

COPROPIEDAD CONDOMINIO



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

**COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
Marzo 3 de 2018
Acta n°. 044**

En el salón Boyacá del Circulo de Suboficiales de las Fuerzas Militares Sede Principal Colina Campestre, ubicada en la Calle 138 No. 55 - 38 de la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 9:00 a.m. del 03 de marzo de 2018, se dio inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Condominio Hacienda La Estancia.

Se precisa que, con antelación 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 con fecha 09 de febrero de 2018, suscrita por el Administrador en su calidad de representante legal, acompañada de el orden del día y la relación de copropietarios que adeudan cuotas de administración con corte a 31 de diciembre del año 2017. Así mismo, se publicó de manera oportuna en la página web de la copropiedad la convocatoria de elección del revisor fiscal y los siguientes documentos, los cuales también fueron entregados de manera física el día de la asamblea a cada uno de asambleístas:

- Estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2017 (tanto de la Unidad Administrativa, como de la Unidad de Acueducto y Alcantarillado)
- Ejecución presupuestal a 31 de diciembre de 2017
- Presupuesto para el año 2018
- Informe general de gestión de la Administración, que comprende tanto al administrador como al consejo de Administración
- Informe del Revisor Fiscal.

La reunión originalmente citada para el 03 de marzo de 2018, a las 9:00 am, se llevó a cabo, en la fecha, hora y lugar para la cual fue citada mediante comunicación de fecha 09 de febrero de 2018, sin embargo, al 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 57 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, efectuaron la segunda convocatoria a la reunión, para realizarse una (1) hora después de lo citado inicialmente, es decir para las 10:00 am, en el mismo lugar Circulo de Suboficiales de las Fuerzas Militares Sede Principal Colina Campestre de Bogotá, con el fin de 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 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad y en atención a la citación que se realizó previamente. Así las cosas, se procede a iniciar la asamblea de copropietarios previo informe del



Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

coeficiente de copropiedad asistente a la reunión y que corresponde al 35.62%, según informa la Revisora Fiscal, a todos los asistentes a la asamblea general.

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

- Himno Nacional.
- Oración y palabras de instalación de la asamblea.
- Minuto de silencio por los propietarios y trabajadores fallecidos.

Terminado el acto protocolario, el Presidente del Consejo de Administración propietario Carlos Julio Ramos, informa a los asistentes a la asamblea el siguiente orden del día, el cual fue 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 del acta de asamblea.
5. INFORMES:
 - 5.1. Informe del Revisor Fiscal.
 - 5.2. Informe de Gestión de la Administración -Informe de cartera, Informe Fiesta Blanca-
6. ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017.
 - 6.1. Unidad administrativa.
 - 6.2. Unidad de acueducto y alcantarillado.
7. PRESUPUESTO 2018.
 - 7.1. Unidad administrativa.
 - 7.2. Unidad de acueducto y alcantarillado.
8. ELECCIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.
9. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE.
10. PROPOSICIONES Y RECOMENDACIONES.

A continuación, se desarrollan los puntos definidos en el orden del día, de acuerdo a las intervenciones y consideraciones efectuadas por los asambleístas.

1. **VERIFICACION DEL QUORUM:** El propietario Carlos Julio Ramos 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 se encuentra registrado el 35.62% del coeficiente de propiedad, representado en esta asamblea general ordinaria.
2. **APROBACION DEL ORDEN DEL DIA:** Se somete a consideración ante la asamblea el anterior Orden del Día propuesto por la administración y enviado de manera oportuna en la convocatoria.



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

Interviene el propietario Carlos Reyes para indicar que se deberá incluir en el orden del día dos puntos que traten los temas respectivos al informe de cartera y a la ley 1209 de 2008 de seguridad en piscinas. El señor Alberto Sanabria manifiesta que referente al punto n° 3 de la agenda propuesta sobre **POSESIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA**, el presidente de la asamblea no deberá ser el presidente del consejo de administración y que nombre a otro propietario asistente. Se le aclara al respetado asambleísta que esta conducta está regulada por los estatutos de propiedad horizontal del Condominio, el cual establece que el presidente del consejo de administración será de igual manera el presidente de la asamblea y que su secretario será el respectivo administrador.

Los asambleístas Pedro Miguel Mariño y Héctor Mayorga, proponen que respecto del punto n°8 de la agenda propuesta **REFORMA DE ESTATUTOS**, que se cree una comisión para la reforma de los mismos. El propietario Guillermo Gómez Gallego, indica la importancia en incluir un punto en el que se discuta específicamente el tema de la cartera morosa y que el punto n°8 **REFORMA DE ESTATUTOS** sea suprimido del orden de día, ya que este punto no cumple con los requisitos legales para su desarrollo. Por su parte, la señora Mónica Reina representante de la casa S18 primera etapa, solicita que para la reforma de los estatutos se deberán enviar previamente el proyecto de modificación de los mismos.

Al respecto la Dra. Edennys Rios, interviene para solicitar a los asambleístas agilizar la aprobación del orden del día, con el propósito de iniciar la socialización y discusión de los temas primordiales del condominio y que han sido traídos por el consejo de administración para el respectivo desarrollo de la asamblea.

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

Así mismo, el propietario Carlos Julio Ramos, Presidente de la asamblea, hace referencia al artículo 64° 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 propietarios:

- Luis Enrique Gaitán.
- Verónica Garavito.
- Nancy de Rodríguez.



