

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 1 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

**COPROPIEDAD CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA**

**ACTA No.051 CORRESPONDIENTE A LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS REUNIDA EN EL AULA MULTIPLE DEL GIMNASIO FEMENINO- DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. EL DIA SABADO 28 DE MARZO DE 2026**

**Fecha:** marzo 28 de 2026

**Lugar:** Gimnasio Femenino, de la ciudad de Bogotá D.C

**Hora Inicio:** 09:00 a.m.

**Hora Final:** 8:00 pm.

En el aula múltiple del Gimnasio Femenino ubicado en la Carrera 7 N° 127 - 49 en el barrio Usaquén, de la ciudad de Bogotá D.C., el día 28 del mes marzo del 2026, siendo las 09:00 am. se da inicio a la Asamblea general ordinaria de propietarios de la copropiedad CONDOMINIO HACIENDA LA ESTANCIA, entidad sometida al régimen de propiedad horizontal regida por la ley 675 de 2001 y por el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente para esta copropiedad.

Previa convocatoria enviada de manera oportuna y en los términos de la ley 675 de 2001 y del reglamento interno de propiedad horizontal, debidamente suscrita por el administrador, el Sr. Carlos Julio Ramos en su condición de Representante Legal, se realiza a las 9:00 a.m. la verificación del quórum, obteniendo un quorum del 31.13%, validándose que no se cuenta con el quórum requerido para iniciar la asamblea. Se lee el artículo 57 del reglamento de propiedad horizontal, que establece que, si convocada la asamblea general de propietarios no puede sesionar por falta de quórum en la fecha y hora señaladas en la convocatoria, se celebrará nueva sesión a la hora siguiente de la convocatoria inicial del mismo día y en el mismo lugar con el quórum que se cuente.

Se da inicio al acto protocolario, el cual no hace parte del orden del día, sino que corresponde a una manifestación tradicional de la comunidad. Este espacio tiene como propósito recordar a las personas que el año anterior nos acompañaron en la asamblea o en el condominio y que ya no se encuentran con nosotros.

En ese sentido, se inicia con el himno nacional de Colombia, seguido de una oración del padre Orlando Salazar. Posteriormente, se realiza la instalación formal de la Asamblea por parte del presidente y el secretario, conforme a lo establecido en el artículo 34 del reglamento.

En nombre de los órganos de administración, y el consejo de administración, se da la bienvenida a todos los asistentes y se declara formalmente instalada la Asamblea.

Durante la intervención inicial, se hace un llamado a la unidad, el respeto y la armonía, resaltando la importancia de este espacio como un escenario de diálogo constructivo, en el que se busca el bienestar común y la convivencia pacífica.

	<p style="text-align: center;"><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PAGINA 2 DE 306</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>ACTA No. 051</b></p>	

Se le da la palabra a la señora Lucy Esperanza Díaz apoderada, quien dice ser compradora y locataria del predio 1L14, interviene indicando que: "Represento a las unidades D12, etapa uno; D11, etapa uno; X7, etapa uno; V3, etapa uno; y A5, etapa dos. En tal condición, señor Presidente, quiero proponer lo siguiente: si miramos el reglamento de propiedad horizontal, que efectivamente como lo señaló el señor Ramos, en el momento de iniciar con la posesión regula que el Presidente de la Asamblea será el Presidente del Consejo y el Secretario será el Administrador. No obstante, si miramos la disposición de la Asamblea, como lo señala el señor Ramos, nos dice que cuando no está ni el Presidente ni el Administrador, la Asamblea podrá, bien por votación o por aclamación, nombrar al Presidente y Secretario de la Asamblea. En este punto entonces, señores asambleístas, quiero proponer que, si bien está el Presidente y el Secretario, la Asamblea, como máximo órgano, es la que determina cuál es el camino que va a seguir esta Asamblea. Realizamos una inspección a los documentos, evidenciaron ustedes, bajo la firma de la Revisoría Fiscal, un acta que se compartió. Si hay una firma de la Revisoría Fiscal es porque da veracidad, ya que existen serias situaciones particulares que, para el caso de la unidad L14 y las unidades que represento me generan serias dudas, Razón por la cual quiero proponerles a la Asamblea que bajo aclamación, nombremos un Presidente y un Secretario distinto del Presidente del Consejo y del Administrador. "

El Sr. Diego Fajardo interviene propietario del predio 1K7 indicando que: "Todos los que estamos aquí sentados somos propietarios y estamos aquí la gran mayoría de 10 o de 5 poderes, sino con lo verdaderamente importante: la representación de nuestra propia vivienda. A esa persona le quiero aclarar en este momento que todas las decisiones que se tomen deben considerar cada una de las acciones y cada uno de los puntos, siempre bajo el respeto. En este orden de ideas hemos evaluado como copropietarios nuestro condominio y vemos un buen condominio todos organizados y aquí viene lo de cada año. Los invito a que nos devolvamos al año pasado: siempre es un conflicto. Yo creo que la mayoría de los que estamos aquí sentados lo vivimos y estamos, en gran medida, cansados de esa situación. Pero finalmente, la democracia es la que gana. Entonces, yo invito a todos a que respetemos la democracia, a que participemos de manera ordenada y a que permitamos que sea la voluntad de la mayoría la que defina el rumbo de esta Asamblea. Porque esta Asamblea, como máximo órgano, no solo decide, sino que también debe garantizar el orden, la transparencia y el respeto entre todos los participantes. Por eso estamos aquí. Hacemos el esfuerzo de venir aquí, hacemos el esfuerzo de sostener este espacio. Si hoy estamos aquí es porque hemos podido, porque nos interesa y porque, entre todos, lo hemos llevado hasta donde está hoy. Este conjunto, esta comunidad, no es casualidad: es el resultado del compromiso de quienes estamos aquí presentes. Estas son mis palabras. Los invito a eso: al respeto, a la participación y a que dejemos que la democracia sea la que guíe nuestras decisiones."

El Sr. Presidente de la asamblea Alvaro Bejarano indica que: "hasta aquí llega este punto, esto es lo que se tenía que exponer. Nosotros no estamos acá porque estemos atornillados al cargo; simplemente estamos porque este tema tiene relación con una convocatoria de una Asamblea y con un Consejo. Estamos atendiendo los estatutos. Llevamos muchos años diciéndole a esta comunidad que, si queremos reforzar los estatutos, necesitamos un quorum calificado. Hoy pensábamos que lo íbamos a tener, pero no lo logramos. Es increíble que nosotros mismos no seamos capaces de llegar a ese quorum calificado que sustente los cambios que todos, queremos, queremos mejorar, pero mientras tanto, debemos seguir actuando conforme a lo que establecen los estatutos. Y el estatuto es claro: la presidencia de esta Asamblea me corresponde asumirla, y así lo voy a hacer. Les pido el favor que me colaboren para poder

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 3 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

avanzar. Se van a tocar los puntos que ustedes consideren, se va a dar la palabra, pero tiene que haber orden y una forma de actuar; no puede ser el capricho de cada uno. En este momento tenemos un quórum del 60.70%. Ojalá puedan llamar a quienes faltan, a sus vecinos, para lograr un quórum calificado del 71% y así poder reformar todo lo que queremos reformar. Pero si no alcanzamos ese quórum, no podemos cambiar las normas tan fácilmente.”

Para una mayor claridad se lee el artículo 34 del actual reglamento de propiedad horizontal, el presidente del consejo asume la presidencia de la Asamblea y el administrador actúa como secretario. Se procede a su respectiva posesión.

*“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.”.*

Se deja constancia de este hecho. De esta manera, siendo las 10:00 am, se da inicio a la segunda convocatoria de la asamblea general ordinaria con un quórum de 60.58%. Se da lectura a la convocatoria, se lee el orden del día enviado con la convocatoria y el desarrollo de la asamblea se inicia con el siguiente:

#### **Aprobación del Reglamento de la Asamblea**

Se presenta el reglamento de debates de la Asamblea, cuyo objetivo es garantizar un desarrollo ordenado, participativo y respetuoso.

Entre los principales puntos se destacan:

- La Asamblea será dirigida por el presidente del consejo.
- El administrador actuará como secretario.
- El uso de la palabra será solicitado levantando la mano.
- Cada intervención tendrá una duración inicial de dos (2) minutos, con un minuto de derecho a réplica.
- No se permitirán interrupciones ni faltas de respeto.
- Las votaciones se realizaron por medio del software de GOPH.
- Se podrán presentar mociones de orden, aclaración y cierre.
- Las decisiones se tomarán conforme a la Ley 675 de 2001.

Durante la discusión, una propietaria interviene manifestando que el tiempo de dos (2) minutos resulta insuficiente para exponer adecuadamente las ideas, por lo cual propone ampliar el tiempo de intervención a tres (3) minutos con derecho a réplica.

La propuesta es acogida por los asistentes, modificando el reglamento en este punto.

Se somete a consideración el reglamento con dicha modificación y es aprobado por mayoría.

#### **DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

**ORDEN DEL DÍA PROPUESTO.** El presidente de la asamblea lee y se coloca en la pantalla del salón de actos donde se realiza la asamblea, el orden del día que fue enviado con la convocatoria de la misma a cada uno de los propietarios del Condominio Hacienda La Estancia:

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 4 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.
2. ELECCIÓN DE COMISION DE LA ASAMBLEA:
  - A. ESCRUTINIOS.
  - B. PROPOSICIONES Y RECOMENDACIONES
3. ELECCIÓN DE COMISION DE LA REDACCIÓN DEL ACTA.
4. INFORMES: Consulte [www.condominiohaciendalaestancia.co](http://www.condominiohaciendalaestancia.co)
  - A. DE ADMINISTRACIÓN.
  - B. DE REVISORIA FISCAL.
  - C. COMITÉ DE CONVIVENCIA
5. ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024. Consulte [www.condominiohaciendalaestancia.co](http://www.condominiohaciendalaestancia.co)
  - A. UNIDAD ADMINISTRATIVA.
  - B. UNIDAD DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.
6. ESTUDIO Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO 2025. Consulte [www.condominiohaciendalaestancia.co](http://www.condominiohaciendalaestancia.co)
  - A. UNIDAD ADMINISTRATIVA.
  - B. UNIDAD DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.
7. REFORMA DE ESTATUTOS. Consulte [www.condominiohaciendalaestancia.co](http://www.condominiohaciendalaestancia.co)
8. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
9. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA.
10. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE.
11. PROPOSICIONES Y RECOMENDACIONES.

Realizado el Acto Protocolario, se constata que tanto el presidente del Consejo de Administración como el Administrador se encuentran presentes y desempeñando las funciones de Presidente y secretario de la asamblea general de propietarios.

**APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.** El Sr. Álvaro Bejarano, presidente de la asamblea, antes de poner en consideración el orden del día indica que:

Se deja constancia de que, debido a la carencia de quórum calificado, no es posible adelantar la reforma de estatutos, situación que nuevamente impide su aprobación.

Se precisa que la propuesta de reforma ha sido presentada conjuntamente por la administración y los copropietarios, con el propósito de establecer, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Permitir el cambio del presidente de la Asamblea, en caso de que así lo decida la misma.
2. Limitar la concentración de poderes, de tal manera que una sola persona no represente más de cinco (5) poderes.

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 5 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

3. Establecer sanciones para los copropietarios que no asistan ni otorguen poder, así como regular que dichos poderes sean conferidos únicamente a personas que no tengan vínculo laboral, comercial o contractual con el condominio; es decir, que no sean empleados, administradores, miembros del consejo de administración, ni tengan relación comercial alguna con la copropiedad.

Se deja constancia de que esta propuesta ha sido presentada en reiteradas oportunidades; sin embargo, la falta de asistencia impide cumplir con los requisitos legales para su aprobación. En consecuencia, y en cumplimiento de la normatividad vigente, se procede a excluir el punto de reforma de estatutos del orden del día por falta de quórum calificado.

Se concede el uso de la palabra a los asambleístas:

Interviene la señora Lucy Esperanza Díaz, apoderada de la unidad 1L14, quien manifiesta: "Es de parte de la inspección realizada el pasado jueves en las oficinas del condominio Hacienda La Estancia. Se evidenció, y está en el acta original con el recibido de administración, el 26 de marzo de 2026 por Carolina Espitia. Pero adicionalmente, lo que está aquí condensado, de pronto para la pregunta tuya que decías que es sin soporte, pues no me gusta hablar sin soportes. Lo que yo digo es lo que está documentado en un acta de la cual da plena fe la doctora Bárbara González Castillo, firmada en original, quien dice ser la revisora fiscal del condominio. Eso se leyó una vez finalizó el derecho de inspección, desde las nueve de la mañana hasta las cinco y media de la tarde. Quiero manifestar, señor presidente, dos proposiciones: Primero, ya ustedes enviaron los informes; pasen a un periodo limitado, atendiendo que ya fueron enviados. Segundo, igual yo estoy participando en calidad de compradora, locataria y apoderada, y adicionalmente, como el señor presidente ha señalado que ya fueron enviados, por eficacia de la Asamblea, que no nos tomemos eternidades exponiendo, sino que se limiten a diez (10) minutos máximo por parte de la administración y demás intervinientes. Y en puntos, por favor, si subimos al de elección de revisor fiscal: conforme quedó emanado en acta, se evidenció que no se cumplió con la convocatoria de revisor fiscal. Se supone que solo se recibió una hoja de vida incompleta, de tres hojas, sustentada, firmada por la revisora fiscal, que da plena fe de que esto es real. Razón por la cual pido, señor presidente, y aquí propongo, que el punto de revisoría fiscal no puede estar, atendiendo que, según se evidenció por el grupo de inspección, no se cumplió con la convocatoria que la misma administración expresó en cuanto a allegar documentos y demás. Razón por la cual no podemos elegir revisor fiscal."

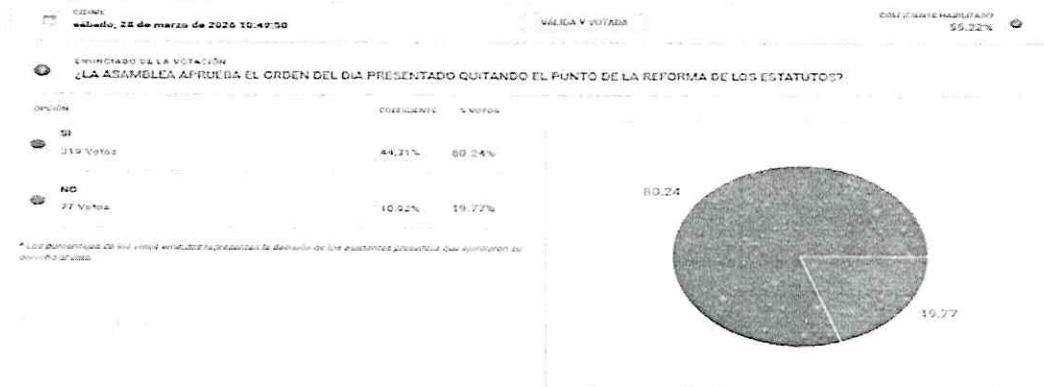
Se concede el uso de la palabra a la revisora fiscal, la Sra. Barbara González quien manifiesta: "Buenos días para todos. Primero que todo, quiero decirle a la persona que fue a la inspección, o a las personas, que tengan en cuenta que yo firmé el documento porque fui yo quien los atendió, más no porque esté de acuerdo con lo que usted escribió. Primero. Segundo, todo el tiempo les aclaré que yo había radicado mi hoja de vida con todos los soportes en la administración. Ustedes no quisieron hacer caso y copiaron lo que quisieron, y luego firmé porque yo los atendí, más no porque estuviera de acuerdo en todo lo que usted quiso escribir. Entonces, la aclaración: todo el tiempo se les dijo a ustedes dos, radique todos los documentos a tiempo, y quedó constancia de que estaba dentro de los términos. Entonces, para aclarar esa situación."

Retoma el uso de la palabra los asambleístas:

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 6 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

Interviene la señora Zully Carolina Duque apoderada del predio 1119:” Estuve el día jueves haciendo el derecho de inspección que pertenece a los debidos propietarios. En lo que manifiesta la revisora fiscal... Y muchas veces no supo dar respuesta clara de todo lo que se manifestaba, se preguntaba dentro de lo que se requería dentro de la inspección que se estaba realizando. La asamblea o la administración propuso la convocatoria de revisora fiscal hasta el 20 de marzo, hasta las 12 de la noche y así esta publicado en su página web. Curiosamente, usted también la que siempre aplica a estas convocatorias. Nunca, ni por correo electrónico ni de manera física, nos dieron la respuesta, tanto para Carolina Espitia como usted, señora Bárbara, de dónde estaba su hoja de vida con los anexos. Por favor, se tome en cuenta el punto en el orden del día de la Dra. Esperanza.”

Acto seguido, se procede con la votación correspondiente conforme a lo planteado en la Asamblea.



**Es aprobado con 319 votos y el 80.24% del coeficiente habilitado para votar, el orden del día quitando el punto de la reforma de estatutos.**

## 2. ELECCIÓN DE LAS COMISIONES DE LA ASAMBLEA:

### A. ESCRUTINIOS

Se postula como comisión verificadora de escrutinio de las votaciones en la asamblea a las siguientes personas:

- Lucy Esperanza Díaz
- José Alberto Rojas
- Alberto Franco

### B. PROPOSICIONES Y RECOMENDACIONES

No se pone en consideración.

## 3. ELECCIÓN DE COMISION DE LA REDACCIÓN DEL ACTA.

Se postula como comisión de la redacción del acta a las siguientes personas:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 7 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

- Edennys Ríos
- Carlos Alberto Vallejo
- Niveth Rubio Solano
- David Benavidez
- Julio Roa

Las planchas para la comisión de escrutinios y la comisión de redacción del acta son aprobados por unanimidad.

**INTERVIENE** el señor Rafael Agudelo 1V18:” Me hago una pregunta: ¿para qué es la Comisión Escrutadora si tenemos un sistema que nos va a dar los resultados automáticamente? Gracias.

**RESPONDE** el señor Carlos Ramos Administrador: “Bien, don Rafael, básicamente para que verifiquen, para que vean que todo el mundo ha votado, para que revisen los resultados, para que los validen. Esa es la importancia.”

#### 4. INFORMES:

Continuando con el orden del día se procede a presentar los siguientes informes:

Se da inicio al punto de informes, en el cual se presenta el informe de gestión por parte de la administración y el consejo.

Se da la bienvenida a cada uno de los propietarios presentes en la Asamblea, así como a aquellos que otorgaron poder de representación, resaltando la importancia de su participación para la toma de decisiones en beneficio del condominio.

Se informa que el equipo de trabajo que ha venido acompañando la gestión durante aproximadamente catorce (14) años ha mantenido como principios fundamentales la eficiencia, la transparencia y la responsabilidad en el manejo de los recursos económicos de la copropiedad. En ese sentido, se destaca que se han mantenido cuotas de administración razonables, procurando que sean lo más bajas posibles, y eliminando la necesidad de cuotas extraordinarias.

