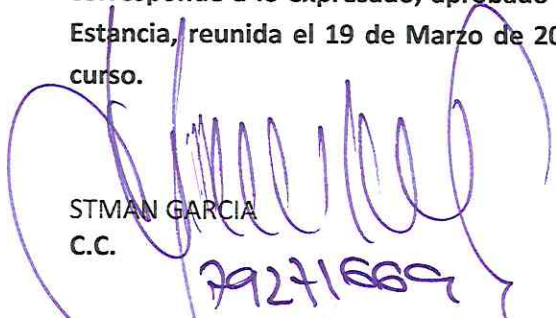
El Dr. Luis Guío pide como petición al Consejo de Administración evaluar una administración integral entre el Remanso y la Copropiedad Condominio Hacienda la Estancia. Y lo segundo es realizar una asamblea extraordinaria para la reforma de estatutos. El Doctor Carlos Ramos complementa esta propuesta diciendo que por la Ley 675 de 2001 prohíbe la reforma de estatutos por medio de asambleas no presenciales, por lo que se necesita el 70% de los coeficientes de propiedad para adelantar esta iniciativa. Se lleva al consejo de administración para su evaluación.

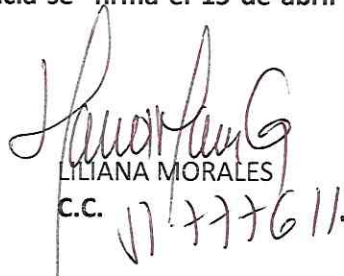
Se finalizó la asamblea siendo las 5: 15 PM del 19 de marzo de 2016, en el salón Boyacá del Círculo de Suboficiales de las Fuerzas Militares Sede Principal Colina Campestre de Bogotá, ubicada en la Cll 138 No 55 - 38 de la ciudad de Bogotá D.C. La presente acta se realizó contando con el apoyo técnico de los videos que reposan en los archivos de la administración del condominio y en constancia se firma:

  
**CARLOS JULIO RAMOS**  
Presidente.

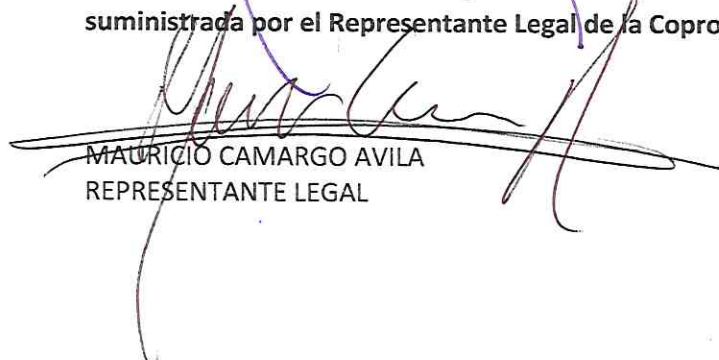
  
**MAURICIO CAMARGO AVILA**  
Secretario

Los suscritos Stman García y Liliana Morales hacen constar que el contenido de la presente acta corresponde a lo expresado, aprobado y decidido en la Asamblea del Condominio Hacienda la Estancia, reunida el 19 de Marzo de 2016, y en constancia se firma el 15 de abril del año en curso.

  
**STMAN GARCIA**  
C.C.

  
**LILIANA MORALES**  
C.C.

Se hace constar Luis Molinares no se hizo presente no obstante que fue notificado por correo electrónico que aparecen registrados en nuestra base de datos según la información suministrada por el Representante Legal de la Copropiedad Mauricio Camargo

  
**MAURICIO CAMARGO AVILA**  
REPRESENTANTE LEGAL