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

Sometidos a consideración de la asamblea, los propietarios postulados 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 a integrar esta comisión, e invita a quienes estén interesados en formar parte de la verificación y aprobación del acta de la asamblea, y se postulan los siguientes copropietarios:

- Fabiola Téllez.
- Niveth Rubio.
- Edennys Ríos.
- Mónica Reina.

Los anteriores postulados son sometidos a consideración de la asamblea y se aprueban por unanimidad para integrar esta comisión.

5. INFORMES

5.1 Informe del Revisor Fiscal: La Dra. Bárbara González hace la aclaración que tanto el dictamen como el informe fueron enviados y publicados en la página web de manera oportuna junto con los estados financieros.

5.2 Informe de Gestión de la Administración y administrador e informe de cartera.

El Presidente de la asamblea, doctor Carlos Julio Ramos comunica a la asamblea que este informe se envió a cada uno de los copropietarios y fue publicado en la página web de la copropiedad con la suficiente anterioridad, por lo cual se realizará un resumen ejecutivo del mismo y en la asamblea se escucharán las observaciones y se aclararán las dudas sobre cada uno de los aspectos allí expuestos.

Aceptada la recomendación anterior sobre el informe de la administración y expuesto el resumen ejecutivo por el presidente de la asamblea, se da el uso de la palabra a los siguientes propietarios por el término de dos minutos con cierre de micrófono, medida que² fue sometida a votación, contando con la aprobación mayoritaria de los asambleístas:

1. El Sr. Jesús Benavidez de la casa 2-D9 expone a la asamblea sus inquietudes sobre la ley de piscinas, indicando que la ley 1209 de 2008 fue derogada y que los propietarios no se deben preocupar por el cumplimiento de esta norma. También manifiesta que él está vendiendo los dispositivos y asesorando a los propietarios que lo contacten.
2. La Sra. Elvira Martínez de la casa 2-P8, indica que en el año 2016 fue víctima de un hurto de dos televisores y que el procedimiento con la empresa de vigilancia para que respondieran por los perjuicios causados es sumamente complicado, por lo cual solicita que, con los dineros de la reinversión por la renovación del contrato de vigilancia, se fortalezca la seguridad en el sector de la manzana P de la segunda etapa.
3. El propietario Guillermo Gómez de la casa 2-Q3, manifiesta que la administración ha realizado un excelente trabajo en la socialización de la ley de seguridad en piscinas, pero que deberá aclarar si la ley se encuentra vigente o no como lo manifestó el sr



Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

Benavidez. Referente a la fiesta blanca indica que la aprobación de la boleta obligatoria de la asamblea del año 2017 fue ilegal, toda vez que en las decisiones de carácter económico deberán contarse los votos por coeficiente y no de manera nominal como se realizó, y de esta manera no se puede obligar a nadie a que asista a la fiesta, también indica que se realice la fiesta con el formato que se utilizaba anteriormente.

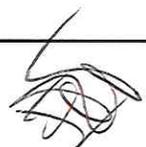
4. El Sr. Alberto Franco de la casa 2-E15, felicita a la administración por su gestión, con el manejo de las finanzas, por la dedicación y sentido de pertenencia del Consejo. Indica que el recaudo de la cartera deberá ser más estricto y riguroso, ya que aproximadamente el 30% de los propietarios está subsidiando al otro 70% que no muestra un sentido de pertenencia para con el Condominio. Referente a la fiesta blanca opina que se deberá respetar las decisiones democráticas y que se trata de un tema de colaboración y tolerancia. Sobre la ley de seguridad en piscinas aprecia que cada propietario podrá contratar como mejor le parezca.
5. El Señor Alberto Sanabria de la 2-D3, habla sobre la fiesta blanca, indicando que el Condominio por su objeto no debe realizar eventos de esa índole, que no se utilicen las zonas comunes del condominio y que se regule la entrada a menores de edad.
6. El propietario Carlos Reyes de la 1-E2, solicita se le aclare las cuentas del CONDOMINIO HACIEDA LA ESTANCIA S.A, ya que en la relación de la cartera todos los lotes a nombre de la constructora, muestran una cifra diferente al cuadro que donde se relaciona la deuda total de esta sociedad.
7. La propietaria Graciela Barreto de la casa 2-D5, manifiesta su queja referente a la piscina de la sede social de la segunda etapa, ya que en el mes de noviembre del año 2017 observó la piscina sucia y esto no le permitió utilizarla.
8. El Sr. Romel Rojas de la casa 1-F4, felicita a la administración y al consejo de administración y destaca que se a nota el progreso en el condominio. Referente a la cartera morosa el propietario indica que, debido a la decisión de las asambleas pasadas en demandar únicamente a los propietarios con una deuda superior a los dos millones de pesos, esta se ha deteriorado y por lo tanto propone que se reduzca a un millón la cifra en mora para iniciar los procesos ejecutivos. De igual manera plantea como incentivo a quienes se encuentran al día, que no se incremente la cuota de administración para el año 2018.
9. La señora Miriam Moya de Perilla de la casa 1-Ñ2, felicita a la administración y al consejo de administración por la propuesta del centro de recreación con bolera. Realiza una observación por los baños de las sedes sociales, ya que se deberán cambiar los enchapes, mejorar el aseo y poner a disposición todos los elementos de aseo necesarios para su funcionamiento. Propone también que se fumigue más seguido en las zonas más boscosas del condominio.
10. La propietaria Francly Gartner de la casa 2-B8, Hace la recomendación sobre el aseo de las zonas comunes que rodean su casa, ya que en época de invierno y de lluvias se desprende la tierra de los lotes aledaños y generan barriales en calles. Hace un llamado en el control de los perros callejeros.





Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

11. El Señor Gabriel Díaz de la casa 2-C9, Solicita al Consejo de Administración se aclare cuál sería el impacto económico y funcional por la desafectación de los coeficientes de Alcalá de la Estancia y de igual manera cual sería la tarea de la administración para lograr el 70% del quórum calificado para realizar dicha desafectación.
12. El Señor Luis Fernando Moreno de la casa 2-U12, se refiere sobre la boleta obligatoria de la fiesta blanca del año 2017, la cual no está de acuerdo en su cobro obligatorio y por lo tanto devolvió su boleta a la administración.
13. La señora Melba Dallos de la casa 1-W2, felicita al equipo económico y financiero del condominio, por su ardua labor en la transición a normas internacionales de información financiera –NIIF- y posteriormente, realiza un llamado de atención por las condiciones de las vías de la manzana W.
14. La propietaria Claudia Mota de la casa 2-U10, resalta el impacto positivo que genera enviar las circulares informativas cada mes a todos los propietarios, ya que mantienen informado de todos los temas y avances a la comunidad. También hace un llamado de atención a las malas condiciones de las vías del condominio y solicita su intervención por parte de la administración, de igual manera solicita se recuperen los andenes afectados por el nacimiento de árboles, ya que impiden el tránsito peatonal. Propone que se coloquen unas canecas para la recolección de basuras.
15. La señora Mónica Sánchez de la casa 2-A7, sugiere que se adquirieran unas canecas plásticas con tapa y de esta manera evitar que los animales accedan a las basuras.
16. El propietario German Serna de la casa 1-R22, manifiesta su total inconformidad con la administración y el consejo de administración.
17. La Señora Martha Gómez de la casa 1-B27, solicita se mejore el aspecto de las porterías del condominio, el mal estado de las vías y las canecas de la basura. Adicionalmente, expone sobre el sentido de pertenencia que deben tener los propietarios con el condominio.
18. El señor Eliecer Rodríguez de la casa 1-D12, hace un reconocimiento por la ardua labor del Consejo de Administración y posteriormente, realiza un llamado de atención por las malas condiciones de los andenes y sardineles. También indica que se debe mejorar el aseo y la señalización interna del condominio.
19. La propietaria Diana Rojas de la casa 1- O6 y 7, manifiesta y reclama por el aseo, la no poda de los lotes aledaños a su casa, los botes que se encuentran en la ronda del lago y las repetidas ocasiones que ha puesto esta reclamación en conocimiento de la administración.
20. El sr. Henry Pardo de la casa 1-B17, solicita la intervención de la administración para que realice la limpieza de la piscina de la unidad privada de la casa colindante, toda vez que esta se encuentra abandonada y propone que se le cobre una suma de dinero al propietario de esta casa y de esta manera se generen ingresos adicionales para el condominio.





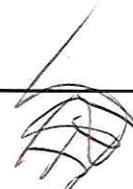
NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

21. El propietario Guillermo Pinzón de la casa 2-M6, se refiere a las malas condiciones de la portería de servicio y solicita se adecue y se mejore su presentación.
22. El propietario Alfonso Yaruro de la casa 2-E6, Indica que se deberá mejorar el aspecto físico del campamento, ya que este genera un impacto visual negativo.
23. El Dr. Álvaro Bejarano de la casa 1-F16, agradece a la honorable asamblea por la confianza depositada en el Consejo de Administración, manifiesta que su intervención esta orienta en dos puntos de vista, uno desde la perspectiva de consejero y otro desde la perspectiva de propietario, y de esta manera expone que el criterio del Consejo de Administración en ningún momento ha sido viciado ni ha estado influenciado por intereses particulares que afecten al condominio en general, sino que el consejo maneja un criterio empresarial y unificado en pro de las mejoras colectivas de la estancia. Así mismo, indica que el trabajo del Dr. Carlos Ramos debe reconocerse, ya que es él quien le hace frente a todas las adversidades y no permite que se creen conceptos de impunidad al interior del condominio, por lo cual el consejo de administración lo apoya, sin dejar de resaltar que dentro del consejo de administración existen diferencias conceptuales, pero que siempre son concertadas en equipo y encaminadas a mejorar los destinos de la copropiedad, ya que esa es la tarea encomendada por la asamblea. Recalca sobre la reforma de los estatutos y el cambio de gobierno de las asambleas e invita a la asamblea para que cada propietario se presente en esta reunión e invite a cada copropietario vecino para que se pueda lograr dicha reforma.

El Presidente de la Asamblea expresa a los asistentes que se procederá a contestar las inquietudes e intervenciones planteadas por los exponentes. Por lo tanto, inicia aclarando el tema de la ley 1209 de 2008 de seguridad en piscinas, respecto de la intervención del sr. Benavides quien manifestó que dicha ley se encontraba derogada. Al respecto se informa que el director operativo del condominio se comunicó con los funcionarios de la Oficina de Planeación de Melgar y se verificó que esta ley se encontraba vigente, por lo tanto, su cumplimiento seguiría siendo de carácter obligatorio; el director operativo socializa el número telefónico de la persona encargada de la ejecución de esta ley en municipio de Melgar, para que los propietarios interesados en hablar directamente con la Oficina de Planeación puedan hacerlo.