De igual manera, se ha trabajado en mantener y fortalecer las inversiones del condominio, garantizando su crecimiento proporcional al nivel y calidad esperados, lo cual ha impactado positivamente el valor de las propiedades, gracias a inversiones en mantenimiento, sostenibilidad, ampliación de capacidades y productividad.

Se resalta que estos resultados han sido posibles gracias a un consejo de administración representativo y al trabajo del administrador, señor Carlos Ramos, junto con su equipo de colaboradores, quienes han contribuido al logro de resultados en materia de cartera, seguridad y convivencia dentro del condominio. En cuanto a la seguridad, se destaca que esta se ha abordado de manera integral desde lo humano, técnico y tecnológico, garantizando tranquilidad a propietarios, residentes e invitados.

Se invita a la Asamblea a abordar temas relevantes como el de los arrendamientos, así como la necesidad de avanzar en la reforma de estatutos para mejorar la convivencia.

	<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 8 DE 306</b></p>
	<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

### **Informe del Administrador**

El administrador manifiesta que el informe de gestión será presentado de manera clara, buscando que los asistentes comprendan la importancia de las acciones desarrolladas durante el periodo.

Expresa su agradecimiento por la confianza depositada en su gestión y resalta que el condominio se ha consolidado como uno de los más importantes de la región, caracterizándose por la calidad de sus servicios, su imagen institucional y, especialmente, por sus condiciones de seguridad personal y patrimonial.

Se resalta que el condominio ofrece un servicio eficiente a propietarios, residentes y visitantes, garantizando bienestar, tranquilidad y comodidad, manteniendo además una imagen corporativa reconocida por autoridades y entidades externas.

Se indica que se ha trabajado para mantener costos bajos sin sacrificar la calidad de los servicios, consolidando al condominio como un espacio funcional, organizado y con adecuada convivencia. No obstante, se reconoce que aún existen situaciones puntuales relacionadas con intereses particulares que pueden afectar los principios de la comunidad, las cuales deben ser corregidas en beneficio del interés general.

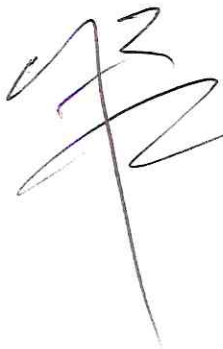
Se reitera que el objetivo es garantizar un entorno seguro, estable y con proyección a futuro para la inversión de los propietarios, promoviendo una convivencia basada en el respeto de los derechos fundamentales.

Se informa que este periodo ha sido uno de los más productivos en la historia del condominio, destacándose por la calidad y eficiencia en las actividades desarrolladas, consolidando al condominio como uno de los más representativos de la región, no solo por la calidad de sus servicios, sino también por su imagen corporativa, seguridad personal y patrimonial.

Se resalta que el condominio ofrece condiciones óptimas para la inversión inmobiliaria, garantizando estabilidad y tranquilidad a los propietarios. No obstante, se reconoce que existen algunas situaciones en las que intereses particulares pretenden prevalecer sobre los intereses colectivos, lo cual afecta la convivencia.

En relación con la reforma de estatutos, se indica que "Se reitera la importancia de reglamentar aspectos como la elección de consejeros, sanciones por inasistencia a asambleas, convivencia y multas. Se presenta una propuesta de reforma que busca preservar la sostenibilidad del condominio y mejorar la convivencia."

Respecto al tema de arrendamientos: "Se informa que, tras análisis jurídico, se concluyó que los arrendamientos sí están permitidos en el condominio. Sin embargo, debido a las controversias generadas, el Consejo decidió someter a consideración de la Asamblea el tema de tarifas y contraprestaciones, manteniendo el reglamento general ya aprobado. Se aclara que no se permitirá cobrar a propietarios o sus familiares por el ingreso, ni a sus vehículos, por ser ilegal. Se invita a la Asamblea a tomar decisiones enfocadas en el interés colectivo y en mejorar las condiciones de arrendamientos de corta estancia."



<i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 9 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

### **Comité de Convivencia**

Se realiza un reconocimiento al comité de convivencia por su labor en la promoción del respeto y la armonía dentro del condominio, destacando el cumplimiento de sus funciones.

Se indica que este comité presentará sus conclusiones y recomendaciones frente a comportamientos que deben ser corregidos para fortalecer la convivencia.

### **Obras y Gestión Técnica**

Dentro del informe de gestión se destacan las siguientes obras y logros:

- **Licencia ambiental de vertimientos:** Después de ocho (8) años de gestión, se obtuvo la licencia por parte de la autoridad ambiental, permitiendo operar el sistema de vertimientos con altos estándares de calidad, incluso reutilizando el agua para riego, sin impacto ambiental.
- **Planta de tratamiento de aguas residuales:** Se realizó mantenimiento y adecuación, logrando que opere al 100% de su capacidad, atendiendo adecuadamente la demanda, incluso en temporadas altas.
- **Campamento operativo:** Obra solicitada durante años por la comunidad, iniciada el año anterior y proyectada para finalizar en 2026. Este espacio permitirá mejorar el manejo de maquinaria, equipos y brindar mejores condiciones a los trabajadores.
- **Dotación de gimnasio:** Proyecto orientado al bienestar, salud y recreación de los propietarios, complementando el parque biosaludable existente.
- **Infraestructura y bienestar:** Se resalta que la gestión no solo se enfoca en obras físicas, sino también en el bienestar social de propietarios y empleados.

Se presentan las principales obras ejecutadas:

- Implementación de la segunda planta solar, con proyección a reducir el costo de energía.
- Mantenimiento y renovación de redes de acueducto y alcantarillado, evitando fallas e inundaciones.
- Construcción de tanque de estabilización y techado de la planta, cumpliendo exigencias ambientales.
- Implementación de código de colores en procesos de tratamiento para control de la autoridad ambiental.
- Adecuación del gimnasio en zona social, inicialmente para uso exclusivo de propietarios.
- Mejoras en restaurante con mobiliario nuevo.
- Proyección de nuevas obras como sauna y mejoras en zonas de esparcimiento.

### **Proyecto de energía solar y gestión financiera**

Se presentó a la asamblea el avance del proyecto de energía solar del condominio y el estado general de la gestión financiera y operativa.

En relación con el proyecto energético, se informó que la primera planta solar fue instalada hace aproximadamente cuatro años y medio, financiada mediante un préstamo, en un contexto donde

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 10 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

existían dudas sobre su viabilidad; sin embargo, la asamblea decidió continuar con el proyecto. Actualmente, se cuenta con una segunda planta solar, implementada bajo un modelo más eficiente que permitió reducir costos e intermediarios. La segunda planta está compuesta por 116 paneles solares, con una capacidad de 615 W por panel, alcanzando una generación aproximada de 71,34 kWp. En cuanto a la inversión, la primera planta superó los \$600 millones incluyendo financiación, mientras que la segunda tuvo un costo aproximado de \$416 millones, para una inversión total cercana a \$1.000 millones. El objetivo principal de estas inversiones es reducir significativamente el costo de energía, buscando llegar a un pago cercano a cero en consumo eléctrico, aunque se mantienen cargos adicionales como alumbrado público y recolección de basuras.

Como proyección futura, se planteó la posibilidad de invertir en alumbrado público propio, con una inversión estimada de \$390 millones y un ahorro proyectado entre \$35 y \$40 millones mensuales. No obstante, se advirtió que existen limitaciones normativas que dificultan el aprovechamiento total de estas inversiones, ya que, aun con infraestructura propia, algunos cobros pueden mantenerse debido a la regulación municipal. Adicionalmente, se explicó que no es viable generar energía en exceso, dado que el consumo propio se ahorra al 100%, mientras que los excedentes vendidos se remuneran a un menor valor (aproximadamente el 50%). Por ello, la estrategia actual se ha enfocado en llevar a cero los medidores con mayor costo.

En cuanto al estado de cartera, se reportó un total de \$1.541 millones correspondientes a obligaciones superiores a 360 días, evidenciando una disminución frente al año anterior, cuando ascendía a \$1.768 millones. Esta cartera corresponde a 82 propietarios, de los cuales 25 se encuentran en procesos jurídicos (incremento frente a 13 del año anterior), 3 propiedades están en remate por \$207 millones, 1 propiedad en la SAE por \$35 millones, 2 en insolvencia y \$117 millones asociados a lotes o constructor. Se destacó especialmente la cartera de difícil cobro, correspondiente a 37 propietarios, con un valor de \$1.147 millones y una proyección de crecimiento a \$1.435 millones, lo cual indica que esta seguirá en aumento si no se logra su recuperación.

Respecto al presupuesto 2025–2026, se proyecta un incremento total de ingresos del 7,7%. La cuota de administración tendrá un incremento general del 23%, que se reduce al 10,7% para quienes accedan al beneficio de pronto pago. En los gastos, se presentan incrementos del 18,3% en personal y del 39,5% en servicios, principalmente por costos de seguridad. Las inversiones se reducen de \$1.165 millones en 2025 a \$400 millones en 2026, lo que representa una disminución del 65%. El resultado proyectado es un equilibrio financiero, con excedente igual a cero.

En la gestión operativa, se resaltaron avances en eficiencia energética, mantenimiento preventivo de las instalaciones, cumplimiento de normativas ambientales y la vigencia de certificaciones en el manejo de agua potable y residual.

Finalmente, se hizo un reconocimiento al compromiso del personal del condominio y, de manera especial, al ingeniero Jairo Díaz por sus 10 años de servicio, destacando su nombramiento como Secretario de Infraestructura y su actual cargo como gerente de Empumelgar.

**Informe del Comité de Convivencia 2025**

<i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 11 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

Se deja constancia de la presentación del informe del Comité de Convivencia correspondiente al año 2025, el cual fue leído ante la asamblea debido a la ausencia de algunos de sus integrantes. Se informó que, durante el periodo, el Comité de Convivencia desarrolló su gestión en favor del bienestar del condominio, orientando a los residentes, propietarios y arrendatarios en el cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y el Código Nacional de Policía.

Así mismo, el comité atendió los casos presentados por posibles incumplimientos, promoviendo espacios de diálogo y análisis con las partes involucradas, con el fin de fortalecer la sana convivencia dentro del condominio. El comité expresó su agradecimiento a los copropietarios que participaron en las reuniones y procesos, destacando su compromiso con el respeto de las normas y la construcción de un ambiente armónico.

De igual forma, se agradeció la confianza depositada en los integrantes del Comité de Convivencia 2025, resaltando que fue un honor contribuir al fortalecimiento del respeto y la buena convivencia entre todos los miembros de la comunidad.

El informe fue suscrito por:

- Nancy Ramírez – Coordinadora
- Gloria MacLinn – Secretaria
- Elkin Téllez – Integrante
- 

Finalmente, se dejó constancia del reconocimiento a los integrantes del comité por su tiempo, dedicación y labor realizada durante el periodo.

Con lo anterior, se dio por finalizado el informe, dando paso al espacio de discusión y participación por parte de la asamblea.

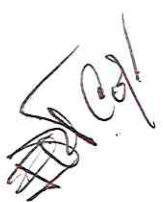
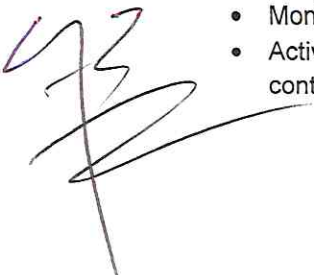
#### **Informe Técnico y de Gestión – Acueducto del Condominio**

Se presentó a la asamblea el informe técnico del sistema de acueducto, con el acompañamiento del ingeniero Walter Uribe, director técnico y responsable de la calidad del agua, quien cuenta con amplia experiencia en tratamiento de agua potable y gestión ambiental.

El ingeniero explicó la situación relacionada con una inquietud generada por la detección de coliformes totales en un muestreo realizado en el mes de enero. Al respecto, aclaró que este tipo de hallazgos pueden presentarse de manera ocasional en sistemas de acueducto y suelen estar asociados a factores como lluvias, variaciones en el proceso de cloración o condiciones en las redes de distribución, pero no a materia fecal como se ha pretendido presentar.

Se informó que el sistema cuenta con protocolos estrictos de control y monitoreo, los cuales incluyen:

- Toma de muestras periódicas por laboratorio certificado.
- Monitoreo diario de parámetros como pH, turbidez y cloro en distintos puntos del sistema.
- Activación inmediata de planes de contingencia ante cualquier alerta, como el incremento controlado de cloración.



<i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 12 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

- Verificación mediante nuevas muestras para confirmar la normalización de los parámetros.

En el caso específico presentado, una vez detectada la variación, se aplicó un protocolo de choque de cloración y se realizaron nuevas mediciones que evidenciaron la estabilización del sistema en corto tiempo.

Se destacó que:

- Los niveles detectados fueron bajos y no representaron riesgo para la salud.
- No fue necesario emitir una alerta general, ya que se trató de una variación puntual y controlada.
- Los indicadores de calidad del agua (IRCA) se han mantenido en niveles óptimos, con registros cercanos a cero en la mayoría de los periodos evaluados.

El ingeniero reiteró que el sistema opera bajo la normativa vigente (Resolución 2115 y lineamientos del RAS) y que se realiza seguimiento permanente a cerca de 50 parámetros de calidad del agua.

Finalmente, se transmitió a la asamblea un parte de tranquilidad, confirmando que el agua suministrada en el condominio es apta para el consumo humano y que cualquier eventualidad es atendida de manera inmediata mediante protocolos técnicos establecidos.

Se abrió espacio para preguntas y aclaraciones por parte de los asistentes.

**INTERVIENE** el señor Gerardo Herrera propietario 2K2: "Soy médico, cardiólogo, médico internista, jefe del servicio de varios hospitales de Bogotá desde hace 35 años, por eso creo que lo que les quiero decir tiene tan grande peso como el peso de lo que nos dijo el ingeniero. Con esos dos minutos, yo respeto los dos minutos y quisiera intervenir previamente. El análisis bacteriológico reporta presencia de coliformes de un 16.6% a fecha de enero. En la muestra, desde el punto de vista sanitario, esto es inaceptable. Las guías de la Organización Mundial de la Salud establecen que el agua potable debe tener cero coliformes en 100 mililitros. No es un valor negociable, es un criterio de seguridad. Es importante decir que el coliforme, para los que no saben, es materia fecal. Es como decirle: mire, usted va a comer un poquito de eso en este vasito, pero eso no le va a hacer daño. El coliforme es materia fecal. La organización no acepta ningún valor, solamente el criterio de cero. ¿Qué significa esto? Que existe una falla en la desinfección o una contaminación de tanques o redes internas. Por lo tanto, el agua no es confiable para el consumo humano en este momento. Esto implica riesgo de infecciones gastrointestinales, especialmente en población vulnerable como los niños y adultos mayores. Las medidas son claras, y yo les diría: suspender el consumo directo de agua, realizar un choque y limpieza, inspección de redes, repetir controles bacteriológicos hasta tener resultados en cero. Ahora, no hemos notado más infecciones en las mujeres con vulvovaginitis porque nuestras piscinas tienen cloro, como él decía, esto se ve en el cloro. Una de las cosas que hacemos todos es llevar agua en bolsa, esos polifenoles son lo peor para cualquier persona; llevar agua en vidrio es mejor, pero no decir: como no tengo un sitio con el agua la voy a comprar. Una cosa es casi peor que la otra, los polifenoles cáncer y coliformes materia fecal. Para anticipar algunas preguntas: hubo un valor inaceptable, y este valor que tengo yo es el

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 13 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

último que me han proporcionado. Quisiera saber cuál fue el último valor, el último al día de hoy y no aceptamos su propuesta de si un poquito no tiene nada y si le da un vaso de agua a hija y dice que tiene un poquito de materia fecal creo q no se la toma ingeniero." En respuesta **INTERVIENE** el Ingeniero Walter Uribe: creo que de pronto no me entendió. Nosotros sí le damos la importancia que es. Yo tengo una hija de dos años, sí señor, y yo voy al condominio y siempre he defendido el consumo de agua porque sé lo que hago. Usted tiene toda la razón: no hay un valor aceptable mayor a cero, no lo hay. Precisamente por eso nosotros hacemos los controles que hacemos. Les comenté que dos días después tomamos nuevamente una muestra, hacemos un plan de choque y todos los protocolos correspondientes, porque si para mí fuera viable mayor a cero decir "no, tranquilo, esperemos a ver qué pasa", no señor, eso no se permite. Desde un principio lo dije: eso no se permite. Por eso actuamos rápido, hacemos el choque, aplicamos todos los procedimientos y nos basamos en el RAS. Y sí, efectivamente, la Organización Mundial de la Salud establece que más de cero es un riesgo; no necesariamente alto o medio, pero sí es un riesgo. Lo que quiero que entiendan es que no nos tomamos esto a la ligera. Todo se hace bajo procedimientos. Cuando nos indican que ya está en cero, como les mencioné, hay tres contramuestras realizadas en un máximo de dos días para confirmar que efectivamente el valor está en cero. Una vez está en cero, se detiene el protocolo, porque tampoco podemos sobreclorar el sistema. Si lo hacemos, también generamos problemas: afectaciones en la piel, resequedad, entre otros. Debemos ser conscientes de que hay límites. Según la Resolución 2115, valores mayores a 3 ppm de cloro también representan un problema. Ahora, si el caso fuera que no se llega a cero y persiste la situación, ahí sí se debe generar una alarma: suspensión del suministro, limpieza de tuberías, sobrecloración del sistema, entre otros protocolos contemplados en el manual de operación. Entonces, sí le doy la razón, pero quiero que me entienda que no me estoy justificando ni estoy justificando la operación. Estoy explicando cómo funciona el sistema, cuáles son los procedimientos y los mecanismos que se utilizan para garantizar el riesgo cero. Existen informes de laboratorio donde se evidencia que los coliformes y mesófilos ya están en cero. Ese fue el último análisis realizado, el cual seguramente se les hará llegar para su tranquilidad. Esto puede pasar en los sistemas, pero se controla. No nos estamos cruzando de brazos. Nuestro compromiso es total. Trabajo también con colegios, donde este tipo de situaciones no pueden ocurrir, precisamente porque hablamos de población vulnerable. Yo también tengo una niña y no permitiría que alguien actúe con indiferencia frente a esto. Aquí no se está esperando a que el problema se solucione solo; todo se hace bajo norma y hasta que no esté en cero, no descansamos. **INTERVIENE** la señora Lucy Esperanza Díaz apoderada 1L14: Cuando fue el ultimo contra muestreo que se realizo, esto por que en acta firmada, da cuenta que se solicito el ultimo muestreo y fue enero 8 de 2026, si ya aparecen unos posterior pues me llama mucho la atención, ahora bien coayudando con lo que señala el ingeniero también comparto que la resolución 2115 de 2007 del ministerio de vivienda pues señala efectivamente que coliformes totales no puede presentar ningún tipo de agua potable para consumo humano y acá presentó y deja la evidencia a ustedes que no hubo plan de choque, no hubo carro tanque para que los que estuvieron el 8 de enero allá evitar el consumo, esto será apoyado de ser el caso con las instancias respectivas que valoraran porque es que si me preocupa una situación y es que el condominio hacienda la estancia le vende agua al portal Alcalá de la estancia y estamos siendo vendedores de un servicio siendo productor marginal y no empresa de servicios públicos, entonces quiero dejar esa constancia y como se dejo en constancia en el acta que el ultimo muestreo fue el 8 de enero de 2026. **RESPONDE** el ingeniero Walter Uribe: Qué pena, de pronto hay algo de falta de información o algún cruce de información. Sin embargo, quiero dejar claro que no hay nada oculto y que nosotros no estamos haciendo nada turbio; yo nunca me presto para eso. Lo digo por lo

