

COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
MARZO 4 DE 2017
ACTA N. 043

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 04 de marzo de 2017, 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 13 de febrero de 2017, 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 remitió con la convocatoria los estados financieros a 31 de Diciembre de 2016, tanto de la Unidad Administrativa y como de la Unidad de Acueducto y Alcantarillado, la ejecución presupuestal a 31 de diciembre de 2016, el Presupuesto para el año 2017, 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 a cada uno de los propietarios asistentes. El informe de la Revisora Fiscal también fue entregado en el respectivo punto del orden del día.

La reunión originalmente citada para el 04 de marzo de 2017, a las 9:00 am, se llevó a cabo, en la fecha hora y lugar para la cual fue citada mediante comunicación de fecha 13 de febrero de 2017 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, hicieron la convocatoria a la Reunión de Segunda convocatoria, a realizarse una (1) hora después de la reunión citada inicialmente, o sea para las 10:00 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, advirtiéndolo 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 del reglamento de propiedad horizontal 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 26.73% , 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

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 propietario Carlos Julio Ramos, Informa a los asistentes a la asamblea que el siguiente orden del día enviado con la convocatoria a la asamblea general:

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 2016
 - 6.1 Unidad administrativa
 - 6.2 Unidad de acueducto y alcantarillado
 7. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2017
 - 7.1 Unidad administrativa
 - 7.2 Unidad de acueducto y alcantarillado
 8. Reforma de estatutos
 9. Elección del Consejo de Administración y Comité de Convivencia.
 10. Elección de Revisor Fiscal y su suplente.
 11. Propositiones y Recomendaciones.
- 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 número plural de copropietarios, de conformidad con esta norma. Se le pregunta a la señora Revisora Fiscal por el quorum existente a las 10:00 a.m. y la doctora BARBARA GONZALEZ informa que hay 26.73% del coeficiente de propiedad, representado en esta asamblea general ordinaria.
- 2) **APROBACION DEL ORDEN DEL DIA**

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

[Handwritten mark]
12-26

Se somete a consideración ante la asamblea el anterior Orden del Día propuesto por la administración y enviado de manera oportuna en la convocatoria.

Interviene el señor Alberto Franco para indicar que en las asambleas donde asiste siempre se miran las cifras primero y luego se elige la Junta de la asamblea por lo cual considera que este orden es atípico. Se le aclara que el orden del día está hecho como lo indica el señor Franco, primero se van a rendir los informes y luego se hacen los demás puntos como elegir a los directivos. El Propietario Guillermo Gómez aclara que si se trata de la elección del presidente de la asamblea está contemplado así en los estatutos donde el presidente del Consejo es el presidente de la asamblea, La representante de la casa M3 y D3 indica que lo que quiere decir el señor Franco es que el presidente de la Asamblea no sea el presidente del Consejo, sino que se elija.

El señor Alberto Franco pide la palabra para indicar que está equivocado y pide disculpas.

El Presidente de la asamblea responde con la lectura del numeral 1º. del artículo 64 del reglamento de propiedad horizontal que señala:

“ARTICULO SESENTA Y CUATRO. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA:

1. Establecido el quórum, la Asamblea de Copropietarios quedará instalada. Actuará como presidente 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.”

Sometido a consideración de los asambleístas, el orden del día es aprobado por unanimidad.

- 3) **POSESIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.** A continuación el propietario 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.

El Doctor Carlos Ramos Presidente de la asamblea hace referencia al Artículo sesenta y cuatro de los estatutos de la copropiedad que 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:

- A) Luis Eduardo Gaitán.
- B) Rafael bastos.
- C) Marco Supelano.
- D) Flor Salazar.

2/5-20

Handwritten signatures and initials.

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 postulan para la verificación y aprobación del acta de la asamblea y se postulan los siguientes copropietarios

- A) Edennys Ríos.
- B) Martha Reina.
- C) Liliana Morales.

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.

El Presidente de la asamblea doctor Carlos Julio Ramos informa a la asamblea que este informe se le envió a cada uno de los copropietarios con la convocatoria de la asamblea y con la suficiente anterioridad, para que por favor fuera leído y analizado por los propietarios y en la asamblea se escucharan sus observaciones y se aclararan las dudas sobre cada uno de los aspectos allí expuestos.

Aceptada la recomendación anterior sobre el informe de la administración y del administrador, se da el uso de la palabras a los siguientes propietarios por el término de dos minutos:

1. El Sr. Carlos Reyes de la casa 1E2 expone a la asamblea sobre sus inquietudes sobre el incremento de la cartera y pregunta a la mesa directiva ¿Qué se está haciendo sobre su recuperación?
2. El Sr. Alberto Franco de la casa 1Y1 felicita al consejo de administración y a la administración por su gestión, también hace alusión sobre la presentación de los estados financieros y el informe de la revisoría fiscal que no coinciden, sugiere mejorar esta presentación y su último punto a tratar es que la recolección de cartera no se ha podido hacer a satisfacción por culpa de los juzgados del país ya que el problema es el desorden que tienen estas instituciones a la hora de gestionar estos cobros y propone que se venda la cartera.
3. La propietaria Edennys Ríos de la casa 1K9 habla sobre la transparencia de los contratos del condominio, además argumenta la gestión de la administración con respecto al cobro de cartera ya que el condominio ha hecho los cobros respectivos como se le han sido ordenados por la asamblea del 2016 y por último la doctora Edennys Ríos manifiesta a la asamblea que hubo un buen trabajo de equipo con este consejo de administración.

H
4-26

Franc
M

4. La Sra. Luz Marina Soto de la casa 1S27 pone a consideración a la mesa directiva de la asamblea tres inquietudes la primera ¿es sobre el caso de Juvenal Pérez?, la segunda inquietud es saber si los copropietarios pueden aportar una boleta obligatoria para la Fiesta Blanca ya que la administración se esfuerza demasiado en realizarla y el valor de las boletas es demasiado alto y por ultimo pregunta ¿Que se puede hacer sobre el reciclaje de las casas del condominio?
5. El Señor Guillermo Gómez de la 2Q3 habla sobre la recolección de cartera y propone crear un monitoreo mensual y una comisión especial para que los propietarios puedan observar el sistema de control para el cobro de cartera.
6. El Doctor Álvaro Bejarano de la 1F12 expone sobre el buen desarrollo de la asamblea y agradece al equipo de trabajo de la administración por el trabajo que se ha hecho en todo el año y recalca sobre los cambios de los estatutos e invita a la asamblea para que cada propietario presente en esta reunión, invite a cada copropietario vecino para que se pueda lograr la reforma de los estatutos, continuando con su exposición habla sobre la morosidad que existe en el condominio donde dice que la administración se ha vuelto más exigente y responsable con la recolección de cartera, por último hace un reconocimiento al trabajo y la labor del Señor Administrador Mauricio Camargo Avila.
7. El Señor Carlos Reyes de la casa 1E2 pide la palabra para preguntar sobre ¿Cómo se va a realizar la distribución del agua al nuevo condominio que se está construyendo al lado de la copropiedad?
8. El doctor Alfonso Martínez Arévalo de la casa 1O01 habla sobre el cobro de cartera en donde menciona que aunque se ha hecho las labores sobre el esfuerzo de recolectar la cartera pero que el consejo tenga cuidado con este tema porque los consejeros tendrían que responder con su patrimonio, por otra parte dice que tiene que cuidar el lago porque es la joya de la corona y hacerle mantenimiento constante para evitar sanciones, y propone a la asamblea el cobro ejecutivo para la recolección de cartera y el buen mantenimiento del lago.
9. La señora Mónica Reina de la casa 1S18 propone que por favor le envíen los estatutos que tiene la copropiedad para ella estudiarlos y aprobar y desaprobado los puntos que se proponen.
10. El Señor Orlando Sarmiento de la casa 2J11, felicita a los propietarios presentes en la asamblea por la cultura demostrada durante el desarrollo de la asamblea de este año, pregunta ¿Qué facultades tiene la asamblea para autorizar a la administración para la recuperación de la cartera? Y por último felicita la gestión de la administración durante este año.

5-26

Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be "Hans" and a large "M" to the right.