El Dr. Carlos Ramos ratifica que los propietarios podrán comprar los dispositivos de seguridad con el proveedor de su preferencia y que la administración no está patrocinando a ninguna empresa, lo único que se les exige a los proveedores es que las garantías de los equipos se cumplan, ya que el objetivo de la administración es defender los intereses de los propietarios. Sobre el tema de las condiciones de las vías, el Dr. Carlos Ramos indica que primero se deberá canalizar el vertimiento de las aguas de las piscinas, ya que los químicos utilizados causan daños considerables en el asfalto, de esta manera la asamblea deberá regular la obligatoriedad de la canalización de las aguas de las piscinas. Aclara también que el único fondo de recursos para la pavimentación de las vías, es lo recolectado por el cobro correspondiente a los carros pesados, y a medida que se recaudan dineros así mismo se van interviniendo las vías, utilizando los mismos recursos para estas necesidades, sin establecer cuotas extraordinarias.



COPROPIEDAD CONDOMINIO



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

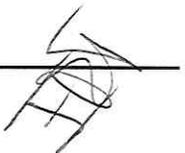
La Sra. Consejera la arquitecta Liliana Morales manifiesta que se necesitarán alrededor de 4.500 millones de pesos para pavimentar los cerca de 68.000 m² de vías que conforman el condominio, por lo tanto, se hace necesario generar ingresos adicionales para no crear cuotas extraordinarias y cubrir esta necesidad. Sobre el tema concluye el Dr. Ramos indicando que la única manera de pavimentar las vías es cancelando las cuotas de administración y que los propietarios que se encuentren en mora paguen sus obligaciones pendientes.

Respecto del personal utilizado para las casas en las que la administración presta el servicio del mantenimiento de la piscina, corte de prado y limoncillo, el Dr. Carlos Ramos manifiesta que únicamente hay una persona destinada para la ejecución de esta tarea y está a cargo del mantenimiento de las piscinas de manera permanente, por lo cual no se afectan las demás actividades operativas del condominio, por el contrario, la prestación de este servicio genera ingresos adicionales alrededor de los 26 millones de pesos, los cuales son reinvertidos en el mismo mantenimiento de las zonas comunes. De igual manera estas medidas han ayudado para desmontar el pánico y angustia que les generaba a los propietarios el no tener su piscina cuidada y en condiciones óptimas y de esta manera las personas, contratistas y prestadores de servicios encargados del cuidado y mantenimiento de las piscinas de las unidades privadas, estén mejorando y aumentando la calidad del servicio.

Otro punto que expone el Dr. Carlos Ramos concerniente a los propietarios que se encuentran en mora tanto en la unidad de acueducto como en la unidad administrativa y específicamente a la situación del señor German Serna quien presenta una mora superior a los 60 millones de pesos en la administración y casi 9 millones en el acueducto, se han efectuado acuerdos de pago para la reconexión del servicio de acueducto los cuales el Sr. Serna ha incumplido y siempre la administración ha estado presta a cualquier acuerdo y conciliación que ayude a solucionar este inconveniente, respecto de las cuotas de administración ya se encuentra en curso un proceso ejecutivo para el recaudo de lo adeudado.

El Dr. Ramos comunica a la honorable asamblea que el mes de diciembre del año 2017, fue el mes en el cual se presentaron mayores inconvenientes con la recolección de basura sólida orgánica, servicio que es prestado por la empresa SERAMBIENTAL, y adiciona que la administración presentó más de nueve derechos de petición a esta entidad, con el fin de buscar el mejoramiento en la prestación de este servicio. De esta manera el Dr. Ramos les informa a los asambleístas que la administración está proyectando una propuesta para que el condominio sea el encargado de prestar este servicio, así como lo hace con los servicios de acueducto y alcantarillado, por lo tanto, se analizará y estudiará este proyecto con el fin de presentarlo para conocimiento de todos los copropietarios.

Referente a la intervención del sr. Gabriel Díaz, el sr. Presidente de la asamblea le informa que el impacto económico por la desafectación de Alcalá de la Estancia se ve representado únicamente en el pago de nueve millones de pesos trimestrales, de los cuales únicamente se pagan tres millones, que para el criterio de Alcalá es lo correcto y lo que deben cancelar, ya que ellos únicamente cancelan lo correspondiente al área del lote y no incluyen el valor cobrado por el área construida, tal y como está pactado en la escritura de venta de Alcalá.



COPROPIEDAD CONDOMINIO



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

En cuanto a la inquietud planteada por el Sr. Carlos Reyes, el Dr. Ramos le manifiesta que no todos los lotes que figuran a nombre de la constructora CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA S.A. están a cargo de esta empresa, es decir, que algunos de estos lotes ya no son de propiedad de esta sociedad, sino que los actuales propietarios no han registrado la escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva, por lo cual aún figuran a nombre de la constructora. De esta manera las cuotas de administración adeudadas por los lotes que si son de propiedad de CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA S.A., ya fueron saneadas con la dación de pago del lote que hace parte de la reserva forestal. El Dr. Ramos expone que la cartera judicializada se encuentra en 17 juzgados civiles municipales de Bogotá y en los 2 juzgados promiscuos municipales de Melgar, la gran mayoría de los procesos tienen sentencia de ejecución.