	<p style="text-align: center;"><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PAGINA 14 DE 306</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>ACTA No. 051</b></p>	

siguiente: Hay varios posteriores, porque no solo se toman las contramuestras. Incluso, y como muestra de transparencia, también en febrero se generó otro informe —el del 5 de febrero— donde nuevamente se presentó riesgo de coliformes, en gran parte debido a las lluvias. Todo esto hace parte del protocolo, el cual se mantiene hasta lograr agua con riesgo cero. Estos informes existen tanto en las muestras iniciales como en las contramuestras, y pueden ser consultados directamente en el laboratorio. No hay absolutamente nada que ocultar. Esto no es un juego; es una responsabilidad con la calidad del agua. Ahora, frente al tema de cerramientos o suspensión del servicio, quiero que confíen en la experiencia. Llevo muchos años operando sistemas de acueducto, tanto en condominios como en colegios, y sabemos que no siempre es necesario generar una alarma mayor si la situación puede ser controlada. Cuando no se puede controlar, claro que se aplican protocolos más estrictos: suspensión del servicio, suministro alterno, entre otros. Pero en estos casos se ha tratado de situaciones controlables. Es claro que cualquier valor mayor a cero es inaceptable, y en eso estamos de acuerdo. Sin embargo, también es importante precisar que los coliformes totales no corresponden a coliformes fecales también pueden presentarse por factores como lluvias, variaciones en la cloración o condiciones propias del agua de fuente, como el agua del lago, que contiene microorganismos naturales de plantas, aves y peces que pueden generar un riesgo cuando se baja el cloro, pueden presentar eso. Aun así, entendemos la preocupación y estamos abiertos a mejorar. Los protocolos se pueden ajustar. Por ejemplo, se podría establecer que ante la primera alerta se suspenda el suministro y se active un plan de contingencia, lo cual se puede trabajar con la administración. También quiero resaltar que, para garantizar una reacción oportuna, hemos solicitado a los laboratorios que nos informen de inmediato cualquier alerta, sin esperar los tiempos habituales de entrega de resultados, que pueden ser de hasta 15 días. Esto nos permite actuar de manera inmediata. Finalmente, reitero que no se está actuando con ligereza ni se está poniendo en riesgo la salud de las personas. Todo se maneja bajo norma, con responsabilidad y con controles permanentes.” **INTERVIENE** la señora Eddenys Rios 1K4: “Ingeniero, muchas gracias por su disposición. Sin embargo, considero que cuando se presentan este tipo de contingencias, la comunidad no ha sido informada oportunamente y, en consecuencia, hemos seguido consumiendo este tipo de agua. Yo lo escuché, pero siento que no se nos ha dado una respuesta clara frente a si el agua debía o no consumirse en ese momento. Por eso, lo que se le solicita a la administración, al Consejo y a usted puntualmente, como responsable, es que efectivamente se ejecuten las medidas que correspondan en este tipo de situaciones. Es claro que usted ha mencionado todos los procedimientos y protocolos, y también lo expuesto por el doctor frente a los riesgos, especialmente para población vulnerable como niños y adultos mayores. Precisamente por eso, lo que queda de toda esta exposición es la necesidad de implementar medidas preventivas más claras y oportunas. En ese sentido, es importante fortalecer los mecanismos de información y control, de manera que la comunidad esté enterada y se puedan tomar decisiones a tiempo. Y de hecho, no es malo que esto genere ajustes o cambios; al contrario, es una oportunidad para mejorar y evitar que se repitan este tipo de situaciones. Muchísimas gracias.” **RESPONDE** el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea: “Yo solamente quería hacer una observación. El ingeniero no se está basando únicamente en una situación puntual, sino en una realidad de protocolo. El condominio tiene un protocolo y el acueducto también cuenta con un protocolo asociado a las situaciones que se presentan. Es decir, hay unos lineamientos ya establecidos para actuar. Entiendo que estos protocolos tienen márgenes que permiten manejar los tiempos y determinar en qué momento se debe suspender el suministro de agua o cuándo no es necesario hacerlo. En ese sentido, más que cuestionar su existencia, lo que se plantea es que, si es necesario reformarlos, se

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 15 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

reformen. Pero también es importante reconocer que esos protocolos ya contemplan escenarios y formas de actuación.

Lo que yo entiendo, ingeniero, es que, bajo esos protocolos, se debería generar una alerta inmediata a la comunidad, ya sea directamente por usted o a través de la administración, cuando se presente una situación de este tipo. Entonces, la inquietud principal es esa: garantizar que esa información llegue oportunamente a todos. Muchas gracias.” **INTERVIENE** el señor Diego Fajardo propietario 1K7 : “La pregunta no es para el ingeniero, es para el Consejo y más que una pregunta, es un llamado de conciencia para todos nosotros como propietarios. Yo soy propietario —aparezco en el certificado de tradición y libertad— y, en ese sentido, lo que necesitamos no es seguir en un debate de culpables. Eso no soluciona el problema. Lo que realmente queremos saber es: ¿cuál va a ser la acción?, ¿cuál es la raíz del problema? y ¿cómo se va a intervenir para evitar que llegemos a un punto en el que se tenga que suspender el servicio? Nosotros no deberíamos estar pensando en alquilar carrotanques; el condominio tiene la capacidad para manejar este tipo de situaciones. Pero lo importante aquí es saber cómo se va a intervenir el problema de fondo. Porque lo que tenemos hoy es un hecho: probablemente existe una falla que aún no se ha identificado completamente, puede ser estructural o algún punto de contaminación en el sistema. Eso es lo que realmente nos debe interesar. Agradezco la evaluación que se ha hecho, porque claramente es un tema que preocupa. Pero esto no se resuelve encontrando culpables; se resuelve evitando que el problema continúe. Aquí lo que necesitamos es claridad: ¿cuál es el plan de choque inmediato? y ¿cuáles son las soluciones concretas? También es importante que se escuche a los propietarios. Nos interesa conocer la verdad y tener certeza de las acciones que se van a tomar. Muchas gracias.” **INTERVIENE** el señor Hugo Ariza propietario 1M16: “Pero aquí se presenta un evento en el que lo verdaderamente preocupante es que se siga repitiendo. Es decir, más allá de un resultado puntual o del tiempo que toma el análisis, lo que genera inquietud es la recurrencia del problema. Si esto ya no es un hecho aislado, sino que se ha presentado en más de una ocasión, entonces estamos frente a una situación que requiere una intervención más de fondo. Por lo tanto, lo que corresponde no es solo aplicar los protocolos básicos, sino evaluar medidas más contundentes, identificar la causa raíz del problema y garantizar que no se vuelva a presentar. Porque el riesgo no está únicamente en un evento, sino en la repetición del mismo.” **INTERVIENE** el señor Gerardo Herrera propietario 2K2: “Primero que todo, quiero aclarar que hablo desde mi formación. Yo estudié medicina y no quiero que mi intervención se interprete como una posición en contra de nadie. Como médico, debo decir que cuando se detecta presencia de materia fecal en el agua, no se trata de señalar culpables, sino de actuar con responsabilidad. En estos casos, lo correcto es informar a la comunidad que el agua no debe consumirse directamente y que debe hervirse antes de su uso. En cuanto al uso recreativo, como en piscinas, el riesgo es menor debido a la cloración. Sin embargo, sí existe una preocupación importante frente a la exposición, especialmente en niños, ya que están en contacto directo con el agua, incluso en zonas sensibles del cuerpo. Esto, como bien lo mencionó el ingeniero, puede ocurrir en muchos sistemas. No es un hecho aislado ni exclusivo. Pero precisamente por eso es fundamental que se informe oportunamente a la comunidad cada vez que se presente una situación de este tipo. Nuestro acueducto es bueno, se le ha invertido y es un sistema que valoramos. Por eso, estas observaciones no son para generar alarma, sino para fortalecer el manejo y garantizar el bienestar de todos.”

El señor administrador, Carlos Ramos, pregunta al ingeniero Uribe si puede informarle a la Asamblea si esa fue la única muestra que se tomó en el mes de enero o si hubo más muestras y cuáles fueron sus resultados. El ingeniero responde que, como ya lo había mencionado,

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 16 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

efectivamente se tomaron más muestras. Indica que, al presentarse la alerta inicial, se generó una contramuestra con el mismo laboratorio, con el fin de verificar las condiciones del agua después de aplicar el protocolo y el procedimiento de choque.

Precisa que sí se tomó la muestra inicial y que posteriormente se realizaron las contramuestras en los puntos donde se había detectado la presencia de coliformes, atendiendo la alerta generada por el laboratorio. Con esto, confirma que se siguió el procedimiento correspondiente de verificación y control mediante nuevas mediciones.

**INTERVIENE** el señor Hugo Ariza propietario 1M16: " Para cerrar el tema, lo que corresponde es identificar la causa del problema y definir en qué aspectos se deben fortalecer los protocolos, con el fin de subsanar y mitigar los riesgos que genera este tipo de contaminación. Teniendo en cuenta que estos eventos se detectan aproximadamente 48 horas después de realizada la muestra, es fundamental abordarlo desde un punto de vista técnico, que permita establecer con claridad cuál es la causa raíz. A partir de ello, se deben definir las acciones necesarias para fortalecer los protocolos existentes, mejorar los tiempos de respuesta y prevenir la recurrencia de este tipo de situaciones." **RESPONDE** el señor Walter Uribe: " Bueno, como les comenté, el protocolo es una alerta inmediata que nos están dando, y tenemos un plus que no tienen muchos laboratorios ni muchos sistemas. Tan pronto nos generan la alerta, lo que nosotros podemos hacer es actuar. Voy a trabajar en el protocolo, se los garantizo, para hacerlo más blindado y con una alerta mucho más temprana, mucho más inmediata. Tan pronto nos generen una alarma, debemos tener claro cuál es el procedimiento: administración, director operativo, operario... es decir, generar un protocolo que nos permita, en ese momento, si es necesario, un cierre general del sistema y empezar un proceso de desinfección y no se rehabilita hasta que no haya una certeza de que nuevamente está en riesgo cero. Entonces, además, se generaría una alerta general a los propietarios. Obviamente, yo puedo generar el protocolo y que lo apruebe la administración y toda la dirección operativa. A ver, quiero decir esto: no estoy garantizando que no vuelva a pasar. Vuelvo y les repito, son cosas normales que pasan en los sistemas. ¿Por qué se pueden presentar? Por lo que les digo: las altas lluvias generan bajos consumos de cloro, donde toca hacer incrementos. Pero entonces, a la hora de tomar la muestra, también puede haber evaporación en el sistema. Sé que hay un médico en la asamblea que sabe que eso es normal y se puede generar. Entonces, ¿cómo lo atacamos ahora? Con una alerta temprana y no simplemente manejándolo con protocolos internos. Lo garantizo, que lo vamos a hacer para que ustedes tengan esa seguridad de que no vamos a volver a dejar pasar una parte por millón de más." **INTERVIENE** el señor Alberto Franco propietario 1Y1: " Primero yo pienso que hay dos cosas ciertas. Primero, hubo un error garrafal que, a mi juicio, es más de carácter administrativo. Segundo, quiero reconocerle a usted la honestidad, porque tuvo la valentía de informar en febrero que también se tomó otra muestra y que presentó coliformes. El problema no es técnico; el problema es una decisión de administración. Porque lo que yo veo es a una persona que está reconociendo que se han cometido situaciones fuera de control desde el punto de vista técnico.

Ingeniero, usted es un tipo muy honesto." **INTERVIENE** la señora Gloria Ordoñez 1R3: " La pregunta ha sido puntual por parte de varias personas y no he escuchado su respuesta. Discúlpeme, pero realmente no la he escuchado. Se ha preguntado claramente que los resultados corresponden al mes de enero y actualmente estamos en marzo. Varias personas le han solicitado que informe cuáles han sido los últimos resultados, específicamente los resultados de las muestras de coliformes en los meses de enero, febrero y marzo.

<i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 17 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

Esto es fundamental para poder tener claridad. El doctor fue muy claro en sus términos y, con toda su experiencia, indicó que el agua en este momento no es apta para consumo humano. Me parece aún más grave teniendo en cuenta que se aproxima Semana Santa, y muchos de nosotros pensamos venir con nuestras familias. Incluso se genera preocupación frente al uso del agua, no solo para consumo, sino también para actividades básicas como el baño. Por eso necesitamos que la respuesta sea puntual. Adicionalmente, antes de que el doctor diera su concepto, ya estábamos discutiendo la gravedad del tema. También es importante entender por qué nunca fuimos informados de esta situación. Existe un estudio realizado en enero y estamos en marzo, a vísperas de Semana Santa, cuando el condominio se va a llenar de personas, y no sabíamos que el agua contenía coliformes. Considero que esta es una información que no puede manejarse de forma reservada dentro de una asamblea. Es un tema que, aunque inicialmente no se presenta como grave, en realidad sí lo es, y debería ser comunicado de manera oportuna a todos los propietarios. No podemos guardar este tipo de información. Esperamos una respuesta clara y concreta. ¿Cuáles son los resultados de los estudios que se le han hecho al agua en febrero y en marzo? Adicionalmente, ¿cuál va a ser el plan de choque frente a esta situación? ¿Qué se va a hacer específicamente para Semana Santa? Es importante que nos den claridad, porque necesitamos saber si podemos venir o no, y en qué condiciones. ¿Vamos a poder usar el agua normalmente o no? ¿Qué alternativas se tienen previstas? Por ejemplo, ¿nos vamos a bañar con agua mineral?" **RESPONDE** el Ingeniero Walter Uribe: "Listo, sí, creo que no me he salido por la tangente ni he dejado de responder. Sí se generaron los análisis, ustedes los deben tener. Yo se los envié. Hay tres documentos en PDF de laboratorio; son contramuestras tomadas dos días después de cada muestra inicial. Hay una del **10 de enero y otra del 7 de febrero**, donde se tomaron las muestras y los resultados de coliformes están en cero. No me estoy haciendo el de la vista gorda ni evadiendo la respuesta. Desde un principio les he indicado que se tomaron contramuestras y efectivamente los resultados dieron cero, lo cual permitió suspender el protocolo de choque. ¿En qué consiste ese protocolo de choque? Cuando se genera una alerta, de inmediato se incrementa la dosificación de cloro. Este incremento depende del nivel de cloro libre que se tenga en el momento. La norma establece que el cloro debe estar entre 0.3 y 2 partes por millón. Si observamos que el nivel está bajo, por ejemplo en 0.3 o 0.4, se procede a incrementar entre un 20% y un 30%, conforme a los estándares y procedimientos establecidos. Este proceso se hace de manera gradual, no de forma abrupta, precisamente para evitar exceder los límites permitidos. Ese es el protocolo de choque que se aplica para contrarrestar la situación. Si ustedes lo requieren, puedo elaborar un instructivo detallado del protocolo, donde se explique cómo se genera la alerta y cuáles son los pasos que se deben seguir. Por eso, no tengan ningún inconveniente, pero sí quiero que entiendan que los análisis ya fueron realizados. Esos documentos deben haberse compartido o pueden hacerse llegar, por ejemplo, a través del grupo de WhatsApp, donde reposan los tres análisis de contramuestras. En dichos análisis se evidencia que los coliformes, Escherichia coli y mesófilos se encuentran en cero. Con estos resultados, dos días después, se determina que el sistema está nuevamente en condiciones normales y se suspende el protocolo de choque. El protocolo al que hago referencia es un protocolo de emergencia que se implementa en estos casos. Puede ser que, desde nuestra operación diaria y experiencia, se haya percibido como algo rutinario, ya que es un procedimiento que se ejecuta cuando ocurre este tipo de situaciones. Sin embargo, entiendo que desde la perspectiva de ustedes como propietarios, la situación se percibe de manera diferente."

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 18 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

El señor administrador, Carlos Julio Ramos, interviene solicitando claridad sobre los resultados de los análisis, preguntando:

“En febrero, ¿los resultados son cero coliformes? ¿Eso es correcto o incorrecto?”

A lo anterior, se responde que sí es correcto. Se aclara que dichos resultados corresponden a las contramuestras realizadas, las cuales fueron tomadas por el laboratorio una vez se generó la alerta inicial. Se explica que, tan pronto se notificó la situación, se procedió a realizar una nueva toma de muestras (contramuestra) y su respectivo análisis, cuyos informes se encuentran documentados en archivos PDF. Se precisa que en estos análisis de contramuestra los resultados arrojaron cero coliformes, lo cual permitió tener control de la situación.

Adicionalmente, se hace la aclaración de que la presencia de coliformes no necesariamente implica contaminación fecal, ya que existen otras fuentes de contaminación bacteriana. Se informa también que, desde el 10 de enero, fecha en la cual se detectó la novedad, el ingeniero responsable se trasladó desde Bogotá de manera inmediata para atender la situación. A partir de ese momento, se han realizado seguimientos permanentes y verificaciones continuas. Se concluye que, con base en los controles realizados y los resultados obtenidos, actualmente el sistema se encuentra bajo condiciones normales, permitiendo el suministro de agua tratada.

Finalmente, se menciona que la información y soportes documentales han estado disponibles para consulta, invitando a los propietarios a revisarlos en los medios dispuestos.

Los resultados de laboratorio correspondientes a las muestras y contramuestras mencionadas fueron presentados a la Asamblea y hacen parte integral de la presente acta como **Anexo No. 1**, en los cuales se evidencian los resultados obtenidos para coliformes, *E. coli* y demás parámetros analizados.

**INTERVIENE** la señora Revisora Fiscal:” yo que estuve presente en la comisión con ellas, les informo que la carpeta tenía hasta el mes de febrero, que ellas se basaron únicamente en los de enero es muy diferente pero la carpeta contenía hasta el mes de febrero.” **INTERVIENE** el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea de copropietarios:” si el propósito es esclarecer la situación, se haga de manera completa y transparente: Se manifiesta que es importante “sacar la verdad como es, completa”, señalando que, aunque algunos documentos no hayan sido entregados oportunamente, ello no significa que no existan. Se resalta que el profesional encargado es una persona seria y honesta, y se hace un llamado a mantener coherencia en ese reconocimiento, evitando poner en duda su credibilidad según las circunstancias. En ese sentido, se solicita a la Asamblea avanzar en el desarrollo del orden del día, sin dejar de recoger y atender las inquietudes planteadas por los asistentes. Asimismo, se menciona que la comisión reconoce que no contaba con la totalidad de los documentos en su momento, y se hace claridad por parte de la revisoría fiscal, respaldando la información suministrada. Finalmente, se insiste en la necesidad de continuar con la sesión, avanzar en los temas pendientes y garantizar el uso adecuado de la palabra dentro de la Asamblea.”