11. El Señor German Quintero de la casa 1R10 habla sobre el mantenimiento de la canalización de aguas de las casas debido a que falta de la canalización está dañando el pavimento del condominio, también habla sobre el control de las basuras del condominio, control sobre los cortes de los árboles que afectan las redes eléctricas, el control de vehículos de arrendatarios sobre las vías del condominio y felicita la gestión operativa del condominio.
12. El Señor Carlos Pabón de la casa 1H6 habla sobre el cobro de cartera y dice que se busquen soluciones eficaces para estos cobros.
13. 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.
14. El doctor Alvaro Bejarano le propone a la asamblea que las personas que se quieran expresar sus opiniones por favor pasar al frente para escuchar sus criterios, para que no haya más interrupciones y darle continuación al orden del día.
15. El Señor Miguel Páez habla sobre la problemática de la electricidad ya que manifiesta la deficiencia de las redes eléctricas y los transformadores por lo que propone que se hagan las mejoras correspondientes.
16. La Señora Elvira Martínez de la casa 1P8 manifiesta sobre el robo de su casa en dos oportunidades y argumentando sobre la deficiencia de la empresa de vigilancia con respecto al que no le han respondido sobre sus cosas hurtadas.
17. La Señora María Edith de la casa 2R10 expone sobre su sentido de pertenencia que tiene con el condominio y habla sobre la problemática que existe con los arrendatarios por el nivel del mal comportamiento que tienen tanto con las zonas sociales y como con las unidades privadas.
18. El doctor Guillermo Gómez Gallego le propone a la asamblea que se respete el orden del día para agilizar la asamblea.
19. La Señora Martha Gómez al expresar que ha sido víctima de hurto, propone que se mejore el esquema de seguridad por los hurtos que se generaron en el año.

El Presidente de la Asamblea expresa a la asamblea que se van a contestar por sectores él informará sobre seguridad, el señor Luis Guio, hablará sobre electricidad, el señor Julio Hernández disertará sobre la parte financiera, la consejera Arquitecta Liliana Morales expondrá sobre el lago y diseño

[Handwritten signature]
M

del condominio, la doctora Edennys Rios sobre estados financieros y la parte legal también estará a cargo del Presidente del consejo de administración doctor Carlos Ramos

Sobre Seguridad se informa que la empresa contratada, Seguridad Superior, delego para esta asamblea un representante de la compañía, en este caso al Director Regional señor Omar Charrys para aclarar las inquietudes de los propietarios y que durante toda la asamblea atenderá las reclamaciones de los propietarios, menciona que en cuestión de seguridad tenemos un servicio de vigilancia electrónica compuesta por 23 domos y 13 cámaras que funcionan con energía solar. Que el dispositivo de seguridad es muy eficiente para atender las necesidades del condominio con los 10 hombres que tenemos más los relevadores y que han dado resultados hasta el momento. De igual manera de los 5 siniestros que hemos padecido se han indemnizado a 3 propietarios y 2 están en proceso de averiguación. Con la reinversión del contrato de seguridad se aumentará el número de domos y cámaras para lo cual le pediremos a la Empresa de Seguridad que nos haga un estudio de seguridad para colocarlos de conformidad con su resultado.

El consejero Luis Guio informa sobre las conexiones que tiene el condominio y dice que se está buscando la posibilidad de que el condominio se pueda conectar por Chimbi, debido a que la conexión que tiene el condominio la línea de Flandes es muy volátil. Indica que se está mirando la posibilidad de tener más eficiencia y eficacia del servicio eléctrico para lo cual se requiere hacer inversiones altas para obtener un servicio oportuno y sin fallas.

El consejero Julio Cesar Hernández da respuesta a las inquietudes sobre la recolección de cartera diciendo que este cobro se ha hecho rigurosamente sin embargo los incrementos de la cartera se deben por la falta de ejecución de los despachos judiciales y con respecto al servicio de acueducto y alcantarillado al Portal de la Estancia se debe a contratos y aprobaciones anteriores que habían tenido con la constructora Condominio Hacienda la Estancia S.A. y la Copropiedad, por lo que incumplir este compromiso podría generar una situación difícil para la copropiedad porque el constructor podría reclamar que le devolvieran el acueducto.

En este aspecto Interviene el Doctor Carlos Ramos para responder la pregunta del señor Carlos Reyes, agregando que debíamos cumplir lo pactado en los acuerdos del 2002 y 2009 en donde quedó pactado que uno de las obligaciones de la copropiedad era dar servicio de acueducto a la Supermanzana A. Indica que en ese momento fue para la copropiedad un buen negocio adquirir el acueducto y por esta razón estamos en la obligación de entregar el servicio para las viviendas que se construyan en el lote de la supermanzana A, sobre el cual en un momento se consideró construir un plan de vivienda de interés prioritario, situación poco conveniente para la copropiedad, no por tener conceptos discriminatorios, sino por el tipo de viviendas, que no son las viviendas mas adecuadas para ser construidas al lado de la Copropiedad.

La consejera Liliana Morales explica la estructura, la infraestructura y la conformación del condominio, reiterando el buen manejo de los recursos que ha tenido la copropiedad por lo que da conocer el buen manejo de las plantas potables y la planta de tratamiento de agua residual, por lo que se han potencializado estas plantas para dar un soporte de capacidad para 10.000 personas. Sobre el lago la doctora Liliana Morales dice que se construyó una barcaza para el lago para que

Liliana
26

este haga su buen mantenimiento diario, lo que se demuestra con el estado que tiene de manera permanente esta fuente hídrica.

La consejera Edennys Ríos retoma el tema el tema de cartera y dice que a pesar que se deban las cuotas ordinarias extraordinarias se ha recuperado \$600.000.000 de pesos por lo que se le han hecho obras para el mejoramiento del condominio y por eso es que la recolección de dineros de mora por parte de la administración ha sido bueno. Y a su vez la Dra. Edennys Ríos explica el tema de Juvenal Pérez diciendo que este señor demandó al condominio manifestando que él tenía un contrato de nómina por lo que esto es una falacia porque el Sr. Juvenal Pérez tenía era un contrato de prestación de servicios donde se llevaron estas pruebas ante el Juez Laboral y se está esperando el fallo.

Otro punto que expone El Doctor Carlos Ramos habla sobre la recolección de cartera informando a la asamblea que los cobros judiciales se están haciendo a partir de \$2.000.000 de pesos de conformidad con el mandato de la asamblea de 2016 y deja su constancia que no esta de acuerdo con la propuesta de que la cartera se venda por ser una decisión que va a traer consecuencias negativas para los propietarios y hasta la perdidas de sus viviendas.

Continuando con su intervención el Doctor Carlos Ramos manifiesta otro punto a los asambleístas sobre el manejo y control que se le hacen a los trabajadores y contratistas que tiene el condominio, por lo que si llegase a un mal comportamiento por parte de éstos se sancionaran según la falta que hayan concurrido.

El Doctor Carlos ramos le da la palabra a al Doctor Julio Hernández quien le recuerda a la asamblea que en la convocatoria que se les mando a los copropietarios iba una nota informativa donde se manifestó que si tiene alguna duda sobre los estados financieros del condominio por favor se acercaran a las oficinas de la copropiedad en la ciudad de Bogotá ubicada en la Calle 93b # 16-08 oficinas 308 y 309 por lo que se le daría respuesta de forma clara las inquietudes que se tuviesen. Y la otra recomendación que dice el Doctor Julio Cesar Hernández ante la asamblea es la poca participación que tiene los copropietarios con la administración por lo que invita a los asambleístas que trabajen por el bien del condominio.

Interviene el Doctor Álvaro Bejarano retomando el tema de las sanciones para que ningún propietario interfiera por ningún trabajador cuando la sanción sea justa por ejemplo en un robo, estafa, etc. Otra recomendación que hace el Doctor Álvaro Bejarano les dice a los propietarios que a la hora de arrendar procure conocer a sus arrendatarios para evitar molestias tanto para el que arrienda como para los vecinos de sus unidades privadas dentro del condominio.

5.2) Informe de la Revisora Fiscal. La Dra. Bárbara González hace dos aclaraciones en su informe la primera dice que faltó incluir un párrafo sobre la cartera y el otro punto del informe para aclarar

14
5-26

14
5-26

ante la asamblea la aproximación de sumas que están en su informe ya que se hizo un redondeo y no se hablaba de un valor exacto si no de un aproximado.