El Dr. Carlos Ramos le otorga la palabra al ingeniero Jairo Díaz, Director Operativo del Condominio, sin antes resaltar sus cualidades y capacidades, las cuales ha puesto al servicio de la empresa Condominio Hacienda la Estancia. El ing. Díaz inicia su intervención ofreciendo excusas por los inconvenientes presentados en el mes de noviembre de 2017, en la piscina de la sede n° 2, debido a la falla de uno de los motores, ya que al no encontrar un proveedor que atendiera esta urgencia, no fue posible adecuar la piscina de manera inmediata, pero que tan pronto fue superada esta contingencia, se corrigieron las fallas y la piscina fue puesta en funcionamiento y en perfectas condiciones.

Adicionalmente, informa que para la optimización de los baños de las sedes sociales 1 y 2, fue incluido en el presupuesto un rubro destinado para satisfacer esta necesidad, destacando que las obras de mantenimiento son realizadas por la planta de personal del Condominio y que no es necesario contratar mano de obra externa. De igual manera indica el ing. Díaz que en el año 2017 el sr. Cristian Sosa Administrador del Condominio, promovió la adquisición de una maquina fumigadora para la copropiedad, con el fin de realizar las jornadas de fumigación periódicas, utilizando al personal del Condominio, sin necesidad de contratar personal externo. Finaliza su intervención, informando que al igual que la optimización de los baños de las dos sedes, también se destinaron unos recursos en el presupuesto para la recuperación de los andenes y sardineles, informando a los propietarios que se encuentran invadiendo estas zonas que se generarán algunas molestias y dificultades, pero que esto será en beneficio de toda la comunidad.

Otro punto que expone El Dr. Carlos Ramos es que actualmente se está diseñando un campamento nuevo, para trasladar el campamento actual a un sitio que no afecte ni incomode a los propietarios y residentes, mejorando el aspecto físico del Condominio. Adiciona, que la administración dentro de sus planes de trabajo, ya tiene proyectado la intervención a las cañadas y se establecieron unos protocolos de mantenimiento preventivo para estas zonas.

6. ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017.

6.1 Unidad administrativa.

6.2 Unidad de acueducto y alcantarillado.

El Dr. Carlos Julio Ramos pone en consideración de la honorable asamblea la aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2017 y se da la posibilidad para la intervención de los asambleístas.



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

1. La Sra. Melba Dallos solicita la palabra, indicando que de acuerdo con las nuevas normas NIIF, el efectivo restringido en los activos corrientes corresponde al fondo de imprevistos, pero en la nota aclaratoria hay muchas cuentas, sin embargo, no se tiene una específica para fondos de imprevistos. Así mismo menciona que las cuotas extraordinarias que todavía se deben y están en ese ítem, deben corregirse en los estados financieros, pues en ese aspecto se está partiendo de la base que el dinero se tiene como activo, por lo cual cuestiona entonces ¿dónde está esa plata, se debe o está en otra cuenta?

Adicionalmente, manifiesta que la cartera morosa también está afectando los estados porque la realidad no es esa, por lo cual indaga si se tiene un reajuste comparativo de diciembre a la fecha para poder manejar o aprobar una propuesta de proyecto de presupuesto para 2018. Retomando el tema de imprevistos, indica que no hay fondos de imprevistos en la cuenta de ahorros más allá de la cuota extraordinaria, lo cual no se compadece con la cantidad de inversiones que se han hecho, descuidando un tema que legalmente es obligatorio (fondo de imprevistos).

Concluye indicando que se deben ajustar los estados financieros para presupuestar sobre temas como la recuperación de las vías y otros gastos vitales para la copropiedad, a la vez que manifiesta su inconformidad con la inversión de recursos en la fiesta blanca y otros rubros que no considera vitales para el condominio.

La contadora la Dra. María Figueroa, intervino para dar respuesta a las inquietudes de la propietaria, frente a lo cual señala que, en cuanto al efectivo restringido solamente se está considerando la cuota extraordinaria. Por otra parte, el fondo de imprevistos será creado a medida que se recupere la cartera morosa.

Por su parte, la Dra. Edennys Ríos, expone que el fondo de imprevistos y la reservación de los estados financieros no siempre constituyen dinero en efectivo, ya que cuenta con cartera y cuentas por cobrar luego, no se puede pretender que el fondo de imprevistos se constituya realmente en una cuenta líquida, entonces, si bien es cierto si tenemos la obligación, la cual es reconocida tal como indicó la Sra. Melba en su intervención, éste no necesariamente se debe ver reflejado como dinero efectivo.