**INTERVIENE** el señor propietario sin presentación:” para tranquilidad de todos nosotros, y lo mejor es pedirle al ingeniero que nos informe cada cuánto se manda esa muestra: si es una vez al mes, si es una vez a la semana o si es cada año, para tener tranquilidad de que de verdad el tratamiento es bueno. Yo le creo, porque el ingeniero es un profesional, y para tranquilidad de todos, que nos informe cada cuánto se toman las respectivas muestras.”

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 19 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

Seguidamente, se solicita respuesta al ingeniero, quien informa: "Las muestras se toman por protocolo y por norma; se toman una vez al mes. Pero, como les dije, todos los días se tienen que hacer tres muestreos: en la mañana, al mediodía y en la tarde, en diferentes puntos del condominio. Eso no para, eso todos los días se realiza. Si hay alguna variación en algún parámetro, es ahí donde nosotros tomamos acciones inmediatas. Nosotros no podemos esperar hasta un mes para tener resultados o hasta dentro de dos días para que nos informen; las acciones son inmediatas. En este momento ustedes pueden estar seguros de que el informe arroja cero; ahí está el informe. Nosotros vamos a seguir controlando. Yo no tengo la menor duda de que ustedes puedan viajar en Semana Santa a disfrutar de sus casas sin ningún riesgo."

**INTERVIENE** el señor Julio Roa 1M12: "Yo quiero decir el siguiente comentario, siendo lo más transparente, sin dirigirme para acá ni para allá. Quiero decir: se encontró un error, una situación que no tiene por qué volver a pasar. Aquí el señor está aceptando que cometieron un error. Yo creo que esto ha generado controversia porque, desafortunadamente, ustedes son humanos y se cometen errores. En ese orden de ideas, sí, desafortunadamente la administración y el Consejo de Administración cometimos el error de no presentar la información. Segundo punto: no estoy de acuerdo con la revisora fiscal. Sé que estuvieron allá; si ella encontró que solo vieron en el mes de enero, por cuestión de réplica la fiscal tuvo que haber dicho: "bueno, en un documento rápidamente se los presento al Consejo y les digo: no es verdad lo que dicen estas señoras, ellos no revisaron este documento. Y por último, lo ideal de esta situación, en vista de que es un problema de salud pública constante, yo le recomiendo a los miembros del Consejo y al presidente que mes a mes nos envíen por correo electrónico el informe. Esto ya se convirtió en un problema, pero las personas deben estar tranquilas." **INTERVIENE** la señora María del Pilar Rodríguez 2K4: "Creo que estamos recibiendo información durante el día y quisiera que la recibiéramos de una manera ponderada. Personalmente estoy aburridísima. Creo que todos tenemos derecho a opinar, a conceptuar con argumentos, incluso sin argumentos, pero siempre basados en el respeto. Llevo tres años insistiendo en que debemos mantener la altura profesional que creo que todos los que habitamos en el condominio debemos tener. Yo, que llevo habitando de manera permanente, exijo que se me trate con el respeto que merezco y que merecemos todos. Realmente, las personas que están en desacuerdo siempre vienen con una dinámica violenta; a mí me resulta violenta, generando un estrés innecesario en todos los que estamos aquí. Creo que ustedes tienen derecho a opinar y, si tienen argumentos, preséntenlos, queremos escucharlos, pero considero que debemos en este momento hacer un pare a tanta agresividad, a tanta violencia que no genera sino más indisposición. Quisiera que los apoderados que no son propietarios nos respeten, así como nosotros los respetamos a ustedes. Si queremos continuar y si quieren ser escuchados, que sea dentro del marco del respeto y las buenas maneras. También quisiera invitarlos a que no generen el caos ni la crisis. Yo llevo tres años utilizando el agua del condominio y no he tenido problemas de salud; no la consumo, como tampoco consumo directamente el agua en Bogotá, pero eso no implica que cambiemos nuestra vida ahora en Semana Santa ni que generemos una crisis o una angustia que no vale la pena. Manejemos esto con calma, creo que lo merecemos y nos lo merecemos. Entonces sí los invito a que, por favor, tengamos la altura que todos merecemos. "

El ingeniero encargado del sistema de acueducto y alcantarillado procedió a cerrar el espacio de intervención, agradeciendo a los asistentes por la confianza depositada en su gestión.

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 20 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

Manifestó que, en su calidad de profesional y como responsable del sistema, es consciente de la importancia de garantizar la seguridad y bienestar de los residentes.

Indicó que no permitirá que situaciones como las expuestas se prolonguen innecesariamente ni que representen riesgos para la comunidad, por lo cual se comprometió a implementar un protocolo más estricto que fortalezca los controles y brinde mayor tranquilidad a los propietarios.

Así mismo, señaló que el sistema actualmente se encuentra bajo condiciones seguras, permitiendo el uso normal de las instalaciones, incluyendo piscinas y suministro de agua, sin que ello represente riesgos para los usuarios.

Adicionalmente, informó que, en conjunto con la administración, el área operativa y el Consejo de Administración, se estructurará un protocolo que optimice la respuesta ante eventuales situaciones, mejorando los niveles de control y seguimiento.

Finalmente, reiteró que los procedimientos aplicados se han desarrollado conforme a la normatividad vigente y al Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS), lo que garantiza que el sistema cumple con estándares adecuados de calidad, concluyendo con un agradecimiento a los asistentes por la confianza brindada.

El presidente de la asamblea toma la palabra, agradeciendo a los asistentes por su participación y solicitando continuar con el desarrollo del orden del día.

Manifiesta que, como residente de más de treinta (30) años en el condominio, ha vivido allí junto a su familia, lo que le permite expresar confianza en las condiciones actuales del mismo.

Solicita a los asistentes permitir el avance de la reunión y dar paso al siguiente punto correspondiente al estudio y aprobación de los estados financieros y el presupuesto. No obstante, ante interrupciones durante su intervención, reitera la necesidad de permitir el uso de la palabra y continuar con el orden establecido.

En ese sentido, hace un llamado a los asistentes a mantener el respeto y evitar situaciones que generen desorden o dilación en el desarrollo de la asamblea, señalando que el ejercicio de estos espacios implica debate y control, pero también responsabilidad y objetividad.

Así mismo, manifiesta que quienes ejercen funciones dentro de la administración y órganos de dirección están sujetos a evaluación y cuestionamientos, lo cual considera válido; sin embargo, expresa su inconformidad frente a afirmaciones que, a su juicio, pueden generar interpretaciones erradas o magnificar situaciones.

Adicionalmente, expone que:” yo les advertí a ustedes la asamblea pasada que a mí el tema legal no me intimida en las demandas cuando yo sé que lo estoy haciendo correcto y este año, el año pasado, tuve que ir a la fiscalía ¿por qué? ¿dónde está Alberto? para que oiga. tuve que ir a la Fiscalía gracias a él. ¿Y sabe por qué tuve que ir a la Fiscalía? Para hacerles saber que nosotros recibimos dos lotes de personas que estaban morosas y que estábamos buscando que esos lotes se incorporaran a la copropiedad como dueños de los lotes. Pues fueron allá a decir que nosotros eso lo estábamos haciendo ilegal, tramposo y yo no sé qué y en la fiscalía me decían: oiga, aquí hay una cosa rara, generalmente traen los problemas para decir que se están robando los lotes, que los están escriturando a nombre de otra persona, pero usted viene

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 21 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

a decir que lo que están peleando es que los lotes queden a nombre de la copropiedad. Pues sí, pero como a algunos no les parece, entonces van y agrandan los temas en la fiscalía. Pues no me intimida y seguiré defendiendo los intereses de esta comunidad.”

Finalmente, solicita a la asamblea permitir el normal desarrollo de la sesión, reiterando el llamado a “dejar avanzar” el orden del día, con el fin de continuar con los puntos establecidos.

En consecuencia, se da por finalizado el punto anterior y se procede con el desarrollo del siguiente punto del orden del día.

#### **5. ESTUDIO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2024.**

- A. Unidad administrativa.
- B. Unidad de acueducto y alcantarillado.

El presidente de la asamblea informa que la contadora se encuentra presente con el fin de resolver las inquietudes de los propietarios, indicando que previamente la información correspondiente a los estados financieros fue enviada a los mismos, y que su intervención tiene como finalidad atender y dar respuesta a las inquietudes presentadas por los asistentes.

Acto seguido, se concede el uso de la palabra a los asistentes que así lo solicitan, dando inicio al espacio de intervenciones.

**INTERVIENE** la señora Luz Dary Díaz apoderada 1A5: ” Respecto a los estados financieros debo indicarles que hice parte de la comisión verificadora. Respecto al informe que ustedes presentan, en lo que indica el sr. Álvaro respecto a que se atendió el presupuesto, en mi opinión de contador público que soy le indico que es falso. Si ustedes se hubieran ceñido al presupuesto, no tendríamos diferencia en el ingreso cuotas de administración, toda vez que no se ejecutó al 100%, tenemos una diferencia de 9.263.091. Indica el señor Carlos Ramos que tuvieron que hacer provisiones por 700 millones de pesos, lo cual desvirtúa la realidad de la copropiedad, toda vez que el excedente de 184 millones de pesos, si ustedes hubieran hecho esas provisiones y se hubieran ceñido a la norma internacional nif37, hubieran hecho las provisiones de acuerdo al avance del contrato, el excedente hubiera sido de 884 millones de pesos. Indican ustedes que efectivamente no han cobrado cuota extraordinaria, claro, porque como el presupuesto de inversión lo están incluyendo en el mismo gasto, no lo están tomando de excedentes como lo aseguran ustedes, lo están incluyendo en la misma cuota de administración, claramente no habrá un cobro de cuota extraordinaria. El sr. Carlos indica que hay un ahorro del 23%. Dentro de la comisión verificadora no se puso presente ningún estudio respecto a ese ahorro. En el caso del tema del contrato de pavimento, tampoco se puso ningún estudio en consideración de avance de obra para haber realizado las provisiones de los 700 millones de pesos. Dentro de los estados financieros que presentan, no presentan ningún informe positivo o relevante con respecto a los ingresos de la fiesta blanca, donde se hace una inversión de 30 millones de pesos. Si mal contado, a cada casa se le incluye cuarenta mil pesos en su cuota de administración, pero de esto no hay ningún ingreso o ninguna recuperación al respecto. Con respecto a los ingresos adicionales, no se evidencian ni tampoco se puso de presente cuál es el control y el manejo de los ingresos por concepto campo de golf, spa y demás; de eso no se evidencian y no se dejó tampoco constancia de nada. Dentro de la misma

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 22 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

diligencia, llama la atención que la revisoría fiscal durante todo el año no llamó la atención a la sobre ejecución y al presupuesto que se presentó inflado, porque si ustedes tuvieron la oportunidad de revisar, hay más de doscientos millones de pesos que no ejecutaron, pero por el contrario hay más de seiscientos millones de pesos que el consejo y la administración adjudicaron en contratos sin tener en cuenta que esa potestad, por el monto de contratación, se convertía en asamblea. La revisoría fiscal llamó la atención durante todo el año a gestión administrativa que no fue atendida por el administrador y esto tampoco se evidenció en las actas de consejo. **INTERVIENE** la señora Lucy Esperanza Díaz apoderada 1L14:" Presidente, L14 cede los tres minutos en este punto para que los utilice la dra. Luz Dary." **CONTINUA** con el uso de la palabra la señora Luz Dary Díaz:" Respecto al tema de la cartera, se hace una provisión, en mi opinión, exagerada de los ítems o de las cuentas por cobrar de la cartera. Toda vez que se hace esta provisión, lo que hace es básicamente decir que esa cartera ya la vamos a perder. Si no estoy mal, la provisión que ustedes registran está por más de mil millones de pesos, es decir, ¿ustedes propietarios están aceptando que van a perder ese recurso? Claramente no. Pero tampoco se nos puso de presente cuál fue la gestión jurídica de cómo se ha llevado adelante la recuperación de cartera. No se nos puso de presente ni se presentó ningún informe. Me extraña, señora revisora fiscal, que siendo usted garante de nuestros derechos y garante de la ejecución del presupuesto, no se haya referido a esa gestión de cartera durante todos los informes y que también pueden constatar ustedes en las actas. No se haya referido a la no ejecución, a la inflación del presupuesto y tampoco haya llamado la atención sobre la adjudicación de contratos de más de 600 millones de pesos que no le competía por función a la misma administración del consejo. De la reinversión de la empresa de vigilancia, si bien es cierto que la vigilancia firmó un contrato, no recuerdo exactamente la fecha, pero creo que fue el 8 de enero, se adjudicó una reinversión de 400 millones de pesos para la copropiedad. Reinversión que se empieza a recibir en el mes de noviembre. Claramente, dentro de las actas que nos pusieron de presente no hay un acta donde conste la negociación de cómo se obtuvieron o cómo se van a obtener esos 400 millones de pesos. Sin embargo, sí encontramos un acta donde, presuntamente, no, está en el acta, se propone comprar una oficina en Bogotá con esos 400 millones de pesos. No tengo en este momento el acta donde lo pueden verificar. Respecto de las inversiones y ya lo que es la proyección presupuesto 20-26, nos proyectan el 23%. Si bien es cierto, el comparativo gasto de vigilancia, que aquí en todas las propiedades es el gasto más alto, incrementa un 23% por lo que es una carga personal, porque son servicios personales. Pero teniendo en cuenta que tenemos nuestra reforma laboral y las horas extras y demás, tenemos un incremento en junio, tenemos un incremento en diciembre, y la vigilancia incrementa el 44%, incrementa el 28.4%, como ya decían ustedes en su presupuesto. Ah, que sí, porque está registrado con menor valor de gasto, cosa que tampoco está bien llevada. Ahora bien, con respecto a la vigilancia, el incremento es del 28.4%. Sin embargo, nos presentan solo tres señales de presupuesto. Nosotros nos dirigimos a la tarea de modelar los ejercicios. Partiendo con respecto al modelo del ejercicio, si ustedes analizan los gastos del servicio administrador, gastos de viaje del administrador, gastos de arriendo de las oficinas en Bogotá, gastos de administración de la oficina de Bogotá, van a tener que es una carga importante tener esos ítems de presupuesto. Si nosotros quitamos esos ítems, no obviamente del rubro administrador, porque el rubro administrador ya les explicaría cómo se ajusta, en primer escenario bajaría la cuota del 23% a un 18%. Pero si adicional a eso quitamos los gastos de inversión que se deben asumir con los excedentes, por lo que está proponiendo el consejo y por los dineros que se tienen invertidos en los CDT, podrían dignamente tomar esos recursos sin incrementar la cuota extra, sin incrementar la cuota de administración, el presupuesto bajaría a un 5% o un 6% máximo de incremento a la cuota de administración.

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 23 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

Entonces sí les pido que tengan presente la opinión que, como profesional, hay al respecto. Les dejo la palabra a ustedes, les pedimos la constancia de que no se tuvo, y de hecho ustedes lo ven en el dictamen, no hay párrafo de énfasis, no hay nota aclaratoria de parte de la revisoría fiscal que se manifieste a esto. No estoy diciendo, aclaro, que se haya evidenciado falta de recursos o que se haya evidenciado evasión de recursos, porque claramente el alcance de nosotros en el momento no da para hacer todo ese seguimiento. Muchas gracias." **INTERVIENE** el señor Álvaro Bejarano presidente de la asamblea: "Yo tengo una inquietud y es que salieron muchas cosas, pero al final sería interesante que pudieras hacer las preguntas precisas para saber lo de la contabilidad y eso. Te doy un ejemplo: que revisó el acta del consejo y encontró que estaban proponiendo la compra de una oficina, pero, por favor, allá se habla de todo, ¿sí? Eso no quiere decir que se aprobó la compra de una oficina, y si se va a aprobar una, se trae acá, por decir algo. O también usted está diciendo que las provisiones están relacionadas con el ejercicio de unos sobrantes. Entonces, a mí me parece importante que tratemos de hacer las preguntas concretas para que sean respuestas, y hagamos preguntas alrededor de eso, si son de los estados financieros o si son del presupuesto. Arranquemos por el estado financiero, ¿les parece? Entonces, le pediría a la señora que termine y puntualice lo que nos acaba de decir. ¿Qué preguntas quiere hacer a este lado para efectos de que se puedan resolver las inquietudes y precisiones que correspondan alrededor de los estados financieros? " **INTERVIENE** la señora Luz Dary Díaz apoderada 2A5:" Pues, en vista de, primero, que claramente siento que ustedes, algunos, están predispuestos al ejercicio de fiscalización que nosotros hicimos, no me quiero extender más. Solamente le diré a la doctora, pues de lo que pudo captar, que tomara apuntes de mis dudas, las cuales también, perdóneme, la doctora Bárbara estuvo en toda la inspección y no nos correspondió." **INTERVIENE** el señor Álvaro Bejarano, presidente de la asamblea: "¿Pero qué quiere...? Yo no le puedo responder. ¿Cuál es la pregunta, por favor? Porque es que, insisto, hay muchas cosas alrededor del tema." **INTERVIENE** la señora Luz Dary Díaz apoderada 2A5: " Asegurando ustedes en su presentación y en su informe que se asignaron al presupuesto, entonces lo primero que yo digo no es cierto. La primera irregularidad o la primera anormalidad es que tenemos una diferencia en el ingreso. Para los que no son contadores, ustedes autorizaron que se cobraran 100 pesos y se cobraron 102 o se cobraron 98 pesos. ¿Cuál es la razón de estos dos? El presupuesto de ingresos, la diferencia entre el ingreso y el presupuesto, entre el presupuesto autorizado por la asamblea y el ejecutado. Es que precisamente por eso esto no se hace en esta reunión, porque eso toma tiempo." **RESPONDE** la señora María Figueroa, contadora de la copropiedad." Una de las respuestas para la parte del presupuesto: miremos que ahí tenemos unos ítems que no se proyectaron. Entonces, esos ítems que no se proyectaron aumentan el ingreso; a principio de año no estaban presupuestados. Ahora, si estamos hablando de la cuota de administración que usted está viendo 2855 y aparece 2845, es posible que en todo el año, recordemos que la contabilidad se ajusta por algún error, no error involuntario, sino algún reclamo, alguna reclasificación. Recordemos que la contabilidad se ajusta, no necesariamente si tu presupuesto tiene que ser exacto; para eso son los ajustes, ¿no?" **RESPONDE** Luz Dary Díaz apoderada 2A5: "No, doctora. Infiero a su representación, porque en cuota de administración el ingreso es neto, ahí no puede ir la diferencia. Para la revisora fiscal, que sé que no lo dijo, pero como aquí ha dado una posición totalmente diferente, que le cuente a la asamblea en qué consejo se manifestó usted sobre la no ejecución de los números presupuestales de más de 200 millones y, así mismo, la sobre ejecución de los gastos en el punto inversiones, donde se sobre ejecutaron más de 600 millones de pesos." **INTERVIENE** la señora Barbara González revisora fiscal:" Sobre ejecución no hubo. Simplemente, en el momento en que tenían que ejecutar, no se hicieron, pero precisamente antes de cerrar el periodo contable se tuvo en cuenta que se

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 24 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

tenían que utilizar esos excedentes, razón por la cual se hizo la previsión de las obras, de las inversiones." **RESPONDE** Luz Dary Díaz apoderada 2A5:"Y le reitero: cuando uno es revisor fiscal, uno está para ser garante de que las decisiones que ustedes toman hoy como asamblea se ejecutan al pie de la letra de lo que ustedes autorizaron. Adicional a eso, tienen unas políticas donde el administrador tiene una facultad de voto autorizado para contratar, el consejo tiene otra facultad y la asamblea tiene que decidir otro punto. De tal suerte que, perdónenme esta última y discúlpenme la sinceridad, fue obligada, pero la pregunta doctora es puntualmente: ¿usted en qué acta o en qué informe se refirió a esta no ejecución y a la sobre ejecución? Porque es que no me la estoy inventando, doctora, en el presupuesto que ustedes señalaron, en el caso de inversiones, ustedes están informando una sobre ejecución de 600 millones de pesos." **INTERVIENE** la señora revisora fiscal:" No la hice directamente porque no la vi necesaria, dado que para eso está el periodo. Tienen el periodo para ejecutar el presupuesto, ellos como administración tienen un periodo para hacer la ejecución de todo el presupuesto y de las obras que tengan." **INTERVIENE** el señor Álvaro Bejarano:" El tema de inversiones le dedicamos tres consejos en presencia de ella, revisen todas las actas, porque es que no, no, no me diga eso, porque ella me está diciendo que yo estoy diciendo mentiras, y yo no digo mentiras. Entonces, si yo estuve allá en este ejercicio, ¿qué es lo que planteábamos? Al final del ejercicio claro que había unas obras que estaban todavía en desarrollo, en verificación de conveniencia, en desarrollo de proveedores, en todo lo que correspondía, y lo único que dijimos es: o dejamos la plata como un excedente o, también con una claridad de que tributariamente se vería amenazado, acuérdense que hay mucha inquietud alrededor de la parte tributaria. Entonces nosotros dijimos: realmente nosotros no tenemos excedentes, lo que tenemos es un plan de ejecución atrasado, y sobre esa realidad fue que dijimos, hagamos unas provisiones y dejemos eso como una provisión y no como un excedente.