Después de estas aclaraciones la Dra. Bárbara González informa que, en su calidad de la Revisora Fiscal, habla sobre la presentación de los estados financieros de la unidad de administración y la unidad de alcantarillado bajo las normas NIIF razón por la cual el condominio tiene está cumpliendo a cabalidad con la ley, por esta razón se dictaminaron los balances del año 2016 para que pudiesen ser presentado ante la asamblea.

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:

El Sr. Alberto Franco de la casa E-15 de la segunda etapa propone ante la asamblea una reunión con la Revisora Fiscal, un miembro del Comité Financiero y con el Doctor Julio Cesar Hernández, para revisar las cifras de este informe ya que el Sr. Alberto Franco dice que este informe tiene inconsistencias.

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:

1 MODERNIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA.

Nos propusimos en los periodos anteriores sanear las finanzas de la copropiedad, haciendo un uso eficiente y transparente de los dineros presupuestados y aprobados por la asamblea general de propietarios, tanto en la unidad de administración como en la unidad del acueducto, que nos están permitiendo comenzar con la modernización de algunos sectores de la infraestructura del condominio, especialmente en la canalización de aguas, cambio de tuberías y optimización de plantas de tratamiento de agua potable como residual, rehabilitación de algunas vías internas sin dejar de mencionar las remodelaciones de la zona del restaurante y las piscinas de la sede social No. 1, junto con la construcción de cuarto de reuniones, que estamos terminando. Sobre estas obras de manera oportuna se las comunicamos tanto en el valor como en los contratistas en cada una de las circulares enviadas mensualmente.

No obstante, consideramos que es importante descartar las obras realizadas de manera especial como las siguientes:

OPTIMIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES PTAR.

El funcionamiento de nuestra PTAR se ha convertido en un objetivo de permanentes ataques internos como externos sin que hasta el momento les hayan dado los efectos esperados, entre ellos las multas y el cierre de esta planta, que como todos sabemos es fundamental no solo para conservar un medio ambiente amigable con la naturaleza, sino para la misma salud de quienes residen de manera permanente u ocasional en el condominio y hace parte del sistema de acueducto y alcantarillado de la copropiedad.

Estas aguas que son previamente utilizadas al interior del condominio, requieren un tratamiento que permite luego ser reutilizadas y que son enviadas a través de la quebrada La Arenosa, con la depuración técnica y con el tratamiento adecuado y dentro de los estándares exigidos por las autoridades ambientales regionales como son Cortolima y Corcuencas. La inversión realizada por la copropiedad en su mejoramiento y optimización han superado los 300 millones de pesos, con los resultados muy favorables para los intereses de la copropiedad y con resultados negativos para quienes en forma directa o de manera anónima, han pretendido, hasta el mes de enero de 2017 buscar el cierre o hacer aplicar sanciones por el presunto mal funcionamiento de la PTAR.

En efecto y a título de un solo ejemplo, en el mes de diciembre de 2016 y enero de 2017, los derechos de petición ante Cortolima y ante la secretaria de medio ambiente de la alcaldía municipal de Melgar, originaron las visitas sorpresa, como han sido todas las que han realizado estas autoridades ambientales, pero en un periodo considerado de extraordinario impacto ambiental por ser alta temporada y por estar el condominio en uno de los picos más altos de ocupación, como es el fin de año y comienzo de año nuevo.

Los resultados de estas investigaciones hasta el momento han sido favorables no solo al medio ambiente, sino a la manera como en el condominio se viene haciendo el seguimiento diario de la PTAR, hasta el punto de designar a un empleado para que diariamente rinde un informe sobre su actividad, lo que ha permitido una observación directa y permanente de su funcionamiento, con resultados muy por encima de plantas de tratamiento de agua residual que funcionan en la región.

Las visitas ambientales y administrativas de los últimos 7 meses, auspiciadas, solicitadas y exigidas por quienes han hecho de nuestra PTAR una causa politiquera, además que de no obtener un cuestionamiento, ni reproche de las Instituciones oficiales ambientales por encontrar funcionando de manera adecuada y correcta el sistema de alcantarillado, llena de satisfacción al equipo de trabajo que se encuentra al frente de los destinos de la copropiedad, que ha priorizado esta obra para evitar impactos ambientales al interior del condominio y para no incomodar a nuestros vecinos. Estamos comprometidos con un medio ambiente sano, como lo indica el artículo 79 de la Constitución Nacional y por esta razón hacemos los esfuerzos económicos y humanos para garantizar que tanto los propietarios como nuestros vecinos, respiren un aire más limpio, más puro.

Dentro de este criterio saludable y teniendo claro que las aguas residuales son aguas usadas que vertimos dentro de los niveles permitidos, en la última reunión con el señor Alcalde Municipal de Melgar le expresamos la necesidad de adelantar obras sencillas de infraestructura, dirigidas a minimizar el impacto ambiental y de salubridad, que generan las viviendas ubicadas fuera del condominio en la vereda Bombote, por donde pasa la quebrada la Arenosa y que no tienen servicio

10-26

Soñana
M

de alcantarillado, razón por la cual vierten de manera directa sus aguas negras y grises a esta fuente hídrica. Esta misma situación se observa de las industrias que quedan cerca del condominio que no cuentan con saneamiento básico y menos con sistemas de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

Frente a este panorama y comprendiendo que le corresponde al Estado Colombiano en esta oportunidad representado por la Alcaldía Municipal, a quien le compete atender la prestación efectiva de los servicios públicos y proteger a la población que se encuentra en condiciones socioeconómicas diferentes, le hemos planteado al señor alcalde la posibilidad de vincular a la copropiedad Condominio Hacienda La Estancia dentro del postulado de la responsabilidad social corporativa o empresarial a estas obras amigables con el medio ambiente y que mejoran la calidad de vida de nuestros vecinos de la vereda Bombote. Esta iniciativa fue planteada para desarrollarla de manera directa, sin intermediarios y que se pueda dirigir institucionalmente, para evitar terceros con apetitos personales.

Todas las últimas visitas a nuestras plantas de tratamiento de agua residual como de agua potable, no han tenido ningún costo para la copropiedad y las hemos atendido exclusivamente a través del director operativo y del administrador con la cercanía conceptual del Consejo de Administración. No sucedió lo mismo con la denuncia presentada contra la copropiedad y que originó el comparendo ambiental por parte de la Policía Nacional, en cuyo trámite se hizo necesaria la intervención de apoderado judicial, como también la presencia de los ingenieros ambiental, sanitario, civil y los demás gastos que se debieron cancelar durante las audiencias que se surtieron y que terminaron con la exoneración de todo cargo a la copropiedad, porque se demostró que las causas del comparendo ambiental no existieron. Estos gastos ascendieron a la suma de \$8.283.333 PESOS, que el Consejo de Administración decidió por unanimidad cargarlos a la unidad privada donde reside quien colocó la equivocada denuncia, pero consideramos que la asamblea debe confirmar o revocar esta decisión para que sea exigible su pago.

Finalmente, esta administración quiere dejar clara constancia en este informe a la asamblea, que no se debe acceder a pretensiones ajenas a los intereses propios del condominio, ni canalizar recursos por vías diferentes a las institucionales, así esta conducta parezca socialmente insensible.

FUNCIONAMIENTO, OPTIMIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE.

Para nadie es desconocido que el agua es un elemento esencial y de suma importancia para la existencia de la vida, de la preservación de la naturaleza, etc. y en el caso particular de la copropiedad además de atender las necesidades primarias de propietarios y residentes, valoriza los predios que lo integran. En ese aspecto del manejo del agua, hemos sido afortunados y hemos hecho con recursos propios las obras que han generado valor y han mantenido las condiciones de calidad y oportunidad que han caracterizado la prestación de este servicio público, en nuestra condición de productores marginales, como nos clasifica la ley 142 de 1994.

Déjenos expresarles nuestro grado de satisfacción al comunicarles que desde el mismo momento en que termino la obra de modernización de la planta de tratamiento de agua potable, no se ha interrumpido el servicio en ningún momento y el abastecimiento ha sido fluido, constante y en

26

[Handwritten signature]

especial de calidad debidamente certificada por el laboratorio que tiene a su cargo adelantar los controles de rigor y vigilarnos como proveedores de agua de consumo humano.