2. El Sr. Alberto Franco, resalta la gestión que se ha realizado desde la administración del Condominio con respecto al manejo, administración e inversión de los recursos disponibles, argumentando que, si bien la ley indica que el fondo de imprevistos debe ser del 1% hasta cuando se llega al 50% de los gastos anuales, es necesario contemplar que para el caso del Condominio, se tiene actualmente una cartera morosa muy elevada, por lo que se limita la gestión e inversión de los recursos en las necesidades de la copropiedad a aquellos recaudos que logran gestionar con el pago de las obligaciones que recae en los propietarios que se encuentran al día.
3. El Sr. Gabriel Díaz, indica que: *analizando el patrimonio, los dos mil y tantos millones de pesos de los bienes comunes nos dan aproximadamente 1100 o 1400 millones de pesos de patrimonio, se quita los bienes comunes y las otras cosas, significa que en efecto nuestro patrimonio hoy está en la cartera: Entonces, en realidad es una buena práctica disponible hasta el 50 % los gastos anuales, que simbolizan 1000 millones de pesos, eso significaría tener hasta 500 millones de pesos en el banco disponibles por alguna contingencia. Vemos que el fondo esta contabilizado en 56 millones de pesos, esto es el 50 % de la cuota*



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

mensual de la anualidad de ejecución presupuestal, entonces, en efecto puede ser bien visto que no tengamos la plata produciéndole a un banco, pero desde el punto de vista de las buenas practicas hoy el conjunto no tiene como reaccionar a una nueva contingencia, pues nuestra contingencia esta lastimosamente, en quienes nos deben y si nos seguimos acolchonando entre quienes nos deben para saber cómo vamos a reaccionar en nuestro conjunto, la respuesta es muy fácil, 1200 millones de pesos en cartera, lo que equivale a ejecución anual, es un presupuesto anual, la cartera entonces si bien la mejor practica sugerida para no dejarle la plata a los bancos puede ser esa, yo si le pido al consejo que definitivamente señor Ramos y señor administrador sé que han hecho la mejor gestión para ejecutar la cartera, pero no pueden haber paños de aguas tibias, hay que cambiar la ejecución de la mora no en plata si no en tiempo 90 días de mora y se fue a cobro jurídico, son 1200 millones de pesos que si no los empezamos a actuar hoy nos toca 6 o 7 millones de cuota extraordinaria de donde los vamos a sacar? no podemos seguir subsidiando los morosos. Los morosos exigen, pero aportan cero. En cambio, se está deteriorando el conjunto en pro de decir acolchonamientos que no existen. A todos nos duele el bolsillo, pero el tema paternalista de no seguir aumentando la cuota en ultimas es un suicidio colectivo, si tenemos que aumentar la cuota proporcionalmente al IPC toca hacerlo.

4. Al respecto, el Dr. Ramos expone que es necesario aumentar las cuotas de administración al menos en el IPC del año inmediatamente anterior correspondiente al 4.09%, para no descapitalizar la base de las cuotas de administración.
5. La propietaria Claudia Mota, sugiere que se aumente descuento por pronto pago del 4% al 10%, como incentivo a los propietarios que se encuentran al día.
6. El propietario Carlos Reyes, propone que no se cobre las cuotas de administración de manera trimestral, sino que se facture de manera mensual y los primeros cinco días de cada mes. De esta manera si vera mayor flujo de efectivo y de liquidez.

El Dr. Álvaro Bejarano, expone que se ha realizado un análisis juicioso de la problemática planteada, de si se aumenta o no la cuota de administración para el año 2018 y la conclusión de ese análisis fue que, si es necesario y además responsable, aumentar la cuota en el IPC. Como también es claro que se deberán ejecutar procedimientos más exigentes en el cobro de la cartera morosa.

Finalmente, sometidos a consideración de los asistentes, los estados financieros son aprobados por la mayoría de los asambleístas (se cuentan cuatro votos negativos en la aprobación de los mismos).

7. PRESUPUESTO VIGENCIA FISCAL 2018.

- 7.1 Unidad Administrativa
- 7.2 Unidad de Acueducto y Alcantarillado

El Presidente de la asamblea dispone a consideración los estados financieros a 31 de diciembre de 2017 tanto de la unidad administrativa como de la unidad de acueducto y alcantarillado, en donde también se incluye el presupuesto para el año de 2018 de la unidad administrativa y de la unidad de acueducto y alcantarillado.

El Señor Miguel Páez pide la palabra para recomendar a la administración que para la próxima 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 aprobará en el año presente.



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

Sometido a consideración de los asistentes, el presupuesto para el año de 2018 de la Unidad Administrativa y de la Unidad de Acueducto y Alcantarillado, se obtiene la aprobación por **UNANIMIDAD** de los asambleístas.

8. ELECCIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El Sr. Guillermo Gómez Gallego propone y recomienda a la honorable asamblea que el consejo actual sea reelecto durante el próximo periodo como un reconocimiento al trabajo y los resultados obtenidos en el año 2017. Frente a esta propuesta el presidente de la asamblea agradece por la confianza depositada en este equipo de trabajo y a la vez le otorga la palabra la consejera Liliana Morales quien manifiesta que, debido a sus proyectos laborales, los cuales se desarrollarán en las zonas aledañas y en el condominio, renuncia al cargo de consejero, toda vez que su ética profesional le impide estar en el consejo de administración y a la vez posiblemente contratar con el Condominio Hacienda La Estancia. Al respecto, el Dr. Carlos Ramos agradece a todos los consejeros retirados en especial al Dr. Stman Garcia y a la Arquitecta Liliana Morales.

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

PRINCIPALES

Carlos Julio Ramos
Julio Hernández
Flor Salazar
Álvaro Bejarano
Edennys Rios

SUPLENTES

Luis Guio
Jairo Gallo
Luis Enrique Gaitán
Jorge Bejarano
Gustavo Ramírez

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

Votos por plancha única	195
No a la plancha única	10
Votos en blanco	1
Votos nulos	0
TOTAL VOTOS	206

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

- Liliana Morales
- Carlos Felipe Rojas
- Francy Gartner
- Carlos Bernal
- María Victoria Granados
- Carolina Mejía
- Alberto Rojas
- Victoria Cruz de Medina

Los anteriores postulados son sometidos a consideración de la asamblea y son aprobados por **UNANIMIDAD** para integrar el Comité de Convivencia.

9. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE



Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

El Dr. Carlos Ramos presidente de la asamblea, le concede la palabra al Dr. Julio Cesar Hernández el cual informa que, de acuerdo con los requisitos y condiciones fijados para ser aspirante al cargo de Revisor Fiscal, únicamente la candidata Bárbara González cumplió con los requerimientos de esta convocatoria, postulando como suplente a 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 mismo.

El Dr. Julio Cesar Hernández coordinador de la elección de la 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 Dr. Carlos Ramos propone a la asamblea general de copropietarios los nombres de las contadoras publicas Bárbara González y Elizabeth Villalba Peñuela para que ocupen el cago de Revisoras Fiscales principal y suplente respectivamente. Los anteriores perfiles son sometidos a consideración de la asamblea y son aprobados por **UNANIMIDAD**.

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

10. PROPOSICIONES Y VARIOS

1. El Consejo de Administración y el Administrador proponen a la honorable asamblea la siguiente medida, con el objetivo que los propietarios que se encuentren en mora y en cobro jurídico cancelen sus obligaciones pendientes y puedan disfrutar de todos los servicios de la Copropiedad:

Restringir el acceso a algunos servicios y zonas comunes que no afectan derechos fundamentales, como el uso de la plataforma de Superacces para el ingreso de amigos e invitados al Condominio, razón por la cual para este efecto el propietario en mora deberá entregar el listado de manera personal en la portería para que el esquema de seguridad pueda efectuar los registros e identificar a las personas. En este sentido, con el fin de mantener los índices de seguridad al interior del Condominio, no se recibirán correos electrónicos ni otros medios para hacer el registro de ingreso; así mismo, para facilitar el desplazamiento de los invitados, el piscinero o el encargado de la unidad privada será el responsable de guiarlos hasta el inmueble.

Los titulares de la propiedad que se encuentran inscritos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar y que aparecen en el respectivo certificado de libertad no tendrán ninguna dificultad para su ingreso y si necesitan salir por los molinetes éstos serán operados por los guardas de seguridad. Los invitados si desean salir lo deberán hacer siempre por la portería No. 2.

Esta propuesta se pone a consideración ante la asamblea y se aprueba por mayoría de los asambleístas presentes, y comenzará a regir desde el 01 de abril de 2018.





NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

2. El Consejo de Administración y la Administración propone a la honorable asamblea que se ejecute todo el trámite hasta el remate de los bienes para todos los procesos ejecutivos de la cartera morosa. La propuesta es sometida a consideración de los asistentes y obtiene la aprobación por la mayoría de los asambleístas (se cuentan seis votos negativos en la aprobación de esta medida).
3. La Sra. Elvira Martínez, propone que sean enviados a cobro jurídico los propietarios que deben más de 3 mensualidades.

El presidente de la asamblea, en desarrollo de las propuestas de la Sra. Elvira Martínez y del señor Carlos Reyes, las cuales consisten en enviar a cobro jurídico a los propietarios que deban tres meses o seis meses de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, somete a consideración de los asistentes estas dos medidas, arrojando como resultado y aprobación por la mayoría de los asambleístas que se envíen directamente a cobro jurídico a quienes deban seis meses de cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, ya que frente a la medida de los tres meses obtuvo una votación de solo once personas.

4. Referente al caso de ALCALÁ, el Sr. Carlos Rodríguez administrador de esta copropiedad, solicita la palabra y manifiesta que Alcalá de la Estancia está cancelando las cuotas de administración correspondientes al área del lote, pero no está cancelando el dinero correspondiente al área construida, ya que esta situación está siendo evaluada por el tribunal superior de Ibagué, y se está a la espera de la sentencia que indique si Alcalá de la Estancia tiene sí o no la razón. Propone que se espere hasta la sentencia del tribunal para que se tome alguna determinación, en cuanto a la desafectación de esta unidad.

Al respecto, El Dr. Carlos Ramos propone a la honorable asamblea que, frente a la problemática con Alcalá, se faculte al Consejo de Administración para que inicie todos los trámites para convocar una asamblea extraordinaria con el objetivo de definir la permanencia de ALCALÁ DE LA ESTANCIA y se desafecte esta unidad del coeficiente de la COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA. Esto en el sentido de que no sea una voluntad del consejo, sino la expresión de la voluntad de la Asamblea General de propietarios.

Así las cosas, se dispone a consideración de la asamblea las dos propuestas presentadas en el sentido de:

- A) Facultar al Consejo de Administración para iniciar todos los trámites de convocar una asamblea extraordinaria con el objetivo de definir la permanencia de ALCALÁ DE LA ESTANCIA y la desafectación de esta unidad del coeficiente de la COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA., lo anterior, en el evento que no cancelen de manera unificada las cuotas de administración correspondientes al área del lote y al área de construcción. (se deberá votar **SI** con el voto No.1); o
- B) No facultar al Consejo de Administración para que inicie los trámites de convocar esta asamblea extraordinaria y esperar la decisión del tribunal superior de Ibagué. (se deberá votar **NO** con el voto No.1).