El señor administrador Carlos Ramos mencionó que según las políticas contables para la compra o adquisición de cualquier elemento, equipo o mueble los montos de autorización son los siguientes; "El administrador tiene facultad de contratación hasta por 5 salarios mínimos; entre el administrador y el presidente, hasta 10 salarios mínimos; con la mayoría del Consejo de Administración, hasta 150 salarios mínimos; y con el Consejo en pleno, hasta 300 salarios mínimos."

**INTERVIENE** el señor Carlos Vizcaya, propietario 2K4:"Una moción de procedimiento a la presidencia, a ver si es posible, y a la asamblea, y es que juiciosamente sabemos que algunas personas hicieron un trabajo muy, muy dedicado y detallado de analizar unos estados financieros y una información bastante gruesa. Estamos hablando de tres mil millones de pesos, más de tres mil millones en diferentes ítems, y a juicio de ellos han encontrado algunas diferencias que, a juicio de ellos, merecen tener una respuesta adecuada. Como lo dijo la expositora hace un momento, la apoderada, la contadora dijo —palabras más, palabras menos— que este documento es muy extenso y tiene muchas cosas, y dijo ella que no son para analizar en este escenario, porque somos muchos, algunos entendemos un poquito más, otros no entendemos mucho, y obviamente creemos que nuestro tiempo está para ser utilizado de una mejor manera. Mi moción es que, dado que hay un documento de dieciocho páginas que muy amablemente algunas personas se esforzaron en desarrollarlo, le demos la oportunidad a la administración de que tome cada uno de esos ítems y, de la misma manera, documenten las respuestas correspondientes. Y esas respuestas, no sé si es ya nombrando una comisión para que lo mire o simplemente la administración con su contador y su revisora fiscal dé respuesta, que entre las respuestas que yo he podido escuchar por ahí, en algunas tienen cien por ciento

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <i>Propiedad Horizontal</i>  <i>Nit 809.001.398-5</i>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 25 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

la razón, en otras es un tema de criterios, en otras es un tema de toma de decisiones. Por ejemplo, el tema del presupuesto: si se presupuesta algo, su nombre lo indica, es para presupuestarlo. Como ustedes hacen un presupuesto para su paseo de Semana Santa, eso quiere decir que dijeron "vamos a gastarnos un millón". ¿Nos gastamos el millón? No, puede que se gaste más, puede que se gaste menos. De hecho, en el mismo reglamento se permite que el Consejo tenga la posibilidad de hacer cambios en las asignaciones presupuestales; el reglamento orgánico lo especifica, o lo que denominan acá —mal denominado estatuto— el reglamento orgánico lo especifica." **INTERVIENE** el señor Alberto Franco, propietario 1Y1:" Yo creo que estamos arrancando al revés. Es que el problema no es el gasto, el problema es cómo se estructura el presupuesto. Son ciento treinta y cuatro ítems del presupuesto y el sesenta y ocho por ciento tiene desviaciones de más del diez por ciento. ¿En qué organización, en qué copropiedad sucede eso? En esta. Entonces, nosotros lo que ya estamos haciendo es aprobando un presupuesto con una cifra, pero le damos una carta blanca a la administración para que gaste en lo que quiera. Hay desviaciones, hay desviaciones que estamos hablando de los estados financieros. Hay desviaciones, por ejemplo: mantenimiento de veintidós millones, ochenta millones ejecutados; un millón ochocientos veinte, quince millones ejecutados. Hay una provisión de cuatrocientos millones que se hizo el treinta de diciembre para un contrato de una pavimentación. Obligaron, le dijeron a la contadora: registre esa provisión de cuatrocientos millones, pero el contrato arranca en enero, con una persona que se llamó Pavimentos. Y nosotros invito, ya que estamos haciendo preguntas, una pregunta: ¿por qué en siete años Pavimentos siempre gana las licitaciones? Es decir, es el más barato. Entonces, el problema no es responder la desviación, el problema es: hagamos un bendito presupuesto bien hecho, que no tenga, de 134, noventa y uno que no le peguemos. Ese es el trabajo que toca hacer, presupuesto también. Porque uno presupuesta para controlar. Uno presupuesta para controlar, uno no presupuesta una cifra para esto, como tenga. Este es el presupuesto, me lo aprueban y ahora, como ya me lo aprobaron, yo hago lo que quiera. Eso es lo que está pasando: 91 ítems de ciento treinta y cuatro ítems no le pego, y desviaciones de más de diez, desviaciones del ochenta, el setenta, el sesenta. Eso es una falta de presupuestación técnica y profesional." **INTERVIENE** la señora Julieta propietaria D21:" Aprovechar la observación de la contadora, el tema de la opinión sobre bajar la cuota de administración. Yo había hecho las cuentas, la verdad por encima, y también pensaba que se podía lograr, y quería invitarlos a que atendieran esa solicitud y evalúen su concepto. De pronto, sí tiene razón y su conocimiento nos puede apoyar a que nos baje esa cuota." **INTERVIENE** el señor Fabio Gutiérrez propietario 1K10:" Yo quiero hacer una claridad, que no quiero que quede en el aire algún aspecto que dijo el señor Franco. Este Consejo de Administración se ha preocupado muchísimo por el aspecto del gasto. Créanme que nosotros no vamos a hacer gasto por el hecho de que nos caiga bien la persona o por el hecho de que tiene vara con nosotros; nosotros siempre pedimos las cotizaciones y siempre nos vamos por el mejor oferente y que nos presente las mejores garantías. Este señor de los pavimentos lleva trabajando con nosotros muchos años, nos ha dado las suficientes garantías y por eso él siempre ha ganado todas las licitaciones que se le han presentado. Entonces, no quiero que quede en el ambiente que nosotros estamos haciendo el gasto y que gastamos como se nos da la gana, no. Aquí nosotros presentamos los proyectos, hay un presupuesto que ustedes ahorita, si quieren lo aprueban, si quieren no lo aprueban, pero este Consejo de Administración y la administración se han preocupado es por escoger el mejor precio para el condominio y las mejores garantías. En eso quiero que quede claro." **INTERVIENE** la señora María Figueroa contadora:" No quiero que ustedes se vayan con la siguiente inquietud que comentaron, que "ah, obligaron a la contadora que haga una provisión". No, señor, la contadora fue la que requirió que se hiciera eso, porque no podemos presentar

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 26 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

unos excedentes por temas tributarios y financieros. No podemos decir que tenemos unos excedentes cuando el banco no te está diciendo sino lo contrario, y lo que hacemos es un trabajo financiero tributario. Ahora, las provisiones, se ejecutaron a 31 de diciembre: 400 millones por pavimento y 32 millones para unas sillas; el resto estaban en ejecución. ¿Y sabe cuándo terminaron? En enero. ¿Cuándo comenzó el pavimento? En enero. Y había un informe que les traía, pero infortunadamente no se presentó. Pero solo les voy a dejar la tranquilidad sobre el disponible y para qué quedó el disponible: para que ustedes, cuando entrara enero, la copropiedad tuviese para pagar esos 400 millones. Ya había el anticipo de 400 millones, ya había 16 millones de las sillas que estaban en ejecución. No se trabajó en diciembre porque las políticas son que no se hace obra a partir de tal fecha, pero se había estipulado y ellas comenzaron en enero. Y yo les traigo la siguiente información: el efectivo disponible en bancos al cierre del año es de aproximadamente 349 millones, y adicionalmente la copropiedad cuenta con unas inversiones a corto plazo por 600 millones, que suman 971 millones. ¿Dónde están esos 600 millones? En CDT y encargo fiduciario. ¿Para qué es este dinero? Lo que permite es mantener recursos seguros y disponibles para las necesidades de la copropiedad. La copropiedad a enero ya tenía y tiene el dinero para esas obras que empezaron y que se llevaron, como cree, a provisión. No es provisión, están en ejecución dos y las otras dos comenzaban en enero. El dinero se les entregó en enero, ahí está en toda la contabilidad en enero del 2026 y ustedes pueden ver que ahí quedaron los anticipos." **INTERVIENE** el señor administrador Carlos Ramos: "Miren, quiero referirme únicamente al tema de la reinversión. La reinversión, para que ustedes lo tengan claro, es el valor agregado que la compañía de seguridad entrega por la firma del contrato y no es la primera vez. Cuando llegamos, la copropiedad no recibía ningún valor por este concepto, con esos recursos hemos adquirido el camión, el minicargador y el parque biosaludable; todo ha sido invertido directamente en el condominio. En esta ocasión negociamos y obtuvimos 400 millones de pesos. Debo decir que espero que ustedes, como apoderadas, sean lo suficientemente responsables para que esta información se maneje con prudencia, ya que esto tenía cláusula de confidencialidad y fue expuesto en el consejo únicamente con fines de inversión en el condominio. Quiero dejar claro que nunca antes había ingresado un peso a la copropiedad por concepto de reinversión. Antes de nuestra administración, esto no existía. De esos 400 millones, actualmente quedan aproximadamente 320 millones, los cuales están en la compañía de seguridad, ya que han sido destinados exclusivamente a inversión en seguridad.

Los invito a revisar las plataformas donde suelen consultar: el condominio Hacienda La Estancia tiene una calificación de 10 sobre 10 en materia de seguridad, lo cual genera un valor agregado importante para la valorización del conjunto. Ese dinero está disponible para continuar invirtiéndose en seguridad, y ese es el propósito. Quiero reconocer que la apoderada del señor Alberto mencionó públicamente que no falta dinero, que no falta un solo peso, y eso, viniendo de quienes han sido críticos constantes, para nosotros es motivo de orgullo. También quiero decirles con total sinceridad, como lo ha manifestado el presidente, que estar al frente de la administración no es fácil. Se ha intentado con administraciones anteriores generar presión hasta hacerlas renunciar. El señor Alberto Franco nos ha interpuesto denuncias penales, ha llevado a la contadora ante la Junta de Contadores, al Consejo ante la Fiscalía, ha interpuesto tutelas y múltiples derechos de petición. Frente a esto, nuestra posición ha sido responder institucionalmente, lo cual implica costos jurídicos que la copropiedad debe asumir para su defensa. Por eso, cuando se plantea la reducción de la cuota de administración, debemos ser responsables. Incluso quienes lo proponen reconocen que se trata de una cuota de nivel bajo. Nosotros, como propietarios que administramos, proponemos un incremento del 23%, pero quien pague oportunamente tendrá un beneficio y pagará aproximadamente un 13%. Sobre una

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 27 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

cuota de 287 mil pesos, esto representa cerca de 30 mil pesos adicionales, lo cual nos permite seguir invirtiendo en el condominio. Este equipo de trabajo piensa en el bienestar del condominio, no en intereses personales.” **INTERVIENE** el señor Julio Roa propietario 1M12: “Tengo dos preguntas: ¿hasta cuánto es el tope máximo para el administrador para contratación?” **RESPONDE** el señor administrador Carlos Ramos:” Orgullosamente, la única copropiedad de la región que tiene reglamentado su esquema de contratación es este condominio. El administrador tiene facultad de contratación hasta por 5 salarios mínimos; entre el administrador y el presidente, hasta 10 salarios mínimos; con la mayoría del Consejo de Administración, hasta 150 salarios mínimos; y con el Consejo en pleno, hasta 300 salarios mínimos. **INTERVIENE** el señor Julio Roa propietario 1M12: “ He escuchado, no sé si estoy equivocado, me disculpan de antemano al consejo, que han hecho una contratación por 600 millones de pesos. ¿Es verdad o es mentira?” **RESPONDE** el señor Carlos Ramos Administrador: “Son varios contratos. El primer contrato que se realizó fue el de las sillas y el restaurante. El segundo contrato, el del gimnasio. El tercer contrato, el del campamento. El cuarto contrato corresponde a la pavimentación. El quinto contrato, que ya tenemos proyectado y listo, es el del jacuzzi y el sauna y hasta ahí llegamos.”

El señor administrador Carlos Ramos mencionó que según las políticas contables para la compra o adquisición de cualquier elemento, equipo o mueble los montos de autorización son los siguientes; “El administrador tiene facultad de contratación hasta por 5 salarios mínimos; entre el administrador y el presidente, hasta 10 salarios mínimos; con la mayoría del Consejo de Administración, hasta 150 salarios mínimos; y con el Consejo en pleno, hasta 300 salarios mínimos.”

Se somete a votación el punto relacionado con la aprobación de los estados financieros. Se solicita a los asistentes proceder con la votación correspondiente.

Se da inicio al proceso de votación de los estados financieros y se solicita apoyo logístico para su desarrollo.

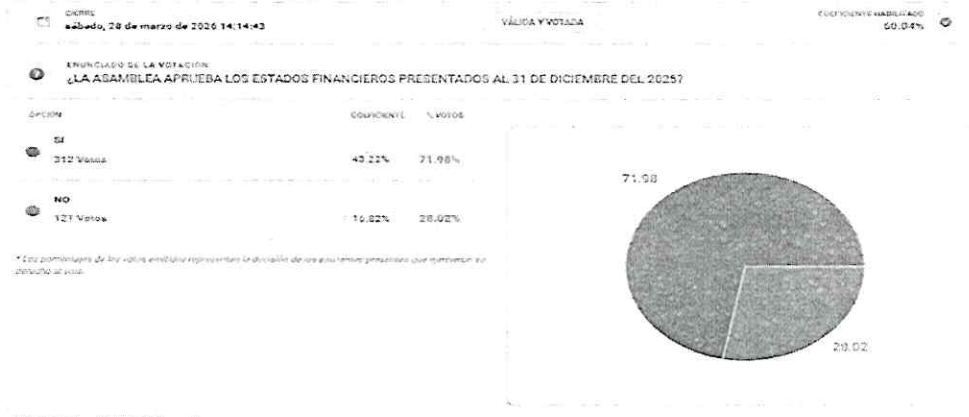
Se indica a los asistentes que, en sus dispositivos móviles, encontrarán habilitada la opción de votación. Se les solicita registrar su voto y verificar que el mismo haya sido correctamente contabilizado.

Asimismo, se informa que las personas que requieran asistencia deben levantar la mano, con el fin de que el personal de apoyo pueda brindarles acompañamiento en el proceso.

Una vez verificado que la mayoría de los asistentes han ejercido su derecho al voto y atendidas las solicitudes de apoyo, se consulta si es posible proceder al cierre de la votación. No habiendo más solicitudes de asistencia, se procede al cierre de la votación. Se deja constancia de que la aprobación sometida a consideración incluye tanto los estados financieros de la copropiedad como los correspondientes al sistema de acueducto, en tanto este hace parte integral de la misma.

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 28 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

Finalmente, se solicita nuevamente la lectura de la pregunta para efectos de dejar constancia en el acta, quedando así registrada:



**Una vez analizados y sometidos a consideración de la asamblea los estados financieros y teniendo en cuenta que fueron enviados oportunamente a cada uno de los propietarios se someten a consideración de los asistentes y se obtiene la siguiente votación:**

**Es aprobado con un total de 312 votos con el 71.98% del coeficiente habilitado para votar.**

**Por lo anterior los estados financieros de la unidad administrativa y la unidad de acueducto y alcantarillado a 31 de diciembre del 2025 son aprobados por mayoría de los propietarios asistentes y representados en la asamblea general.**

## 6. ESTUDIO Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO 2026.

### A. Unidad administrativa.

La administración presentó a la Asamblea el presupuesto proyectado para la vigencia 2026, junto con una propuesta de incremento del **23%** en la cuota de administración, argumentando el aumento en los costos operativos, principalmente en seguridad, servicios y personal.

Durante la discusión, los copropietarios realizaron diversas intervenciones, de las cuales se destacan los siguientes aspectos:

**1. Metodología de cálculo del incremento.** Se generó un debate técnico sobre la forma de calcular el incremento real para los copropietarios, concluyéndose que:

- No es correcto comparar valores de cuota plena con valores de cuota con descuento (pronto pago), ya que distorsiona el análisis.
- El incremento aprobado (ej. 23%) aplica sobre la cuota base.
- El descuento por pronto pago es un beneficio independiente y no reduce el porcentaje real del incremento.

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 29 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

- En consecuencia, el aumento para los propietarios, sean cumplidos o no, corresponde al porcentaje aprobado sobre la cuota.

**2. Observaciones al presupuesto presentado.** Varios copropietarios manifestaron inquietudes frente al presupuesto, destacando:

- Incrementos significativos en varios rubros, tales como:
  - Servicios
  - Mantenimiento
  - Vigilancia
  - Agua residual

Considerándose por algunos asistentes que dichos incrementos no reflejan criterios de austeridad.

- Se cuestionó la inclusión de gastos no recurrentes o de inversión (como modernización tecnológica y adquisiciones), sugiriendo que estos no deben financiarse con cuotas ordinarias sino con recuperación de cartera u otras fuentes.
- Se evidenció preocupación por las desviaciones presupuestales históricas, indicando que en años anteriores se han presentado diferencias significativas entre lo presupuestado y lo ejecutado.