A lo anterior debemos agregar el excelente manejo financiero de la Unidad de Acueducto que se ve reflejado no solo en que bajamos las tarifas del metro cúbico de agua potable hasta en un 50% desde el inicio de nuestro mandato, seguido de la rebaja de los cargos fijos en un 20% y el congelamiento de tarifas durante los últimos 4 años. Estas medidas las hemos sostenido bajo la premisa de la estabilidad financiera que exige la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios. Es de anotar que a partir del 1o. de enero de 2017 también se han adoptado medidas consideradas como necesarias por la naturaleza del servicio prestado a determinados usuarios como son los locales comerciales y los baños públicos ubicados en la parte externa del condominio, a quienes se les fijo la tarifa de carácter comercial. Es de anotar que algunos locales comerciales se hicieron quitar el micro medidor que tenía para utilizar el agua de los baños allí instalados, con esta medida dará igual de donde la reciban porque el valor será igual, a excepción del cargo fijo que no se les puede cobrar.

Dentro de las inversiones que se proyectan para la Unidad de Acueducto, se encuentra la construcción, montaje y dotación del laboratorio dentro de las instalaciones de la planta de tratamiento de agua potable, automatizar la lectura de los consumos y colocar en funcionamiento el segundo tanque de agua que se encuentra en ejecución en la segunda etapa.

MANTENIMIENTO DEL LAGO.

El mantenimiento del lago desde siempre se ha constituido en una prioridad para la administración no sólo por ser la fuente hídrica de nuestro acueducto sino porque es fuente de vida y representa un homenaje a la naturaleza que valoriza nuestra inversión inmobiliaria. Hoy tener agua es una gran riqueza natural, por estas razones su cuidado está a cargo de un grupo de trabajadores que la mayor parte de su tiempo laboral lo dedican a esta misión que tiene como objetivo recoger toda la basura vegetal que está en la profundidad del lago que es conocida como "Millo", a través del vehículo hecho especialmente para esta finalidad. Esta, misma barcaza se utiliza para filtrar las partes del lago que se colmatan.

De igual manera se hace el mantenimiento de extremo a extremo de manera superficial para eliminar una planta conocida como "Azola", esto se hace por medio de nuestros operarios que depositan los residuos en sus orillas y finalmente se hace la oxigenación realizada por medio de las tres fuentes ubicadas al interior del lago. Es importante saber que todos estos procesos de conservación, limpieza y mantenimiento se hace a diario.

CONSTRUCCION DEL TANQUE DE AGUA No. 2

Una vez cumplidos los protocolos de estudios de suelos, estudio hidráulico actualizado y cálculos estructurales con base a las exigencias legales, se adelanta la construcción de esta obra, con parte de los recursos de la cuota extraordinaria del 2011 y los recursos actuales del acueducto. Con una capacidad de 160 m³ de agua este tanque está siendo construido cumpliendo con todas las normativas y permisos por parte de los entes correspondientes donde se garantiza la calidad de los materiales. Cabe anotar que este tanque fue fundido monolíticamente con un concreto impermeabilizado de 4000 PSI, lo que garantiza una mayor resistencia y confiabilidad para el

12-26

[Handwritten signature and initials]

condominio, este tanque abastecerá desde parte de la manzana "F" de la primera etapa, pasando por la manzana "B", los apartamentos de Alcalá de la Estancia, las manzanas "V, U, W, X" de la primera etapa y las manzanas "X, W, U, V, T, S, R, Q, P, O, N, M, L, K, J, I, H, G, D, C, B, A" de la segunda etapa. Lo cual garantizara el suministro del servicio en la totalidad del condominio, es cierto que esta administración ha garantizado que el agua las 24 horas y en especial en las temporadas, la construcción de este tanque, como fue previsto desde su primer diseño, nos permite con toda certeza un mejor servicio y a ahorro en energía que es gastada en bombeo para todas estas manzanas, que por gravedad no alcanzaba a llegar pero que con esta obra, garantizamos aún más la eficiencia y oportunidad del servicio

FORTALECIMIENTO DE LA RESERVA FORESTAL.

Este pulmón natural del condominio ha merecido toda la atención de las administraciones no solo por los efectos cuando llueve duro en el condominio, sino porque es La Reserva Forestal es un sector de vocación forestal que tiene como misión natural proteger suelos, agua, fauna y flora que allí se observan. su capacidad ecológica nos tiene que obligar a todos a mantenerla no solo bien cuidada y protegida, sino que dada su ubicación y función ambiental debemos asegurar su futuro para el aprovechamiento colectivo de su belleza panorámica y valor natural.

Esta obra estuvo dirigida a fortalecerla debido a los síntomas de desprendimientos que presentaba en algunas de sus partes superiores, en donde las cárcavas de una magnitud preocupante se hicieron presentes y guiados por los ingenieros y arquitectos -en su mayoría propietarios- se desarrollaron las obras de construcción de obras de protección y mitigación de erosión en la zona forestal, se hicieron disipadores que se conectan entre ellos a lo largo de la reserva conduciendo el agua unas tuberías novafor de 20" que cumple con todas las normas técnicas establecidas esta tubería es adicional a la que ya existe y que era insuficiente por los grandes caudales que bajan en épocas de lluvias. La siguiente etapa en esta zona Es la reforestación con árboles nativos y otros pastos que nos ayudaran a fortalecer el terreno para evitar erosiones, que estarán acompañados de unos trinchos en guadua los cuales ayudarán a conformar un sendero peatonal para que propietarios y visitantes disfruten de un recorrido por esta reserva forestal en épocas de incluso en invierno, con las precauciones respectivas.

Como lo informamos oportunamente esta reserva se amplió en 2 Lotes que fueron comprados a la constructora y en la actualidad se adelanta la negociación de un tercer lote.

TERMINACION DEL RESTAURANTE DE LA SEDE SOCIAL No. 1

Se renueva en su totalidad el restaurante en la sede principal del condominio cumpliendo con las normas de higiene que establece el reglamento para estos sitios.

Cuenta con su cuarto de lavado y cuarto de alistamiento, cocina industrial con campana extractora, la parte del comedor con mesas, sillas nuevas de propiedad del condominio, donde además se acondiciono el mirador al lago para que propietarios y visitantes lo disfruten.

Cuenta con baños de damas y caballeros con espacios muy agradables totalmente nuevos con exclusividad para el restaurante y salón de reuniones.

13-26

M

Desafortunadamente las empresas y las personas que hemos vinculado a su funcionamiento no han tenido una respuesta económica satisfactoria en la operación, lo que ha generado cambios permanentes. En la actualidad el operador es de Melgar, tiene experiencia en esta clase de negocios ya que operan dos restaurantes en el mismo municipio y su trayectoria garantiza su posible permanencia en la prestación de este servicio.

CONSTRUCCION DEL SALÓN DE REUNIONES.

Son dos salones que se comunican entre ellos que van a funcionar para reuniones o cualquier otro evento que no supere las 50 personas donde tendrán sonido acorde al sitio contará con medios audiovisuales para facilitar cualquier tipo de reunión. Cuenta además con un baño y cuarto para los organizadores del evento ya que los invitados pueden utilizar los baños del primer nivel que son totalmente nuevos y fueron acondicionados tanto para este salón como para el restaurante. Sus acabados están en la parte final de su construcción y esperamos en el mes de marzo darlo al servicio exclusivamente de los propietarios.

El Doctor Rafael Agudelo pregunta sobre ¿Que se está haciendo por el manejo de los linderos? Por lo que el Doctor Carlos Ramos le informa al Doctor Rafael Agudelo que esta asamblea la que debe orientar el accionar de los órganos de administración y vigilancia en lo que respecta a la ocupación de zonas comunes por parte de propietarios de unidades privadas que se encuentran ubicadas en las riveras de las quebradas o en la ronda del lago y sobre las cuales el consejo de administración no puede tomar decisión alguna, como si lo pudo hacer con los problemas de linderos entre propietarios de unidades privadas en donde el consejo de administración, el administrador y la dirección operativa han intervenido a solicitud de ellos y hemos llegado a acuerdos satisfactorios enmarcados dentro del criterio de hacer respetar los derechos reales de cada uno, según los títulos presentados e inclusive con participación de peritos expertos en la materia que soportan las decisiones tomadas sobre este particular. En este contexto el Consejo de administración, el representante legal y los demás órganos de dirección y vigilancia, solamente son ejecutores de las políticas que fije la asamblea general de copropietarios.