COPROPIEDAD CONDOMINIO
HACIENDA
LA ESTANCIA

NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

Sometidas a consideración de los asambleístas las anteriores propuestas, la comisión de votaciones y escrutinios informa el siguiente resultado:

Votos por la propuesta A	260
Votos por la propuesta B	24
Votos en blanco	3
Votos nulos	0
TOTAL VOTOS	287

5. El Consejo de Administración y la Administración proponen que se revoque la decisión que fue tomada en la asamblea del año 2017, sobre la obligatoriedad para la boleta de la fiesta blanca. Sometida a consideración de los asistentes esta propuesta obtiene la aprobación por la mayoría de los asambleístas (se cuentan cinco votos negativos en la aprobación de esta propuesta).
6. El señor asambleísta, le sugiere a la asamblea que se cree una comisión encargada de realizar el proyecto de la reforma de estatutos.

Por su parte, el señor Guillermo Gómez, propone que el Consejo de Administración deberá impulsar el proyecto de la reforma de estatutos y a su vez convocar una asamblea extraordinaria para tal fin.

7. El Dr. Carlos Ramos pone a consideración de la honorable asamblea que determine si:
 - A) El Consejo de Administración deberá impulsar el proyecto de la reforma de estatutos y a su vez convocar una asamblea extraordinaria para llevar a cabo esta labor; o
 - B) Se cree una comisión encargada de realizar el proyecto de la reforma de estatutos.

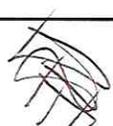
Sometida a consideración de los asistentes dicha propuesta, se obtiene la aprobación por la mayoría de los asambleístas para la propuesta A). Se cuentan 10 votos para la propuesta B).

8. El Consejo de Administración propone el derecho de cobro al 5to carro por valor de \$20.000 pesos partir del mes de abril. En ese sentido, se le otorgarán a cada propietario 4 stickers para usarlos en los vehículos que dispongan, los cuales no pagarán este ingreso.

Esta propuesta se pone a consideración y es aprobada por la mayoría de los asambleístas.

9. El Dr. Carlos Ramos propone a la honorable asamblea que se regule la obligatoriedad de la canalización de las aguas de las piscinas. indica que los vertimientos de estas aguas contienen químicos, los cuales causan daños considerables en el asfalto, de esta manera esta propuesta se pone a consideración y es aprobada por la mayoría de los asambleístas.
10. La propietaria Claudia Motta de la casa 2-U10, sugiere que se mejore el mantenimiento del lago y embellecer sus alrededores.

Finalmente, se mencionan a continuación las diferentes propuestas que presentaron los asambleístas para consideración del Consejo de Administración electo:



COPROPIEDAD CONDOMINIO
HACIENDA
LA ESTANCIA

NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

- Mejorar el tema de las basuras, realizando un esquema claro y contundente de reciclaje y fomentarlo.
- Señalizar las vías del Condominio.
- Reglamentar que los menores de edad no conduzcan los carros de golf, ya que manejan sin prudencia y a altas velocidades.
- Reglamentar los límites de velocidad y señalizarlos.
- Ampliación y/o mantenimiento de la capilla, se encuentra muy deteriorada y es muy pequeña.
- Buscar una solución para impedir el ingreso de mascotas a la misa.
- Que los lotes de la copropiedad no se vendan sin autorización de la asamblea.

11. El Dr. Ramos interviene para aclarar que tanto para el kiosco de la sede social No.1, como para la capilla se le realizó mantenimiento y cambio en los techos y la estructura.

Finalmente, se realiza un reconocimiento a los asambleístas por su compromiso y dedicación con la copropiedad, lo cual se refleja en la participación, intervención y socialización de sus propuestas para aportar al desarrollo y consolidación del Condominio.

En ese mismo sentido, la Dra. Edennys Rios realiza la clausura de la asamblea reconociendo la importancia de generar voluntad entre las diferentes posiciones que puedan llegar a presentarse, con el fin de establecer los medios para sacar adelante las acciones que reflejen un beneficio para el Condominio, así mismo, se reconoce la dedicación del equipo de trabajo conformado por todos y cada uno de los consejeros, y demás colaboradores que conforman el equipo de Administración de la copropiedad, lo cual también ha generado aportes en términos de conocimientos de acuerdo a la diversidad de disciplinas y profesiones que interactúan constantemente para beneficio de la comunidad y con la mayor voluntad de servicio para atender las inquietudes y necesidades de los propietarios.

Se da por terminada la asamblea siendo las 3: 25 PM del 03 de marzo de 2018, en el salón Boyacá del Circuito de Suboficiales de las Fuerzas Militares Sede Principal Colina Campestre, ubicada en la Calle 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.



CRISTIAN SOSA
Secretario.



COPROPIEDAD CONDOMINIO



NIT. 809.001.398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

LOS SUSCRITOS PROPIETARIOS QUE HACEN PARTE DE LA COMISION DE VERIFICACION DEL ACTA NOMBRADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS REALIZADA EL DIA 3 DE MARZO DE 2018, 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 de la Copropiedad Condominio Hacienda La Estancia, reunida el 3 de marzo de 2018. Para Constancia se firma hoy miércoles 3 de abril de 2018, a las 10:00 a.m.

NIVETH RUBIO SOLANO

FABIOLA TELLEZ

EDENNYS RIOS VALENCIA

MONICA REINA

CC 52581580