**3. Manejo y recuperación de cartera.** Se discutió ampliamente el impacto de la cartera en mora, resaltando que:

- Existe una cartera acumulada considerable.
- La administración informó recuperación de cartera en la vigencia anterior y proyecta una recuperación significativa para el año 2026.
- Algunos copropietarios manifestaron que la recuperación de cartera no debe asumirse como un ingreso cierto para financiar el presupuesto, dado su nivel de incertidumbre.

**4. Propuestas de incremento presentadas.** En el desarrollo del debate se presentaron diferentes propuestas de incremento de la cuota de administración, así:

- 23%: Propuesta de la administración.
- 20%: Considerada como una alternativa viable con base en análisis financiero y posible ajuste de algunos rubros.
- 18%: Sustentada en la necesidad de mayor control del gasto y fortalecimiento en la recuperación de cartera.
- 15%: Propuesta orientada a aliviar la carga económica de los copropietarios, sujeta a ajustes significativos en el presupuesto.

**5. Metodología de elaboración del presupuesto.** Se indicó por parte de algunos asistentes que el presupuesto en propiedad horizontal debe construirse a partir de los gastos reales proyectados (expensas necesarias), y no definirse inicialmente por un porcentaje de incremento.

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 30 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

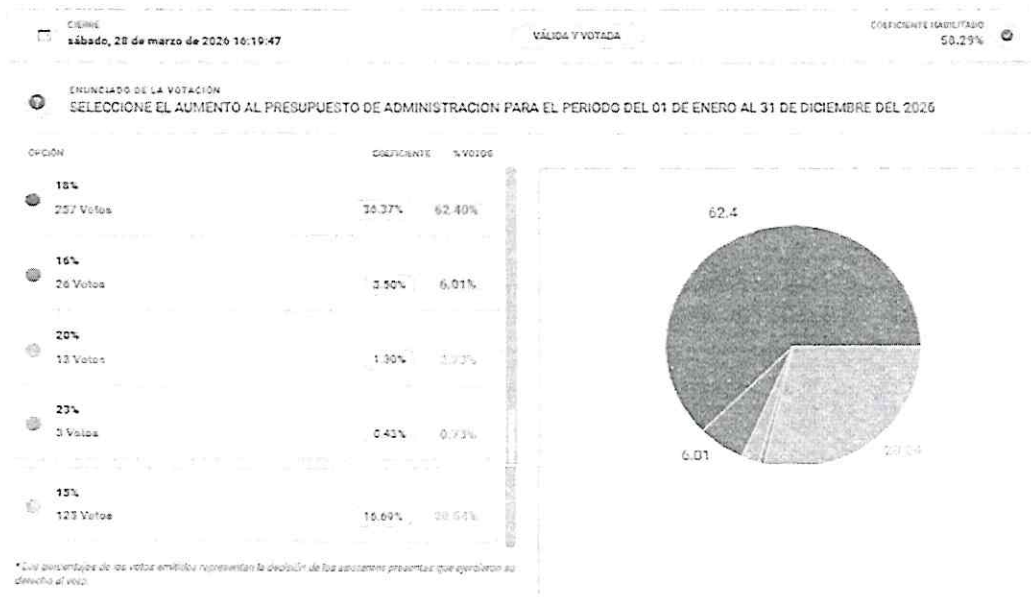
En ese sentido, se propuso la conformación de una comisión que revise técnicamente el presupuesto; sin embargo, se dejó constancia de la necesidad de tomar una decisión dentro de la misma Asamblea.

**6. Consideraciones finales.** Los copropietarios coincidieron en la importancia de:

- Garantizar la sostenibilidad financiera del conjunto.
- Mantener un equilibrio entre el incremento de la cuota y la capacidad de pago de los residentes.
- Ejercer mayor control sobre los gastos y la ejecución presupuestal.
- Fortalecer las estrategias de recuperación de cartera.

Finalmente, el presidente de la Asamblea indicó que, una vez expuestas las diferentes propuestas, estas serían sometidas a consideración y votación por parte de los copropietarios, conforme a lo establecido en la normatividad vigente y el reglamento de propiedad horizontal.

Se procede con la votación de la siguiente manera:



Se somete a consideración de la Asamblea la aprobación del presupuesto de la vigencia 2026, poniendo en votación las diferentes propuestas de incremento de la cuota de administración presentadas durante la sesión, a saber: 15%, 16%, 18%, 20% y 23%.

Obteniendo los siguientes resultados:

- Incremento del 15%: 125 correspondiente al 28.64% del coeficiente *habilitado para votar*.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 31 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

- Incremento del 16%: 26 correspondiente al 6.01% del coeficiente *habilitado para votar*.
- Incremento del 18%: 257 correspondiente al 62.40% del coeficiente *habilitado para votar*.
- Incremento del 20%: 13 correspondiente al 2.23% del coeficiente *habilitado para votar*.
- Incremento del 23%: 3 correspondiente al 0.73% del coeficiente *habilitado para votar*.

*Por lo tanto, queda aprobado el presupuesto de la unidad administrativa con el incremento del 18% con 257 votos correspondiente al 62.40% del coeficiente habilitado para votar.*

**B. Unidad de acueducto y alcantarillado.**

Se presenta a consideración de la Asamblea el análisis del presupuesto del acueducto para la vigencia 2026, en donde la administración expone las condiciones operativas, legales y financieras del sistema.

**Exposición de la Administración**

La administración informa que:

- El acueducto opera bajo la figura de **productor marginal para sí mismo**, no como empresa de servicios públicos domiciliarios convencional.
- No se realiza venta de agua a terceros; el suministro al Portal, Remanso y demás sectores corresponde a acuerdos iniciales del constructor, los cuales deben ser honrados, so pena de posibles implicaciones como la reversión del sistema.
- Existen **sinergias operativas** (custodia, seguridad y apoyo administrativo) asumidas por la copropiedad que no son cargadas directamente al acueducto.
- El sistema ha sido recuperado financieramente, pasando de una situación deficitaria a una condición de **autosostenibilidad con excedentes mínimos**.
- No se han incrementado las tarifas del servicio en los últimos siete (7) años.

En cuanto a las contribuciones:

- Se informa que actualmente representan aproximadamente el **60% del valor facturado**, destinadas a subsidios cruzados para estratos 1, 2 y 3 del municipio.
- Estas contribuciones son fijadas por el **Consejo Municipal de Melgar**.
- Se indica que, conforme a consulta realizada ante la autoridad competente, existe obligación de pago.

**Propuesta de la Administración**

La administración propone:

- Incrementar en un **5% el presupuesto del acueducto en los costos** para la vigencia 2026.
- Se aclara que este ajuste:
  - **No implica aumento en las tarifas del servicio de agua.**
  - Responde a la necesidad de garantizar sostenibilidad operativa y cumplimiento de exigencias regulatorias.

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 32 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

### Intervenciones y observaciones

Durante la deliberación, varios copropietarios intervinieron exponiendo inquietudes y posiciones relevantes:

- Sobre la naturaleza jurídica y contribuciones: Algunos propietarios manifestaron desacuerdo frente a la obligación de pagar contribuciones, señalando que, al tratarse de un esquema de autoabastecimiento bajo la figura de productor marginal, no debería aplicarse el cobro de subsidios cruzados, especialmente al no existir uso comercial o industrial del servicio.
- Sobre el suministro de agua a terceros: Se planteó la preocupación de que el suministro al Portal de la Estancia podría interpretarse como una venta de agua a un tercero, lo que eventualmente implicaría el cambio de régimen jurídico hacia una empresa de servicios públicos domiciliarios, con mayores exigencias regulatorias y posibles riesgos legales. En este sentido, se dejó constancia de la existencia de antecedentes administrativos y conceptos que, según algunos intervinientes, podrían restringir dicha práctica.
- Sobre la fórmula tarifaria: Se solicitó mayor transparencia frente a la fórmula tarifaria vigente, indicando que esta no ha sido socializada de manera suficiente y que data de años anteriores (aproximadamente desde 2016), lo cual dificulta validar técnicamente la necesidad de ajustes presupuestales.
- Sobre el incremento del presupuesto: Algunos propietarios consideraron que no es procedente aprobar un incremento presupuestal sin contar previamente con:
  - Claridad sobre la estructura tarifaria.
  - Validación normativa del modelo actual.
  - Revisión integral de los costos reales del sistema.

En consecuencia, se propuso aplazar cualquier ajuste hasta contar con dicha información.

- Sobre la sostenibilidad del sistema:

Otros copropietarios respaldaron la propuesta de la administración, destacando que:

  - El incremento planteado es moderado y prudente.
  - Es necesario garantizar la continuidad del servicio.
  - No se está afectando directamente a los usuarios, dado que no se incrementan tarifas.
  - El ajuste responde a necesidades operativas mínimas del sistema.
- Sobre la gestión administrativa: Se reconoció el esfuerzo de la administración en la recuperación del acueducto, así como la implementación de medidas como el uso de energía solar, orientadas a reducir costos operativos y mejorar la sostenibilidad.

Se referencian las intervenciones de los asambleístas:

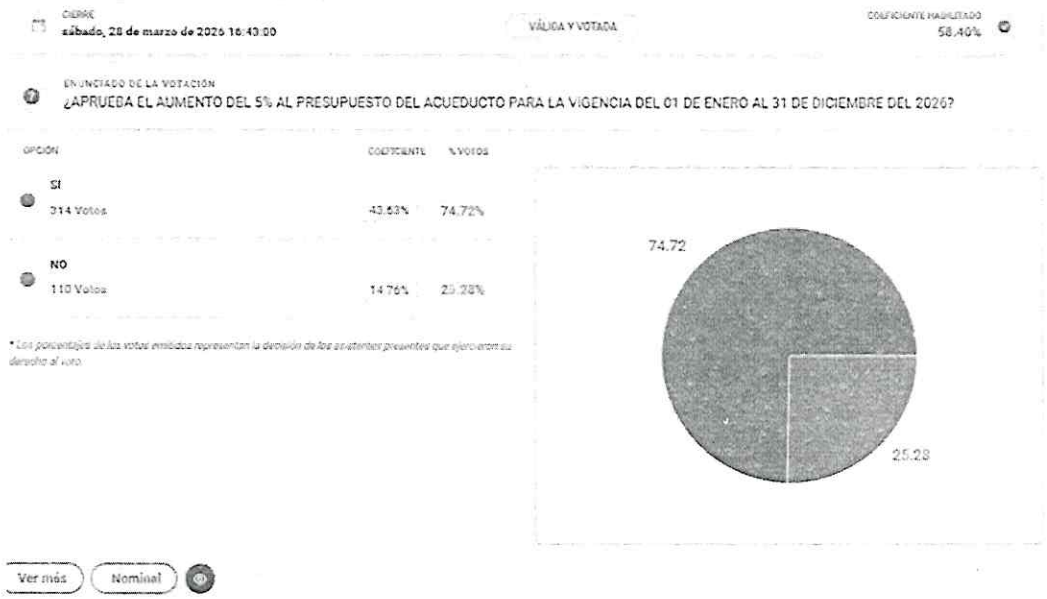
**INTERVIENE** la señora Lucy Esperanza Diaz apoderada 1L14: "En relación con el acueducto, pues yo sí difiero en varias cosas, señor Ramos, e incluso también comparto lo que usted dice. El suministro, pues prácticamente es lo mismo que la venta de agua, porque ustedes por el suministro nos están cobrando. Se señala que el productor marginal, y se aclara, porque esta mañana se decía por el señor Vizcaya "creamos empresas de servicios públicos", no lo somos, somos productor marginal. Existen muchos conceptos de la CRA que dicen que cuando un productor marginal autoabastece a sus propios propietarios, como en este caso sucede, no tenemos un uso comercial, no tenemos un uso industrial, sí hay un uso residencial, no hay lugar a pagar el concepto de contribución. Más sin embargo, acá simplemente nos limitamos a decir

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 33 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

que hay un concepto, lo conocimos, porque sí nos lo dejaron ver, es el concepto de la CRA, pero el concepto no le está diciendo, señor Ramos, que sí cobre la contribución. Lo que aclara el concepto es que están obligados a contribuir el uso industrial, el uso comercial y/o si estamos enajenando. Acá se dice que estamos obligados a venderle al Portal de la Estancia; el Portal de la Estancia, en un grado de asamblea de vistas, tiene una persona jurídica diferente, es totalmente diferente. Por eso, a juicio de la suscrita, con todo el respeto, todavía no podemos incrementar tarifas. Las tarifas nutren el presupuesto. Se manifestó en la inspección que había una fórmula tarifaria, no se permitió conocer que la fórmula tarifaria viene desde 2016 y esa es la que le permite determinar a usted si ajusta o no esa tarifa, porque el presupuesto se nutre de la tarifa. Por esa razón, considero no viable y dejo la constancia desde ya en el acta de que no es viable darle un incremento al acueducto cuando no se ha permitido conocer la fórmula tarifaria. Pero adicionalmente, cuando en el auto expediente 1457, que valga señalar, señor Ramos, usted en la inspección manifestó que acto seguido iban dando las dos resoluciones acá a la doctora Zuli, no llegaron, pero tuvimos el expediente 1457, en el cual incluso Cortolima impide la venta al Portal de la Estancia. Un gran riesgo que también dejo en constancia estamos generando, porque sí estamos vendiéndole agua a un particular al que no estamos facultados, porque no somos prestadores de servicio. Pero en ese orden de ideas, mi propuesta es reanudar las enmiendas: que hoy no se apruebe ningún incremento tarifario hasta tanto se valide la fórmula tarifaria y la verificación del acueducto. Muchas gracias." **RESPONDE** el señor Carlo Ramos Administrador: " A ver, nadie está diciendo que se incrementen las tarifas. Le repito, estamos proponiendo que no se suban las tarifas, que hace siete años no las subimos. Entonces, eso está claro. Segundo, la clave es que sí somos una ESP, sí lo somos. Lo que pasa es que estamos en el ramo de productores marginales para sí mismos. Si de pronto cambiáramos esa naturaleza, pasaríamos a ser una ESP normal. Nosotros, en el acueducto, que lo cuidamos como una joya, no tenemos duda de que prestamos un servicio eficiente. Cuando el lugar está sin agua durante mucho tiempo, nosotros gozamos de ese servicio. Pero sí me parece a mí que, para la presentación de balances, para la presentación del flujo y para todos esos factores que están ligados al acueducto, valía la pena incrementar el presupuesto en el 5%, y que quede claro que no es el incremento de la tarifa, sino únicamente del presupuesto."

Se procede con la votación de la siguiente manera:

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 34 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	



**Se somete a votación la aprobación del presupuesto de la unidad de acueducto y alcantarillado 2026 Obteniendo el siguiente resultado:**

- **Respuesta sí: 314 votos, correspondientes al 74.72% del coeficiente habilitado para votar.**
- **Respuesta no: 110 votos, correspondientes al 25.28% del coeficiente habilitado para votar.**

**Por lo tanto, queda aprobado el presupuesto de la unidad de acueducto y alcantarillado con el incremento del 5% vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 por mayoría de la asamblea.**

Se procede con el informe del revisor fiscal:

La revisoría fiscal presenta el dictamen sobre los estados financieros del periodo 2025, indicando que estos fueron auditados conforme a lo establecido en la Ley 43 de 1990 y el Decreto 2420 de 2015, incorporando las normas internacionales de información financiera aplicables al grupo 2. En su concepto, los estados financieros reflejan razonablemente la situación financiera de la copropiedad, emitiendo una opinión limpia sin salvedades.

Se informa que, al cierre del periodo 2025, la copropiedad obtuvo un excedente total aproximado de \$207 millones, distribuido en \$184 millones en la unidad de administración y \$23 millones en la unidad de acueducto, evidenciando una adecuada ejecución presupuestal.

Se destacan las inversiones realizadas durante el periodo, tales como la constitución y renovación de CDTs y un encargo fiduciario, que generaron rendimientos financieros cercanos a \$42 millones. Asimismo, se resalta el cumplimiento general de las obligaciones contables, tributarias, laborales y legales, incluyendo el pago de seguridad social, la aplicación de la

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 35 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

reducción de la jornada laboral, el uso de software contable licenciado y la implementación de políticas de protección de datos.

No obstante, la revisoría fiscal deja varias recomendaciones para mejorar la gestión administrativa y financiera, entre las cuales se encuentran: reglamentar el cobro y uso de las zonas comunes, teniendo en cuenta que no constituyen explotación comercial; fortalecer la gestión de cartera ante los altos niveles de morosidad; mejorar los controles sobre consignaciones no identificadas; actualizar el reglamento de propiedad horizontal frente al uso de vivienda turística; y establecer controles más estrictos para el ingreso de personas y vehículos.

Igualmente, se informa sobre la existencia de procesos jurídicos en curso, destacándose el proceso sancionatorio con Cortolima, el cual fue reducido y se encuentra en acuerdo de pago. Se advierte sobre la necesidad de continuar con el seguimiento y defensa jurídica de los intereses de la copropiedad.

Finalmente, la revisoría fiscal concluye que la copropiedad cumple, en términos generales, con la normatividad vigente, presenta una situación financiera favorable y recomienda a la Asamblea adoptar medidas frente a los temas señalados, especialmente en lo relacionado con la cartera y la regulación interna. Se deja constancia del agradecimiento por la confianza depositada en su gestión.

Se procede a darle la palabra a los asambleístas:

INTERVIENE el señor Orlando Cardenas, propietario 2N3 :” Yo tengo dos cositas. Una de ellas no está dentro del tema, pero es una pregunta rápida. ¿Qué ha hecho o qué está haciendo el administrador y el consejo con los vecinos de otros condominios y la parte comercial en relación con la vía? La vía está prácticamente intransitable; ya llegar se ha vuelto muy difícil. Ahora bien, entrando en el tema, en cuanto a los arrendamientos, tengo una situación muy compleja. Nosotros compramos la casa con mucho sacrificio, y uno adquiere una vivienda en un condominio para descansar, disfrutar y tener tranquilidad. Sin embargo, tengo cuatro casas a mi alrededor que están siendo arrendadas constantemente. Llega gente con equipos de sonido, cuatro equipos a 500 mil pesos, con un ruido excesivo, una falta de respeto, prácticamente las 24 horas del día: en la mañana, en la tarde y hasta altas horas de la noche. He llamado a la vigilancia, pero es muy molesto tener que estar reportando constantemente para que se tomen medidas. Entiendo que existe una norma e incluso multas, pero no sé si realmente se están aplicando o haciendo cumplir. En octubre del año pasado, se arrendó una vivienda a unas personas que generaron una situación muy difícil; la música era insoportable. Tuve que acudir a la vigilancia a la una de la mañana, y me informaron que incluso habían agredido a un vigilante y que estaban esperando a la Policía. Por eso, quiero solicitar que en esta asamblea se llegue a un acuerdo, que se realice una campaña o se refuercen las medidas necesarias. Existe incluso una ley contra el ruido, y uno espera que en un condominio haya tranquilidad, como ocurre en hoteles o espacios similares donde no se presentan este tipo de situaciones.” **INTERVIENE** el señor propietario sin presentación: “ Bueno, rápidamente, no me voy a demorar mucho. Primero que todo, agradecer a la revisora fiscal por haber presentado el informe. Sin embargo, considero que aquí se cometió un error, y lo digo con total sinceridad: se aprobaron unos estados financieros sin haber escuchado previamente a la revisora fiscal. En segundo lugar, tengo una duda respecto al valor del CDT. ¿Cuál fue el valor del CDT? Entiendo que fue de 539 millones. Seguimos cometiendo inconsistencias. No quiero entrar en aspectos que son de competencia exclusiva de la asamblea, como la autorización de contratación de servicios. Según entiendo,

<i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 36 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

este año el monto autorizado era hasta 525 millones; no sé cómo fue el manejo el año anterior, pero se ejecutó por 539 millones, lo cual considero debió ser autorizado por la asamblea. Es una observación.