La actual administración ha tenido un trato respetuoso, que no ha sido entendido por algunas personas que han sugerido la demolición inmediata de las zonas comunes afectadas, lo cual no está dentro de las competencias del Consejo de Administración, que se ha reunido con los interesados en la búsqueda de soluciones planteadas por ellos mismos, pero que es la asamblea general la que debe definir las acciones a seguir.

b) Informe del Comité Legal

El Doctor Jaime Ardila abogado de la copropiedad da el siguiente informe comenzando por el **CONDominio ALCALA DE LA ESTANCIA (APARTAMENTOS)**, ya que manifiesta que desde el otorgamiento de su escritura que protocolizo la venta de estos inmuebles por parte de la Constructora, se comprometieron con la copropiedad Condominio Hacienda La Estancia a pagar las cuotas de administración y todas las obligaciones decretadas por la asamblea



general, tomando como base para su liquidación, tanto el lote donde están ubicados, como el área de construcción como unidades privadas. Luego en una asamblea de los 42 propietarios de ese condominio determinaron de manera unilateral, solo pagar por el área del lote y no por el área construida y de igual manera no pagar cuotas extraordinarias lo que significó un menor ingreso al presupuesto de la copropiedad. Como este consejo no está facultado para rebajar cuotas de administración ni hacer excepciones en la liquidación de sus valores y ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo con los directivos del condominio Alcalá de la Estancia, el Consejo de Administración decidió presentar la demanda ejecutiva para el recaudo de las sumas adeudadas que se aproximan a los 200 millones de pesos, para que sea un juez de la república quién determine quién tiene la razón sobre la forma de liquidar las cuotas de administración. El proceso se encuentra para sentencia porque ya se surtieron las instancias correspondientes.

Otro punto que da tratar el Doctor Jaime Ardila es el manejo de la cartera que tiene judicializada por lo que no se ha podido recoger a satisfacción debido a que los juzgados son muy demorados en dar ejecución a estos procesos. Por lo que el Doctor Jaime Ardila invita a los copropietarios que tienen mora que por favor se acerquen a la oficina y hablen con él para llegar a un acuerdo favorable para las partes.

c) Informe del Comité Financiero.

El Coordinador del Comité Financiero Doctor Julio Cesar Hernández, contempla la situación financiera de la Unidad Administrativa y de la Unidad de Acueducto informando lo siguiente:

1. Se ha hecho análisis oportuno de los proyectos a ejecutarse consecuentes con las aprobaciones de la asamblea y concordantes con las circunstancias y disponibilidad de recursos económicos o flujos de caja.
2. Se han encaminado y orientado los recursos en función del objetivo social del condominio que no es de obtener utilidades en pesos sino proporcionar un mejoramiento integral en el bienestar de los copropietarios.
3. El resultado del recaudo de cartera ordinaria más el de cartera morosa ha sido fruto del trabajo en equipo del consejo de administración, junto con la asesoría de los comités jurídico y financiero, quienes han podido manejar de una manera conveniente la salud financiera de la copropiedad, gracias a las herramientas y atribuciones con que nos han dotado ustedes los asambleístas, pero además nos hemos sentido respaldados por el cumplimiento responsable y oportuno mediante el pago de sus cuotas de administración.

H
15-26

Jaime
Ardila

4. Hemos analizado los estados de resultados de la unidad administrativa y de la unidad del acueducto de los periodos del año, especialmente en los rubros e índices de mayor significado con el fin de aportar propuestas viables y poder así tomar los correctivos financieros convenientes.

5. Se hizo seguimiento detallado del presupuesto ejecutado vs el aprobado se determinaron las modificaciones necesarias en materia de gastos e inversiones.

6. El proyecto del 2017 se elaboró con la técnica adecuada, teniendo en cuenta ejecuciones anteriores basados en la experiencia, aumentando o disminuyendo las apropiaciones del presupuesto de acuerdo con los nuevos proyectos urgentes detectándose generalmente unas condiciones variables en concordancia con las circunstancias, determinándose así un presupuesto de ejecución dinámica.

7. Las cifras que podemos mostrar no son otras que las presentadas en los resultados financieros y presupuestales; ellas por si solas están expresando el grado de sanidad con que se han manejado las finanzas del condominio en el 2016.

8. Finalmente creemos conveniente recordarle a la asamblea que las funciones del comité financiero son del orden, consultor y asesor y no de orden decisorio.

9. Los excedentes que se presentaron en los estados financieros del año 2016 tienen como centro de partida las cuentas por cobrar a propietarios o sea cartera morosa en el orden de \$ 1.535.922.506, por lo tanto solo esos excedentes se podrán utilizar siempre y cuando los propietarios morosos paguen sus deudas con dinero y así el consejo de administración podrá ejecutar los nuevos proyectos de inversión necesarios para mejorar aún más nuestro bienestar en la copropiedad, vale la pena mencionar que solo 46 propietarios con deuda superior a 9 millones de pesos cada uno superan un valor total a los \$ 907.000.000 de pesos de cartera morosa, como analizamos del 100% de la cartera morosa estos 46 propietarios suman el 59 %

Al finalizar su intervención el Doctor Julio Cesar Hernández manifestó que el condominio se puede manejar con los dineros y las costas de administración que se tienen, teniendo en cuenta que los copropietarios paguen sus cuotas de administración esto se puede hacer, ya que existe la controversia donde se dice que la cuota es moderada o es baja y tocaría aumentarlas razón por lo no es cierto debido a que el cobro de las cuotas que el condominio tiene actualmente no está afectando a los estados financieros de la copropiedad.

6) ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2016

6.1 Unidad administrativa

6.2 Unidad de acueducto y alcantarillado

El Doctor Carlos Julio Ramos coloca a consideración de la honorable asamblea la aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2016, sin antes darle la palabra a la Dra. Edennys Rios para explicar la nueva presentación de los estados financieros.

La Doctora Edennys Rios explica a la asamblea que la presentación de los estados financieros bajo normas NIIF se debe a que entre los requisitos que exige la normatividad la copropiedad cumple con un solo requisito y es la cantidad de trabajadores que tiene el condominio por esta razón la copropiedad está obligada a presentar los estados financieros bajo esta normatividad. Por lo que cada copropietario puede darse cuenta que los balances tienen sus respectivas notas para cada rubro.

El Dr. Carlos Julio Ramos le informa a la asamblea que de acuerdo con las decisiones de las asambleas anteriores, en particular la del año de 2011, la cuota de administración se incrementa en el I.P.C. del año inmediatamente anterior y en esta ocasión el consejo de administración desea proponer a la asamblea que los propietarios que se encuentren al día a 31 de diciembre de 2016 **NO SE LE INCREMENTE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN ORDINARIA** durante este año, como un estímulo a su cumplimiento y responsabilidad frente al condominio, **TENDRA DERECHO A ESTE DESCUENTO QUIENES ESTEN AL DIA AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2016** hasta el 31 de marzo del 2017, **ES DECIR SE LES EFECTUARA UN DESCUENTO POR EL MISMO VALOR QUE SE LES AUMENTE.**

EL Doctor Alberto Franco dice que es muy riesgoso aprobar esta propuesta debido a que el condominio se está gastando los excedentes de ejercicios anteriores para mantener el punto de equilibrio porque por lo ingresos corrientes no se tienen, continuando con su exposición el Doctor Franco dice que a partir del primero de abril se estaría cambiando el cobro por coeficiente por lo que los cobros serian asimétricos y por ultimo recomienda que la compra de la sede se evalúe debido a que se necesita la aprobación de esta compra por el 70% de los coeficientes de la asamblea.

El Doctor Ricardo Espinoza dice que se le cobren los \$80.000.000 de pesos del tanque a la súper manzana A y que la cuota de administración deberá ser pareja con todo el mundo.

El Doctor Orlando Sarmiento expone a la asamblea que si se debería aprobar esta propuesta, refiriéndose a que los propietarios cumplidos se exoneren de aumento en el 2017, por el reconocimiento y mérito de los propietarios que están al día.

La Dra. Marina soto dice que está de acuerdo con la propuesta pero que se haga proporcional el descuento con el pago de la factura. Por lo que el Doctor Carlos Ramos le contesta que el descuento seria el 5.75% correspondiente al IPC, razón por la cual la Dra. Luz Marina Soto retira su propuesta por parecerse en el porcentaje.