Adicionalmente, me preocupa este tipo de situaciones, porque no se están manejando con claridad los procesos que como propietarios debemos conocer y aprobar. Quiero pensar que fue un error humano, pero considero que no es correcto aprobar informes sin que la revisora fiscal haya presentado previamente su concepto. Eso es lo lógico y lo ético. Me preocupa que, siendo esta mi primera participación en este espacio, observe situaciones que, desde mi punto de vista, afectan el buen desarrollo de la gestión. En lo personal, considero que no me da garantías la actuación de la revisora fiscal en este caso. Para eso fue contratada: para revisar, advertir y presentar su informe antes de que se tomen decisiones. Asimismo, solicito que se revisen los límites de contratación y los montos autorizados. Si existen montos establecidos por la asamblea y estos se están superando, se debe informar oportunamente a los propietarios. Y si se requieren ajustes, deben ser aprobados en la asamblea correspondiente. En caso de que se presenten sobrecostos, por ejemplo en vigilancia u otros servicios, estos deben ser informados y autorizados por la asamblea, con el debido sustento. Mi intención es ser lo más transparente posible en esta observación, sin inclinaciones, simplemente con base en lo que estoy evidenciando en este momento." **INTERVIENE** el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea: "Quiere decir que nosotros, en el momento en que identificamos un excedente de recursos, producto de que un pago se va a realizar en seis meses, debimos solicitar a la asamblea autorización para realizar el traslado, en caso de que dicho excedente superara los 500 millones. No obstante, dejo esto a criterio de la asamblea, porque aquí no se está gastando la plata, sino que se está generando rentabilidad. Sin embargo, es su interpretación. Quiero aclarar que son tres excedentes de valores diferentes. Les solicito que me aclaren cuáles fueron esos tres excedentes, porque aquí se han hecho afirmaciones que pueden interpretarse como si nos estuviéramos saltando las decisiones de la asamblea. Es importante precisar que estos recursos se han manejado a través de los mismos bancos, lo cual corresponde a una optimización de los recursos. No obstante, si la asamblea considera que, ante la existencia de excedentes de liquidez, estos deben ser invertidos en alternativas más rentables mientras se ejecutan los pagos, entonces eso debería ser autorizado de manera general." **INTERVIENE** el señor Administrador Carlos Ramos: "Tenemos unos recursos en el banco que estaban completamente quietos, no rendían un solo peso. Estamos hablando de 139 millones, 38 millones y 300 millones, tres cuentas que estuvieron inmovilizadas durante aproximadamente cuatro años sin generar ningún tipo de rendimiento. Lo que se hizo fue simplemente trasladarlas de un producto financiero a otro. En este nuevo producto sí generaban rentabilidad. De hecho, ustedes pudieron evidenciar que se generaron aproximadamente 45 millones de pesos. Esto no corresponde a ningún tipo de contratación ni vinculación especial; simplemente se trata de optimizar los recursos del fondo común y los recursos que tenía la copropiedad en ese momento. La idea es que, durante un periodo determinado, esos recursos puedan ser administrados de forma que generen algún rendimiento, tal como se explicó posteriormente. Porque dejar el dinero quieto en cuentas que no generan intereses es perder su valor. Lo que se hizo fue poner a rentar esos recursos." **INTERVIENE** el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea: "Aclarado eso, lo otro es que no lo hizo solo el administrador; eso se llevó al Consejo y se aprobó en el Consejo, para que no se entienda que el administrador está moviendo la plata así a lo loco." **INTERVIENE** la señora Barbara González Revisora Fiscal: "Señor propietario, le aclaro que nombré 13 CDTs por un valor aproximado de 539 millones, más una inversión colectiva de 61 millones. Los 3 CDTs fueron en tres momentos diferentes y de tres valores totalmente diferentes." **INTERVIENE** el señor Diego Barrera propietario 2E4: "Miren, la

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 37 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

respuesta frente a los CDTs no contradice la opinión del copropietario. ¿De qué se trata? Primero, quiero agradecer la gestión, porque estar en esa labor, independientemente de si se está o no de acuerdo, no es fácil, y se está prestando un servicio. Sin embargo, es importante tener en cuenta la recomendación de evitar este tipo de malos entendidos, informando adecuadamente a la comunidad. No se trata específicamente de los CDTs, se trata de las inversiones en general, y de que el Consejo tenga cuidado de no extralimitarse en la toma de decisiones sobre contratación o manejo de recursos. Ese es el punto, porque es un tema sensible: es el dinero de todos. En ese sentido, si amerita consulta, ¿por qué no hacerla? Se podría incluso realizar una asamblea virtual, pero lo importante es que la comunidad tenga la tranquilidad de estar informada y de que se le consulte. Por ejemplo, temas como los préstamos a trabajadores tienen otro tratamiento, pero aquí estamos hablando de montos importantes, de 600 millones, de 300 millones, que no son cifras menores. La solicitud es que se informe a la comunidad cómo se están haciendo estos movimientos y por qué se realizan, porque esto ayudaría a evitar malos entendidos. **INTERVIENE** el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea: "Por favor, solamente que la comunidad entienda por qué se hicieron esos movimientos, cómo se hicieron esos movimientos. No se trata de quitar transparencia al proceso. Al contrario, siempre hemos recomendado que se optimicen los recursos de la comunidad, pero con control y claridad. También es importante tener cuidado con la información que se maneja, porque, aunque se busque transparencia, divulgar ciertos detalles en un entorno inseguro puede generar riesgos.

Son recomendaciones para tener en cuenta." **INTERVIENE** la señora Zully Carolina Duque apoderada 1119: "Bueno, frente a los estados financieros y frente al informe que entrega la revisora fiscal, yo también estuve presente. Soy abogada y estuve presente el día de la inspección que realizamos el jueves. Quiero contarles a todos ustedes que el fondo de la discusión no es si se excedieron o no en las decisiones, sino que se están tomando decisiones que, en algunos casos, no se ponen en conocimiento de la asamblea. Por ejemplo, hablando con argumentos, el presidente preguntaba por ese documento. Aquí está una de las personas que participó en la elaboración del informe; es un resumen, pero quien lo requiera puede solicitar el acta completa de la asamblea levantada el jueves, de 18 páginas, donde constan todas las evidencias. En dicha acta se dejaron consignadas varias situaciones, entre ellas el préstamo que se realiza a los trabajadores, al cual se le cobra un 1%, el cual no se ve reflejado. ¿Dónde ingresan esos recursos? Otro tema son los servicios que se están cobrando por concepto de Green feed, los cuales tampoco están reflejados en los estados financieros del año 2025. Cuando se le preguntó a la contadora del condominio, ella manifestó que registra en los estados financieros únicamente lo que le reportan; que no puede registrar algo que no le haya sido informado. Así mismo, en el acta se preguntó por la factura del agua. Porque, así como se ha dicho que el agua se suministra por un acuerdo previo relacionado con Hacienda La Estancia, eso no es correcto. Ese dinero no se está facturando ni registrando. De igual forma, en relación con ciertos ingresos por el uso de inmuebles dentro de las instalaciones, se están cobrando tarifas de 50 mil pesos. La pregunta es: ¿dónde ingresa ese dinero? También se ha evidenciado que personas vinculadas al servicio de Green feed están recibiendo pagos. La pregunta es desde cuándo los trabajadores pueden recaudar directamente estos dineros. Hay muchas situaciones que deben aclararse. Por último, si lo consideran, yo estaré en la entrada. Se me está acabando el tiempo, y quien lo desee puede solicitar la información por correo electrónico, porque no tenemos por qué incurrir en afirmaciones falsas. Como conocedores de la ley, somos conscientes de que realizar imputaciones sin pruebas puede constituir un delito en Colombia. Entonces, si lo desean, podemos compartir los documentos al final de la jornada, ya que hoy no fue posible contar con el uso del micrófono durante todo el día." **INTERVIENE** la señora Lucy

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 38 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

Esperanza Diaz 1L14: "En esta instancia también quiero dejar constancia de la veracidad. .Nuevamente, en el informe de revisoría fiscal se deja constancia de la inspección y de la discordancia existente entre lo que hoy señala la revisoría fiscal y lo que quedó consignado en el acta del derecho de inspección. Adicionalmente, le resalto, doctora Bárbara, que usted aquí haya aceptado haya recomendado que el 60% de la contribución no debe ser asumido. Esto también quedó señalado en el acta de inspección. Dicho documento es plenamente válido, ya que fue remitido mediante correo electrónico en los siguientes términos: "Cordial saludo, remito acta final de inspección debidamente leída en presencia de la revisora fiscal, doctora Bárbara González, y Carolina Espitia, coordinadora administrativa, con los últimos ajustes solicitados por ustedes". Hasta la fecha, no se ha recibido ninguna objeción en la que se desvirtúe o tache de falso dicho documento. Por lo tanto, dejo constancia de esa situación y de la discordancia frente a lo manifestado actualmente por la revisoría fiscal. Pero resaltando que, por fortuna, usted está dando la razón que el condominio en principio, honorables asambleístas, no tiene que contribuir con el 60% en acueducto. ¿Les parece complicado? Pero adicionalmente también, presidente, para aclarar por último, en cuanto al tema del CDT, me parece importante lo que decía el honorable copropietario y lo que decía acá el otro honorable copropietario. Acá no es tema de que si tienen que informar o no y el tema de seguridad. Artículo 1397 del Código de Comercio, Artículo 1397 del Código de Comercio, dice aquí que el CDT, un contrato de depósito financiero. Y como contrato de depósito financiero gústeles o no, se debe poner de presencia la asamblea. Ya escuchamos, listo. Dejemos la constancia." **INTERVIENE** el señor Diego Fajardo 1K7: "Yo quiero dirigirme a los propietarios y hacerles un reconocimiento. Desde hace aproximadamente cuatro años, han venido contratando personas para hacer más difíciles las asambleas. Hay propietarios que cuando intervienen los propietarios se expresan con respeto, como lo hemos venido notando en cada momento. La doctora se presentó, soy locataria, propietaria, ahora es compradora, bueno, en fin, esperamos de pronto en firme su propiedad, porque al final hay gente que está contratada, presidente, y esta dinámica nos aburre, porque es un sabotaje. Nosotros somos los propietarios. Sí, hay cosas que no nos gusta, para eso estamos sentados acá, para manifestarnos con respeto. Pero aquí lo que está primando es el odio. ¿Y qué estamos haciendo? Terceros están destruyendo nuestro condominio. Ganen, ganemos con argumentos, ganemos con pruebas, pero estamos en lo mismo, a mí me duele, como lo dijo ahorita una persona, yo también compré mi casa con esfuerzo, como muchos lo hemos hecho. Si fuéramos un conjunto de millonarios, seguramente haríamos eso, contrataríamos, vaya, y destrocen esa asamblea. No, pongámosle paro a eso. Y le invito, presidente, a que le demos continuidad a esto, ya lo que se aprobó no se aprobó. Y doctora, usted es abogada, porque nos han manifestado usted y su compañera, desde que hablan, somos abogadas, la felicito por ese título, pero si es buena abogada, a usted y a su equipo, la invito que si no está de acuerdo, impugnen, paguen la póliza, impugnen, y que un juez de la República sea el que nos diga si estamos con la razón o no, mediante un fallo judicial, no mediante imposición, porque yo soy abogado, soy abogada. No, no, no, nosotros conocemos abogados también, aquí hay trabajadores, empresarios, familias decentes, y les pido, por favor, que procedamos a lo que tenemos que ir, señor administrador, señor presidente, señora revisora fiscal, y la asamblea es la que manda, con argumentos, ganemos ahí, con argumentos, gracias."

**INTERVIENE – COMISIÓN SOBRE ARRENDAMIENTOS Y VARIAS INTERVENCIONES DE COPROPIETARIOS**

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p>PAGINA 39 DE 306</p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

El Presidente de la Asamblea recuerda que, conforme a lo acordado en la asamblea anterior, no se someterían a votación temas que no estuvieran debidamente documentados y soportados. En ese sentido, se designó una comisión para analizar el tema de los arrendamientos, la cual debe presentar sus conclusiones y propuestas para consideración de la Asamblea.

Previo a la intervención de la comisión, varios copropietarios toman la palabra:

- Un copropietario manifiesta su preocupación por los problemas de convivencia derivados del arrendamiento frecuente de viviendas, especialmente por el ruido excesivo, comportamientos inadecuados y afectaciones al descanso, solicitando mayor control, aplicación de normas y sanciones.
- Otro interviniente señala su inconformidad frente a la aprobación de los estados financieros sin haber escuchado previamente el informe del revisor fiscal, así como inquietudes sobre inversiones realizadas (CDT), indicando la importancia de mayor claridad, autorización y socialización de estas decisiones ante la Asamblea.
- La Administración y el Consejo aclaran que las inversiones realizadas no corresponden a contratación ni gasto, sino a la optimización de recursos mediante instrumentos financieros que generaron rentabilidad, contando con aprobación del Consejo.
- Otros copropietarios recomiendan fortalecer la comunicación y transparencia en la información financiera, especialmente en decisiones relacionadas con recursos de alto valor, con el fin de evitar malentendidos.
- Se presentan también observaciones por parte de algunos asistentes respecto a presuntas inconsistencias en registros contables, manejo de ingresos y resultados del ejercicio de inspección, dejando constancias para el acta.
- Algunos copropietarios hacen un llamado al respeto, al uso adecuado del espacio de la Asamblea y a que las diferencias se tramiten por las vías legales correspondientes, evitando desorden o confrontaciones.

Posteriormente, se da inicio a la presentación de la **comisión de arrendamientos**, la cual informa:

- La comisión fue designada en la asamblea anterior con el objetivo de analizar el tema de los arrendamientos en la copropiedad, sin que su alcance implique tomar decisiones, sino presentar conclusiones y recomendaciones.
- Se concluye que el reglamento de propiedad horizontal permite el arrendamiento, tanto temporal como permanente, reconociendo el derecho de los copropietarios al uso y disfrute de sus bienes.
- Se identifica la necesidad de **actualizar el reglamento de arrendamientos**, con el fin de fortalecer los controles relacionados con:
  - Número de ocupantes
  - Ingreso y registro de personas
  - Control de vehículos
  - Condiciones de uso de las viviendas arrendadas
- Se aclara que las restricciones aplican principalmente cuando el propietario cede o arrienda el inmueble, no cuando este hace uso directo de su propiedad.
- Como recomendación adicional, se plantea evaluar una posible actualización del reglamento de propiedad horizontal, con el fin de armonizarlo con la normativa vigente, sin modificar la naturaleza residencial del condominio.

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 40 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

Finalmente, el Presidente reitera que las conclusiones de la comisión deberán ser puestas a consideración de la Asamblea para su respectiva discusión y decisión.

Se abre el espacio para las intervenciones de los propietarios:

**INTERVIENE** la señora Patricia Patiño propietaria, U5: "Tengo una duda frente al reglamento de los propietarios y de arrendamiento. Lo que pasa es que a nosotros, como familia, nos han aplicado el reglamento del arrendatario, dejándonos ingresar únicamente 12 personas; es decir, nos están restringiendo a nuestros visitantes como familia. Yo sí quiero que quede claro y que quede en el acta cómo es que funciona para los propietarios y cómo es que funciona para los arrendatarios, y quede en el acta como es que funciona para los propietarios y como es que funciona para los arrendatarios." **RESPONDE** el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea: " Si quieren lo expresamos de acá, pero le anticipo, solamente, ¿lo vas a presentar? Sí, listo, solamente la restricción no nace del Consejo ni nace de la Administración. La restricción sale por estatutos. Y eso tiene una lógica. Cuando crearon el condominio, el condominio tiene una capacidad instalada, una capacidad de solventar aguas sucias, de solventar acueductos, de solventar alcantarillados, de solventar todo lo que hay detrás y, por lo tanto, tiene una lógica de que hay unas restricciones." **COMPLEMENTA** el señor Carlos Ramos Administrador: "yo creo que leer otra vez ese reglamento es cansón, pero permítame para demostrarle a la señora con la cual hemos tenido dificultades que no es obra de esta Administración ni de la pasada. Desde el año 2003 se adoptó un estatuto que incluyó esta cláusula, y esa nos rige en el régimen, perdóneme, de propiedad horizontal, porque en el régimen de propiedad vertical uno puede hacer lo que quiera, a la hora que quiera y cuando quiera. En el régimen de propiedad horizontal tiene esa característica: que hay algunas limitaciones si están en el reglamento. Y en el reglamento que yo les entregué, que es este, Condominio Hacienda La Estancia, está perfectamente establecido que, tomando en consideración el lote como comunidad básica de las copropiedades privadas que conforman el condominio, el consejo urbanístico del condominio y el reglamento de construcciones que recogen las especificaciones de construcción de las casas dentro de la copropiedad, se establece mediante este reglamento la capacidad máxima permisible para cada casa privada, construida o en unidad habitacional, en 12 personas. Está en letras y en números, para que no haya interpretaciones. Para el título de ocupación y arrendamiento o cesión, como decía el propietario, a cualquier título o a terceros con autorización para permutar y, por consiguiente, para el ingreso al condominio. Y desarrolla todo lo de las 12 personas. Y finalmente dice: el número de personas por lote adicional permitido será el de nivel más bajo, tomado del diseño urbanístico, o sea, 6 por cada lote, siempre que la capacidad de la casa y sus propios servicios lo permitan. Entonces, queremos aclarar que no nos hemos inventado nada; a todos se nos aplica esta disposición. **INTERVIENE** el señor Santiago Casa 1Q3: " Yo quisiera, porque entiendo la preocupación, y efectivamente está planteado en el reglamento de la copropiedad, pero también está planteado en términos de habitabilidad. Entonces, esa es la capacidad máxima. Cuando se hicieron los estudios para definir las capacidades del condominio, se hizo un cálculo y, en principio, ese cálculo daba que el uso pleno del condominio era aproximadamente hasta 10 personas. Sin embargo, en el reglamento se indicó que podía extenderse hasta 12 personas, porque precisamente en el condominio no habita de manera permanente el cupo completo. Yo, muy respetuosamente, y me parece que este es un punto sensible, señor presidente, entiendo a los propietarios, porque esto es lo que diferenciaría el tratamiento entre propietario y arrendatario transitorio. Y es que aquí, como el reglamento establece, dice: máximo 12 personas habitando; pero cuando uno tiene visitas, y si yo estoy con mi familia presente, puedo realizar una reunión familiar, y no