El Doctor Eugenio Thompson pregunta ¿Que si para el otro año como sería la propuesta de cobro para el año 2018? Debido a que no entiende si se les va a cobrar el descuento el otro año, por lo que el Doctor Carlos Ramos contesta que está dando el descuento del mérito del 5.75% si está al día hasta el 31 de diciembre de 2016. Por lo que aclara que este es un reconocimiento de la administración a todos los propietarios que están al día y no tendrá nada que ver con el cobro del año siguiente.

El Doctor Pedro Tocora pide la palabra para proponer a la asamblea que esta iniciativa que hace la administración sobre **NO SE LE INCREMENTE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN ORDINARIA** durante

12-26

este año tenga una vigencia general, es decir, para todos los propietarios estén al día o no en el pago de las cuotas de administración y la fecha que sea hasta el 31 de diciembre del presente año.

El presidente de la asamblea coloca a consideración de los asistentes la propuesta del señor Tocora que consiste en que el NO INCREMENTO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN DURANTE ESTE AÑO (2017) y que tenga una vigencia general, es decir, para todos los propietarios estén al día o no en el pago de las cuotas de administración y la fecha que sea hasta el 31 de diciembre del presente año (2017) y la propuesta de la administración que se fundamenta en que NO SE INCREMENTE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN ORDINARIA durante el año de 2017, a los propietarios que estén al día en sus obligaciones a 31 de Diciembre de 2016 y que se les de plazo hasta el 31 de marzo de 2017 para que para que estén al día a 31 de Diciembre de 2016.

Sometidas al escrutinio de los asambleístas se obtiene que por la propuesta de la administración una suma 287 votos y 8 votos se contabilizan por la propuesta del señor Pedro Tocora

7) PRESUPUESTO 2017

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 a 31 de Diciembre de 2016 tanto de la unidad administrativa como de la unidad de acueducto y alcantarillado, en donde también se incluye el presupuesto para el año de 2017.

El Señor Miguel Páez pide la palabra para recomendar a la administración que para la otra asamblea del siguiente año se haga el presupuesto comparativo para ver qué es lo que se aprobó en el año anterior y lo que se aprobara año presente.

Sometidos a consideración de los asistentes los estados financieros y el presupuesto se obtiene la aprobación por la mayoría de los asistentes. Se cuentan votos negativos por la aprobación de los estados financieros.

8) ELECCIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Doctor Alberto Franco propone a la asamblea que el consejo actual continúe durante el próximo periodo. Frente a esta propuesta el presidente de la asamblea indica que el equipo de trabajo acepta siempre y cuando tenga el respaldo de toda la asamblea y que únicamente pediría solo cambio que sería en cambio de la Consejera Luisa Fernanda Gómez se incluyera al Doctor Jairo Gallo debido a que la agenda de la Dra. Luisa Fernanda Gómez desafortunadamente tiene una agenda bastante ocupada en el transcurso del año, propuesta que es aprobada por unanimidad.

Con esta decisión se coloca a consideración de la asamblea la plancha conformada por los siguientes propietarios:

PRINCIPALES

SUPLENTE

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

Luis Guio
Jairo Gallo
Flor Salazar
Álvaro Bejarano
Marcos Supelano

La comisión de escrutinios da el siguiente resultado de la votación:

Por la plancha única:	283 votos
Votos en blanco	10 votos
Votos Nulos	2 votos

A continuación, se propone la elección del comité de convivencia y se postula en la lista los siguientes propietarios para integrarlo:

Doctor Carlos Bernal
Doctor Carlos Reyes
Doctor Gilberto Quintero
Doctora Victoria Cruz de Medina
Doctora Martha Sabina Gómez

Sometidos a consideración de la asamblea y la comisión de escrutinios informa a la asamblea el resultado de la votación;

Por la plancha única:	283 votos
Votos en blanco	10 votos
Votos Nulos	2 votos

9) ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE

El señor presidente de la asamblea informa que, de acuerdo con los requisitos y condiciones fijados para ser postulante al cargo de Revisor Fiscal, sólo existe un candidato que cumplió con los requerimientos hechos y es la contadora, Bárbara González, con suplencia de la contadora Dra. Elizabeth Villalba Peñuela.

Se presenta ante la asamblea la Señora Bárbara González, contadora, quien expone la experiencia que ha tenido como revisora fiscal y la experiencia que tuvo en el condominio como depuradora y conciliadora de las cuentas del condominio.

El Doctor Julio Cesar Hernández coordinador de la elección de revisoría fiscal y quién seleccionó la hoja de vida, manifiesta a la asamblea que las hojas de vida debían haber sido presentadas en la oficina de la copropiedad en Bogotá de la calle 93 B # 16-40 Of. 309 antes del 03 de marzo del año en curso.

El Doctor Carlos Ramos propone a la asamblea general de copropietarios los nombres de las contadoras publicas Fiscal Bárbara González y Elizabeth Villalba Peñuela para que ocupen el cago de Revisoras fiscales Principal y suplente respectivamente.

Una vez terminado el escrutinio de los votos para la elección para Revisoría Fiscal, el Doctor Álvaro Gaitán integrante de la comisión escrutadora procede a leer los resultados quedando así:

Por la PLANCHA UNICA encabezada por Bárbara González como revisora principal y la contadora Elizabeth Villalba Peñuela como suplente obtiene 283 votos, 10 votos en blanco y 2 votos nulos para un total de 295 votos.

14-26

De esta manera la asamblea elige como Revisor Fiscal Principal a la contadora publica Barbará González y como suplente Elizabeth Villalba Peñuela.

En este punto del orden del día el presidente de la asamblea invita a los asistentes a conocer el contenido de la nueva página web del condominio que va proveer los servicios de comunicación más efectiva y amigable con los propietarios, la facturación del servicio de acueducto será colocada en la página para que los propietarios la impriman, de igual manera habrá un link para que los propietarios que vendan sus inmuebles los puedan colocar en para hacarles publicidad sin ningún costo y asi evitar la proliferación de avisos que le quitan elegancia al condominio

10) PROPOSICIONES Y VARIOS

El Presidente de la asamblea lee algunas propuestas y varios presentados tales como:

1. El Consejo de Administración y la Administración proponen fortalecer la política de tranquilidad y comodidad de los propietarios y residentes y en particular solicita que la asamblea ratifique el cobro de multa de 2 salarios mínimos mensuales a las unidades privadas donde los arrendatarios, invitados y visitantes alteren las condiciones de normalidad e irrespeten los derechos a un ambiente sano con comportamientos irrespetuosos y conductas que mediante el debido proceso se concluyan que vulneran las condiciones de convivencia **y armonía entre las personas, con sus unidades privadas, zonas comunes y con el medio ambiente.**

Esta propuesta se pone a consideración ante la asamblea y se aprueba por mayoría de las asambleítas presentes.

2. El Consejo de Administración y la Administración informa a la asamblea que mientras se diseña un plan integral para atender las necesidades de los propietarios que los hagan sentir cómodos, seguros y tranquilos durante su estadía, hemos atendido con nuestro personal de planta, algunos casos que han requerido un tratamiento especial en el mantenimiento de las unidades privadas. Se han presentado los casos en que ningún proveedor de servicios ha querido prestar sus servicios a propietarios, o sencillamente el propietario no ha querido seguir con el mismo proveedor o lo contrario hay proveedores de servicios que han renunciado y le ha correspondido a la administración darle una respuesta inmediata a esta clase de situaciones que para el propietario se le convierte en un problema que afecta su tranquilidad y comodidad personal y familiar.

Es así como, con los mismos trabajadores de planta, sin aumentar su número, venimos prestando con éxito las labores de mantenimiento integral a una casa, cuidado, limpieza y aspirado de piscinas, junto con corte de limoncillo y poda de pasto a 7 casas y solo limoncillo y pasto a 2 casas. Esta experiencia positiva para los propietarios la formalizamos en el Consejo de Administración a través de la creación del Departamento de Atención al Propietario para darle una respuesta rápida y oportuna a los problemas que se puedan presentar en las unidades privadas en aspectos locativos, eléctricos, plomería, etc. Su pago sería anticipado y la garantía de calidad está garantizada por el condominio.


20-26


M

El Doctor Orlando Sarmiento rectifica esta afirmación diciendo que la administración ha cumplido con su casa y se siente muy augusto con este servicio, ya que salió de la insuficiencia de los antecesores prestadores de este servicio.

Por lo que se pone a consideración ante la asamblea la creación del Departamento de Servicio de Atención al Propietario y es aprobado por unanimidad.

3. La señora Francy Garner propone que se implemente en la página web servicios de mantenimiento para las casas de los copropietarios, recomendación que es aceptada por la asamblea.
4. El Sr. Alberto Franco propone a la administración a crear un reglamento de comportamiento para visitantes, arrendatarios y visitantes y por ultimo felicita al Director Operativo Jairo Díaz por su trabajo. Recomendación que es aceptada por la asamblea para ser desarrollada por el Consejo de Administración.
5. El Doctor Kenneth Urbano felicita al Director Operativo Jairo Díaz y al Doctor Carlos Ramos por su dedicación al condominio y además invita a todos los copropietarios hacer una asamblea para hacer la reforma de estatutos. Recomendación que es aceptada por los asambleístas con ajuste a la ley.
6. El Doctor Alonso Belalcázar recomienda al comité de convivencia o al Departamento de atención al propietario que allá una alianza estratégica con los departamentos de salud en la ciudad de Melgar. Recomendación que es acogida por la asamblea.
7. El consejo de administración propone la creación de la **CONSTRUCCION DE PARQUE TECNOLOGICO AMBIENTAL** ya que en la asamblea del año pasado se propuso esta iniciativa amiga del medio ambiente para procesar técnicamente nuestros residuos sólidos orgánicos y hacernos autosuficientes en los servicios tanto de acueducto y alcantarillado como en esta recolección y proveer una solución propia e integral para los residuos orgánicos y vegetales que se producen al interior del condominio.

Con esta iniciativa empresarial ubicada dentro de lo que hoy es la zona común del campamento se daría solución al mal servicio que hoy nos presta el operador Ser Ambiental, cuyas quejas radicamos periódicamente ante sus oficinas de Melgar y se bajarían las tarifas que en la actualidad pagan los propietarios por este servicio. El montaje, construcción y desarrollo empresarial se haría conjuntamente con quienes manejen estos proyectos y tengan la experiencia por lo que si es necesario se hará una asamblea extraordinaria. Esta propuesta es aceptada como recomendación para su desarrollo.

8. A título informativo El consejo de administración expresa sobre el servicio de seguridad en el condominio debemos expresar que durante los 4 años de vigencia del anterior contrato que terminó el pasado 31 de diciembre de 2016, se presentaron 6 siniestros 3 de los cuales con vulneración de la cerca eléctrica (Manzana F y manzana L) y 3 con origen interno. En todos estos hurtos a las unidades privadas, la administración ha estado al lado de la reclamación de los propietarios y hasta la redacción del presente informe se han indemnizado a 2 propietarios de los 3 en donde los ladrones vulneraron la cerca eléctrica y

21-26

[Handwritten signature]

a un (1) propietario de los extraños hurtos internos. De los 3 restantes aún continuamos con la reclamación ante la compañía de seguridad.

Lo ideal, es que esta clase de situaciones no se presente con el esquema de seguridad que tenemos y a ese objetivo es que se encaminen todos los esfuerzos tanto humanos como técnicos. Por esta razón implementamos la vigilancia electrónica con 23 domos (5 internos y 18 perimetrales) y 13 cámaras de última generación (8 para la portería principal y 5 para la de servicios) que funcionan con energía solar y que son operados desde el cuarto de monitoreo las 24 horas, siendo necesario adquirir más domos y cámaras para reforzar la seguridad interna de la copropiedad.

A partir del 1o. del enero de 2017 se firmó un nuevo contrato por el mismo valor mensual que traemos hasta el 31 de diciembre 2016 y por el mismo término, con una reinversión de 184 millones de pesos para el condominio. Lamentablemente hemos tenido 2 siniestros, 1 interno y otro externo con recuperación de la mayoría de elementos hurtados. Los 2 están en reclamación ante la compañía de seguridad.

Si bien es cierto que en el primer contrato hubo una reinversión de 134 millones de pesos que fueron destinados al acceso peatonal y vehicular, con la nueva reinversión se adquirió el camión Mitsubishi, (\$.92.500.000), El volco (\$.24.000.000) + IVA para un total de \$116.500.000.00, Diseñado para para que cumpla otras funciones y se utilice para la recolección de los residuos vegetales y que reemplazara a nuestro histórico tractor.

9. El consejo de administración y la administración informa que el MONTAJE Y DOTACIÓN LABORATORIO PARA LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE -PTAP- ya que sin prescindir de los servicios que de manera eficiente nos hace el laboratorio para el control de calidad del agua tratada en nuestras plantas, en razón a que es una exigencia legal, se hace necesario adelantar esta obra de manera técnica y con los elementos y equipos adecuados para evaluar de manera diaria desde nuestras propias instalaciones, las condiciones del agua en cuanto a las características físicas, químicas y en lo posible bacteriológicas del agua.

Esta iniciativa también comprende los recursos necesarios para la adecuación locativa del salón en donde actualmente solo existe el nombre de laboratorio. Es aprobada por unanimidad

10. El Sr. Eugenio Thomson dice que es imposible hacer una asamblea se haga con el 70% de los propietarios por lo que recomienda a la administración buscar y plantear las estrategias necesarias para desarrollar estos cambios a los estatutos.
11. Sr. Alberto Franco propone a la asamblea acabar con la Fiesta Blanca ya que con ese dinero se pueden hacer más obras y además propone que el cobro a las personas que demanda el condominio debes ser a todos y no a unos pocos. Esta propuesta de la fiesta blanca será analizada mas adelante y sometida a consideración de los asambleístas.
12. El Sr. Rafael Bastos propone que el cobro a las personas que calumnian al condominio no deben ser negociables, si no que se les tiene que cobrar de acuerdo y conforme a ley. El

22-26

[Handwritten signature]

otro punto que recomienda el Doctor Rafael Bastos es aprovechar la página web para que con este medio se puedan recolectar la aprobación del cambio de estatutos.

13. El Doctor Carlos Olave propone a la asamblea que los propietarios que colindan con las zonas comunes se les permita cuidarlas sin que la administración demarque estas zonas, ya que ellos pueden hacer un buen mantenimiento a estas áreas verdes sin necesidad de construir. Esta propuesta de recuperación de las zonas comunes que han sido invadidas u ocupadas, será analizada más adelante y sometida a consideración de los asambleístas.
14. El propietario José Real quiere saber ¿Cómo la administración puede ayudarles con las casas abandonadas? Ya que la proliferación de mosquitos se debe por las piscinas abandonadas por falta de mantenimiento. Por último, el Sr. José Real les recomienda a los copropietarios arrendatarios que por favor escojan bien a sus arrendados ya que no tienen respeto por las casas vecinas.
15. El Consejo de Administración plantea cinco propuestas para que sean decididas por la asamblea, tal como se expone en el informe a los propietarios:
 - a. Continuidad o no de la Fiesta Blanca.
 - b. la recuperación de las zonas comunes, que se encuentran ocupadas por las unidades privadas
 - c. La compra de las canecas para recolección de basura obligatoria para cada propietario,
 - d. que se le permita al consejo negociar las multas que se le han hecho a los copropietarios multados
 - e. la adecuación de la canalización de aguas de piscinas obligatorias a las casas que no las han hecho. Sobre estas propuestas la asamblea decide que se someta a votación.
 - f. La Dra. Edennys Rios manifiesta que la compra de la oficina no perjudica al presupuesto de la copropiedad si no que la fortalecería en un futuro ya que se está pagando una administración y un arriendo por casi \$3.000.000 de pesos. Por último, la Dra. Edennys Rios hace un llamado y propone a la asamblea para que se compre una boleta obligatoria de la fiesta blanca debido a que la organización de este evento es de mucha responsabilidad y debido a que está en juego los dineros de la copropiedad.
 - g. El Doctor Carlos Reyes le recuerda a la administración que los cobros judiciales a los morosos deben hacerse por la suma de más de \$ 2.000.000 pesos sin consideración ninguna. Continuando con su intervención el Doctor Carlos Reyes pregunta ¿cómo se va a realizar el cobro de la boleta de la Fiesta Blanca? Siguiendo con su exposición el Doctor Carlos Reyes reitera que la administración debe recuperar las zonas comunes y que no las mantengan los copropietarios colindantes y por ultimo recomienda las canecas de basura para cada copropietario y que los cobros de multas se apliquen.
 - h. La Sra. Elizabeth reitera algunos temas anteriores como el conocimiento de los estatutos, pregunta ¿Si la decisión de las zonas comunales se pueda determinar esta decisión por falta de quorum? y debido a la fiesta blanca manifiesta doña Elizabeth que se debería cancelar.
 - i. El Sr. Carlos Daza recomienda el control de velocidad que existe en el condominio ya que es un peligro para los transeúntes que circulan en el condominio.

23-26

- j. La Sra. Luz pregunta ¿sobre la cancha de voleyball? y propone la creación del proyecto eléctrico que tiene la copropiedad cobrando una cuota extraordinaria de administración para ejecutar este proyecto.
- k. El Sr. Miguel Soto no está de acuerdo con la realización de la Fiesta Blanca ya que manifiesta que la fiesta es para el pueblo de Melgar y por último dice que el Sr. Miguel Soto está de acuerdo con el mantenimiento del copropietario con la zona común.

Sobre la fiesta blanca el doctor Carlos Ramos le manifiesta a la asamblea que la venta de boletería se hace únicamente a los copropietarios, pero a la alcaldía de Melgar se le dan algunas boletas como obsequio debido a la cordialidad y relaciones que se ha tenido con la alcaldía.

- l. El Doctor Álvaro Bejarano le sugiere a la asamblea que para hacer el cambio de estatutos es que cada propietario invite a su vecino a las próximas asambleas, pero si ellos no pueden venir que les den el poder para así acumular el coeficiente necesario para poder cambiar la reforma de estatutos, continuando con su intervención el Doctor Alvaro Bejarano propone que este consejo recupere las zonas comunes y por último recomienda que los propietarios morosos propongan propuestas a la asamblea del como ellos van a pagar sus deudas ya que por el presente consejo va seguir actuando como lo ha seguido haciendo.

La presidencia de la asamblea expresa que una vez analizadas todas las proposiciones de los copropietarios, más las propuestas que se habían planteado anteriormente deben ser sometidas a consideración de la asamblea, razón por la cual las somete a votación de los asistentes las siguientes proposiciones que fueron discutidas en el desarrollo de la asamblea :

- **FIESTA BLANCA:** Se coloca a consideración de la asamblea las dos propuestas presentadas por los propietarios en el sentido de a. Eliminar la fiesta blanca y b. adquirir una boleta obligatoria por predio cuyo valor no exceda de 100 mil pesos.

Sometida a consideración de los asambleístas la anterior propuesta, la comisión de votaciones y escrutinios informa el siguiente resultado:

Por la propuesta a. 73 votos
Por la propuesta b. 163 votos

- **RECUPERACIÓN DE LA ZONA COMUNES:** Una vez escuchadas los argumentos de los asistentes y en particular a los propietarios que se encuentran cerca de estas zonas comunes se somete a consideración de la asamblea: a. si la asamblea prefiere que la administración recupere las zonas comunes o b. por lo contrario se prefiere que los actuales propietarios cuiden y mantengan estas zonas comunes.

Sometida a consideración de los asambleístas la anterior propuesta, la comisión de votaciones y escrutinios informa el siguiente resultado:

Por la propuesta a. 217 votos
Por la propuesta b. 17 votos

Se aclara a la asamblea que cuando se dice recuperar quiere decir que se adelantara el proceso de recuperación con respeto con el propietario y utilizar los mecanismos más adecuados posibles.

COMPRA DE CANECAS DE LA UNIDAD PRIVADA: En esta propuesta se somete a consideración de la asamblea si a. decide la compra de una caneca obligatoria

24-28

M

sugerida y facturada por el consejo de administración para cada unidad privada o si b. decide que no se compre este elemento de aseo.

Sometida a consideración de los asambleístas la anterior propuesta, la comisión de votaciones y escrutinios informa el siguiente resultado:

Por la propuesta a. 209 votos

Por la propuesta b. 22 votos

- **NEGOCIACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON LOS COPROPIETARIOS MULTADOS:** Con esta propuesta se decide a. si la asamblea autoriza al consejo para negociar con los copropietarios multados las cuantías de estas sanciones o multas o en caso contrario b. cobrar la totalidad del valor de la multa.

Sometida a consideración de los asambleístas la anterior propuesta, la comisión de votaciones y escrutinios informa el siguiente resultado:

- Por la propuesta a. 171 votos
- Por la propuesta b. 60 votos
- Votos nulos 2 votos

- **ADECUACIÓN Y CANALIZACIÓN DE AGUAS OBLIGATORIA:** Esta propuesta está dirigida a decidir a. si la asamblea autoriza sobre la Adecuación y canalización de aguas de las piscinas de manera obligatoria para las casas que aún no las tienen y b. No adecuar estas aguas

Sometida a consideración de los asambleístas la anterior propuesta, la comisión de votaciones y escrutinios informa el siguiente resultado:

Por la propuesta a. 217 votos

Por la propuesta b. 9 votos

Votos nulos 1 voto

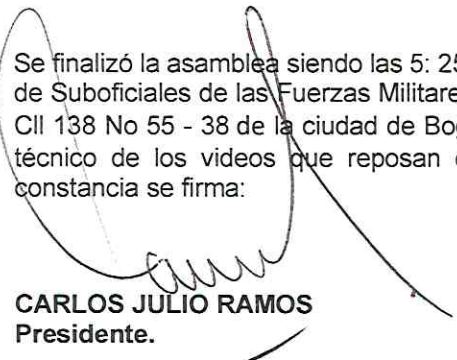
Voto en blanco 1 voto

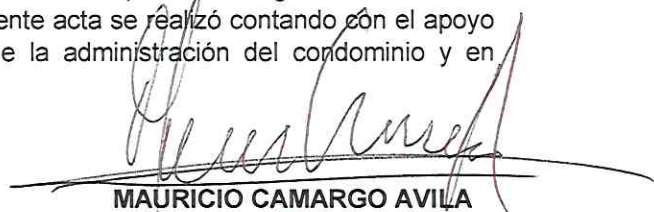
- El consejo de administración propone el derecho de cobro al quinto carro por valor de \$20.000 pesos y el cobro del carro a cualquier tercero se le cobrara \$20.000 partir del mes de abril se pone a consideración y es aprobado por la mayoría de los asambleístas.
- El consejo de administración propone que se quite los avisos de las casas en venta y se hacer más bien un listado de venta de las casas que se tiene, colocándolo en la cartelera de información, en la página web y unificar los avisos en las medidas y características para que no de tan mal aspecto con recursos de la administración. Propuesta que se pone a consideración y es aprobado por la mayoría de los asambleístas.
- La Dra. Liliana Morales le sugiere a la asamblea realizar un proyecto biosaludable para los copropietarios deportistas dependiendo del recaudo de cartera.
- El consejo de administración propone a la asamblea el cobro a las personas que se reconectan fraudulentamente va tener una sanción de 3 salarios mínimos legales mensuales vigentes se pone a consideración y se aprueba por la mayoría de los asistentes.

23-26

Haus M

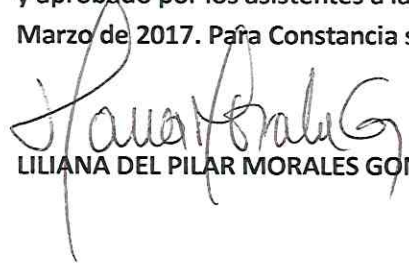
Se finalizó la asamblea siendo las 5: 25 PM del 04 de marzo de 2017, en el salón Boyacá del Circulo de Suboficiales de las Fuerzas Militares Sede Principal Colina Campestre de Bogotá, ubicada en la Cll 138 No 55 - 38 de la ciudad de Bogotá D.C. La presente acta se realizó contando con el apoyo técnico 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 PROPIETARIOS QUE HACEN PARTE DE LA COMISION DE VERIFICACION DEL ACTA NOMBRADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS REALIZADA EL DIA 4 DE MARZO DE 2017, HACEN CONSTAR:

Que revisaron el contenido de la presenta acta y corresponde a lo expresado, analizado, discutido y aprobado por los asistentes a la asamblea del Condominio Hacienda La Estancia, reunida el 4 de Marzo de 2017. Para Constancia se firma hoy lunes 3 de Abril de 2017, a las 8:00 p.m.


LILIANA DEL PILAR MORALES GOMEZ


MARTHA REYNA OJEDA


EDENNYS RIOS VALENCIA


26-26