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <i>Propiedad Horizontal</i>  <i>Nit 809.001.398-5</i>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 41 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

significa que estén habitando ni que se esté excediendo la capacidad. Les propondría respetuosamente considerar que podamos flexibilizar esta medida, actualizándola en el reglamento. Revisemos una opción; sería una recomendación. " **INTERVIENE** el señor Administrador Carlos Julio Ramos:" hay una cosa importante, no sé si el señor Bolaños está aquí. Bueno, ¿sí está el señor Bolaños? Señor Bolaños, ¿cuántas personas usted ha ingresado a su casa en los últimos tiempos? **INTERVIENE** el señor Omar Bolaños 1V17: ". A ver, es decir, la pregunta es, yo he tenido la oportunidad de realizar un encuentro con mis compañeros de universidad, los invité y logré que ese día, por un día, pues por supuesto, 30 personas estuvieron en mi casa y estuvimos compartiendo desde las 11 de la mañana hasta las 7 de la noche, no tuvimos ningún inconveniente." **INTERVIENE** el señor Administrador Carlos Julio Ramos:" quiero terminar diciendo que esto, siendo un reglamento, no es una camisa de fuerza, lo que nosotros tratamos de regular es que, por ejemplo, si en Semana Santa nos van a pedir que van a hacer una fiesta y son 50 personas y está completamente copado el condominio, nos parece que tenemos que tener un criterio racional para las cosas. Pero aquí estamos discutiendo ese tema fundamentalmente de los arrendamientos sin ningún problema. **INTERVIENE** el señor Oscar Piraban propietario 2M12:" Soy propietario de la casa M12 de la etapa 2 y mi esposa es propietaria de la casa J2 de la etapa 2. A ver, nosotros, tanto la casa de mi esposa como la mía, las cedemos en ocasiones. Por fortuna, no lo hacemos por necesidad económica, sino más por un tema de oportunidad, ya que actualmente llevo más de ocho meses sin ir a mi casa y lo hago con el ánimo de que la propiedad sea autosostenible. Llevo más de 23 años en el condominio y creo que no ha habido una sola ocasión en la que la administración me haya llamado para decirme: "Óscar, saque a esas personas de su casa porque están generando inconvenientes". Soy responsable en el sentido de que, si cedo mi casa, lo hago a grupos familiares, respeto el número de personas y soy muy cuidadoso con ese tema. Sin embargo, también he sido víctima de personas que no tienen ese mismo cuidado al momento de ceder sus viviendas, especialmente en lo relacionado con el ruido. Principalmente, esto sucede en casas que seguramente tienen deudas altas de administración o que se encuentran en estado de abandono, y que son arrendadas o cedidas sin ningún tipo de control sobre las personas que ingresan. Por eso, considero importante la comisión que se ha creado y, por supuesto, que se regule este tema. Pero también invito a que se establezcan sanciones ejemplares para quienes incumplan. Es decir, si durante el día una persona genera ruido excesivo con equipos de alto volumen, se le hace un llamado de atención, pero si persiste, deberían aplicarse sanciones significativas. Estoy seguro de que, si se establecen multas de tres o cuatro millones de pesos —aprobadas por la asamblea—, los propietarios serán mucho más cuidadosos con las personas a quienes ceden sus casas. El tema del ruido en la noche, los desórdenes y el consumo de sustancias dentro de las viviendas —situaciones que también he vivido en casas cercanas— podrían controlarse con sanciones más estrictas. Estoy convencido de que unas multas fuertes ayudarían a regular y encauzar la disciplina dentro del condominio." **INTERVIENE** la señora Edith Zuñiga propietaria 1H5. respecto a la cuestión de los invitados o familiares, tampoco tenemos que ser tan inflexibles, ¿sí? Nosotros vamos muy poquito a la casa, pero cuando vamos, vamos con más familia, no vamos a molestar todo eso, pero tampoco le van a poner a uno restricciones porque uno lleva a la abuelita, porque lleva a la tía, porque no sé qué. Entonces, realmente tenemos que ser un poquito flexibles en eso, ¿sí? Porque vamos a la casa de nosotros y la estamos disfrutando." **INTERVIENE** la señora Carolina Polanco propietaria 2J8:" Esto también va relacionado con lo que están hablando. Tengo dos temas. Uno, el señor puede ingresar 30 personas; me parece maravilloso como propietario. Por eso, también deberíamos tener la información de cómo logró hacer eso, porque muchos lo hemos intentado y nos lo han negado. Otra cosa: nosotros, como propietarios, cuando

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 42 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

compramos nuestra casa con nuestro esfuerzo, lo hicimos pensando en casas familiares, no para que vivan una o dos personas. Ese fue el fin: poder llevar a toda nuestra familia y compartir. Y el conjunto nos lo está negando. Yo no estoy diciendo que uno vaya a meter 100 personas o hacer una fiesta; son planes familiares. Por ejemplo, ¿cómo le van a negar a una niña de mi familia de 5 años que sea contemplada dentro del listado, cuando ni siquiera genera consumo significativo? Y aun así cuenta dentro del cupo. También, por ejemplo, si tengo un amigo que está en Melgar, en otra casa, y quiere entrar a mi casa a visitarme, saludar o participar en un asado, no lo permiten porque ya hay 12 personas dentro. Él está de visita, no va a dormir con nosotros. Y hay otra situación que quiero dejar muy clara al señor Carlos: el fin de semana pasado se atrevió a decirle a mi esposo que él no era propietario, que era el esposo de la hija del dueño —que soy yo— y que debía ingresar por otra portería. Lo hicieron entrar por la portería trasera, lo cual me parece una falta de respeto. Tanto yo, como hija de los propietarios, como mi esposo y mis hijos, tenemos derecho a ingresar por la portería principal. Sin embargo, en varias ocasiones se nos ha negado ese ingreso, pese a que usted sabe perfectamente qué familia somos. Me refiero a la familia Martínez, Freddy Martínez y Jaime Martínez. Incluso, a mi hermano lo dejaron en la portería desde las nueve de la noche hasta la una de la mañana, con un bebé dentro del carro, porque no era propietario. Usted señor Carlos fue deudor moroso, por mucho tiempo, entró por la puerta principal cuantas veces quiso. Usted es un irrespetuoso para los dueños, hijos y esposos que tenemos el derecho de entrar por la portería principal..”

**INTERVIENE** Andres Peña propietario 1B3: “Mi nombre es Andrés Peña, soy propietario de la casa B3, etapa 1, y llevo 34 años en el condominio. La pregunta es la siguiente frente al tema de arrendamientos: ¿cómo se va a manejar la carga tributaria? Actualmente, no se está solicitando factura electrónica ni se está manejando ese tipo de soporte; básicamente, se están utilizando recibos de caja. Entonces, ¿cómo se va a manejar este tema? Porque en Bogotá la DIAN ya está realizando verificaciones a las propiedades horizontales por este tipo de cobros, como sucede con el manejo de parqueaderos en algunos conjuntos. ¿Cómo va a manejar el conjunto esa carga tributaria, teniendo en cuenta que se está proponiendo un cobro por el ingreso de invitados o arrendatarios temporales? . En segundo lugar, si se va a implementar un cobro, ¿qué contraprestación ofrecería la administración por ese valor? ¿A qué me refiero? Yo pago mi cuota de administración y, en muchas ocasiones, no hago uso del conjunto durante el mes, pero igualmente asumo los costos básicos como agua, alcantarillado y demás servicios. Entonces, si se va a establecer un cobro adicional por arrendamientos, ¿qué servicio adicional se va a prestar? Por ejemplo, en otros lugares donde se arrienda, el personal de vigilancia entrega la casa, la recibe y realiza un inventario. ¿Qué beneficio concreto me ofrecería la administración por esos 10.000 pesos que se pretenden cobrar por persona? ”.

**INTERVIENE** la señora Edennys Rios 1K4:” El cobro de la manilla que se está proponiendo, pues somos de la Comisión, pero sí me parece que es una cosa exagerada: 10 mil pesos por persona. O sea, me parece que 250 manillas como estas que nosotros tenemos valen aproximadamente 25 mil pesos, porque yo las he mandado a hacer. Entonces, ¿cómo le vamos a cobrar a cada persona que va a ingresar 10 mil pesos? Primero, me parece que es una falta de presentación, porque esto es un insumo que normalmente está incluido dentro de los costos en hoteles o en servicios similares. Pero en el condominio sí me parece exagerado cobrar una manilla, incluso para un niño, a ese valor. Eso es lo que quería manifestar. Ahora bien, también considero que, si se arrienda la casa, sí estoy de acuerdo en que hay una sobreutilización del condominio. Yo no arriendo con frecuencia, pero en ocasiones lo hago, y entiendo que uno debería contribuir de alguna manera, por ejemplo, en el tema de las vías y otros servicios. Pero el cobro de la manilla, en ese valor, no aporta realmente a ese propósito.”

**INTERVIENE** la señora Zully Carolina Duque apoderada 1119:” A modo de informar, repito nuevamente, solamente me gustaría frente a este

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 43 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

caso puntual informar dos aspectos que se evidenciaron en el ejercicio de inspección. El primero, para quien no conozca, el señor Carlos dice algo que es muy cierto, se le pagó a un abogado para que el abogado hiciera un concepto frente si era viable o no arrendar. Quiero dejar claro desde ya que este abogado es un abogado de familia que, pues no cuenta con la experticia y el conocimiento para poder emitir un concepto, teniendo en cuenta de que es el doctor Ramos Sánchez, se le pagó por un concepto cinco millones quinientos que lo pueden evidenciar en los estados financieros. En el mismo concepto, para sorpresa, no se hizo o no se tuvo en cuenta el plan de ordenamiento territorial. Asimismo, también se solicitó, y es necesario, un abogado que cuenta con la experticia lo sabe, es necesario mirar el permiso del uso de suelo. Tampoco se evidenció. Estos dos se solicitaron a la señora Carolina Espitia en la inspección, quien manifestó que no se encontraban en las oficinas de Bogotá porque estaban en las oficinas del Melgar. Vuelvo a la pregunta, ¿para qué eso es entonces? Asimismo, les quiero dejar claro que ha solicitado a algunos propietarios, la Superintendencia de Industria y Comercio, intervino haciendo una visita directamente al condominio para validar si éste se podía arrendar o no. En el caso, la Superintendencia de Industria y Comercio, el 27 de febrero de este año, emitió un concepto diciendo que la copropiedad no es comercial, sino residencial, y lo único considerado como comercial en la zona T. Entonces, ¿por qué les digo esto? Porque dentro del mismo concepto que trajo el señor Carlos, el condominio, en ese mismo concepto la abogada dice que se necesita el Registro Nacional de Turismo para evitar sanciones, y que el señor administrador y los señores del consejo no se pueden extralimitar en sus funciones, teniendo en cuenta regular algo para lo que inicialmente el objeto de la copropiedad no fue diseñado. Para información solamente, ustedes decidirán ya.” **INTERVIENE** el señor Luis Guio propietario B2202:” Una sola pregunta. Yo no arriendo, pero de vez en cuando presto el apartamento a mis empleados como parte de un reconocimiento por su buen trabajo, o se lo presto a mis primos. En esos casos, al tratarse de visitantes que no generan ingreso, ¿qué tipo de pagos debo realizar? ¿Cómo se manejan estos casos dentro del reglamento?”. **INTERVIENE** el señor propietario sin presentación: “Señor presidente, yo creo que, para agilizar esta discusión — porque por la hora todos estamos cansados—, sugiero que hagamos una votación muy sencilla, con una respuesta clara: si estamos de acuerdo con el cobro adicional para visitantes, tanto para quienes arriendan como para quienes no arriendan, en los términos que se definan.” **INTERVIENE** el señor Pablo Montes, propietario D21: “El tema del cobro que están planteando sobre el vehículo: primero, agradezco el estudio que el propietario realizó, ya que se ve que fue muy juicioso. El tema de incluir un cobro a partir del cuarto vehículo me parece razonable y en beneficio del conjunto. Es importante tener en cuenta, señor presidente, señor administrador, doctor Carlos, que si el día de mañana se llega a implementar un cobro, este va a generar una obligación tributaria ante la DIAN. Y aquí hay muchas personas que podrían denunciar al condominio si se generan ingresos que no están siendo debidamente facturados, lo cual podría ocasionar un problema. Por lo tanto, antes de implementar cualquier cobro, se debe evaluar muy bien el aspecto legal: si se va a cobrar, cómo se va a manejar esa legalidad, si habrá facturación electrónica, incluso si se trata de valores mínimos. Yo, por ejemplo, arriendo en ocasiones, y hay muchas personas que también arriendan, prestan sus viviendas o reciben familiares, lo cual podría generar implicaciones para el condominio si no se maneja correctamente. Entonces, solicito que este tema se evalúe con mucho cuidado. Igualmente, frente a situaciones puntuales que se han presentado, debo reconocer que, en general, cuando se requiere algo, la administración ha sido diligente y presta una buena atención. Sin embargo, pedimos el favor de que ese trato sea igual para todos los propietarios y que no se presenten este tipo de situaciones.” **INTERVIENE** el señor propietario sin presentación: “Una pregunta para Santiago es si han pensado en la propuesta o para que lo piense en la forma de recaudo

	<p style="text-align: center;"><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>PAGINA 44 DE 306</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>ACTA No. 051</b></p>	

de sus cobros. ¿Se la va a hacer directamente al visitante que llega al conjunto o se la va a cargar al propietario para que se lo pague y para que se tenga en cuenta que se puede tener problemas de cartera adicional a las cuotas de administración?" **INTERVIENE** el señor Alvaro Bejarano Presidente: "Insisto en dos conceptos que no podemos descuidar, que ya Santiago mencionó. Con esta votación no estamos cambiando la destinación de la copropiedad, porque no existe el quórum ni es el ejercicio que se está realizando. Lo que se está haciendo es uso de la potestad que, por reglamento de la copropiedad, ya fue aprobada por una asamblea en el pasado. Así nació el condominio, y lo que se busca es una actualización del reglamento de arrendamiento, teniendo claro que es una situación que mezcla lo que puede ser un arrendatario y un visitante. Tercero, esto nos reta, por supuesto, a que lo que se haga una vez se apruebe, permita diferenciar claramente quién es arrendatario. Yo creo que también debe apelarse a la buena fe. El arrendatario debería ser capaz de manifestar claramente cuando está arrendando, pero no se trata de distraer a la administración diciendo que no arrienda. Es evidente que no siempre llegan familiares distintos, con apellidos diferentes, de manera constante. Eso no tiene sentido. No se trata de hacerle trampa a las normas. Aquí se han encontrado mecanismos para ingresar personas de manera irregular. Lamentablemente, estas situaciones se presentan, y en muchos casos están asociadas a quienes arriendan. Los propietarios deben tener mayor conciencia sobre esto. Por lo tanto, le pediría al doctor Carlos que dé algunas aproximaciones, y posteriormente entremos al ejercicio de formulación de las preguntas que debe resolver la asamblea para proceder." **INTERVIENE** el señor Carlos Ramos Administrador: " En este momento sí quiero hacer una precisión, querida abogada apoderada: el doctor Ramón no es especialista en derecho de familia. Ha sido director de Cortolima y subdirector jurídico durante muchos años en esa entidad, y es abogado especializado en derecho administrativo, con formación en propiedad horizontal. Entonces, le quiero contar que está mal informada en el comentario pero la perdonamos. En segundo lugar, quiero señalar que nosotros hemos sido muy cuidadosos. Doctor Vizcaya el ingeniero Fabio, les reconozco la delicadeza con la que proyectaron el reglamento. Ese reglamento tiene una característica fundamental: no se enfoca en regular la vivienda turística ni en convertirnos en operadores turísticos. Si ustedes revisan el documento, en ninguna parte se menciona la vivienda turística, precisamente porque conocemos las implicaciones que eso podría tener en el futuro. Sin embargo, sí se establece que, si se va a ceder o arrendar la vivienda por periodos menores a 30 días, se deben cumplir tres requisitos que exige la ley, no nosotros: el Registro Nacional de Turismo y la afiliación a FONTUR. Si no se cumplen, se incurre en una irregularidad. En ese sentido, este reglamento no está orientado a cambiar la naturaleza jurídica del condominio. El artículo octavo, que establece la destinación, no se modifica ni se altera. Lo que sí se busca es reglamentar situaciones reales que se vienen presentando. Por ejemplo, no es razonable que a las 3 de la mañana el administrador tenga que intervenir para exigir respeto entre vecinos. Se han presentado casos de comportamientos inadecuados, incluso consumo de sustancias y desórdenes, que han requerido la intervención de la Policía. Posteriormente, los propietarios reclaman por las consecuencias de esas actuaciones. Por eso, este reglamento busca establecer controles. En estudios de mercado realizados en condominios similares al nuestro, se identificó que por el ingreso se cobran valores significativamente más altos. Inicialmente se contemplaron propuestas en ese sentido; sin embargo, gracias al análisis realizado, se ajustaron las tarifas. El cobro no es por un simple elemento como la manilla, sino como parte de un mecanismo de control e identificación de las personas que ingresan, permitiendo hacer seguimiento en caso de comportamientos inadecuados. Finalmente, frente al tema tributario, es importante señalar que se han venido realizando consultas ante la DIAN, con el acompañamiento de la revisora fiscal, quien ha adelantado gestiones directas para validar estos

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 45 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

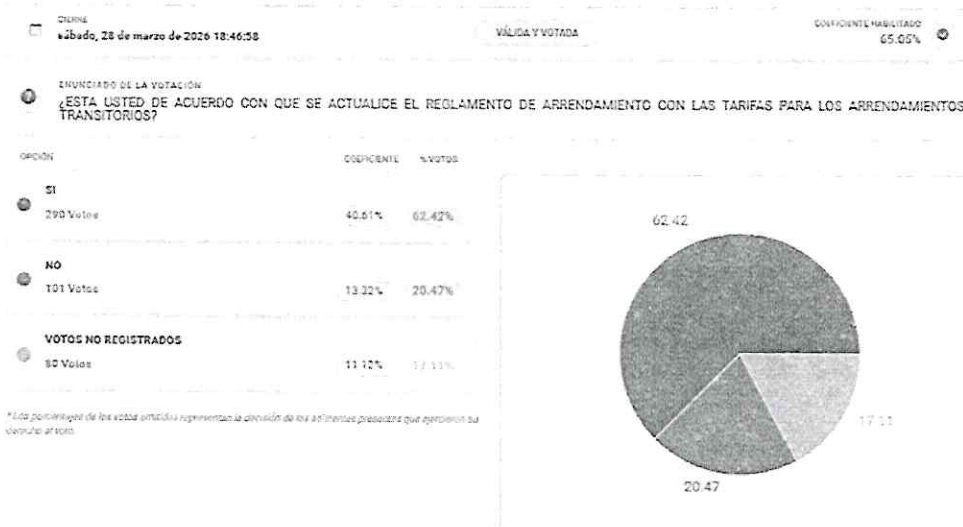
aspectos y asegurar el cumplimiento normativo. a conclusión es la siguiente: para quitarles el miedo, para que sigan haciendo lo que están haciendo de meter a las niñas atrás en el baúl, tapadas, para que vengan al condominio, o meter la gente atrás, o meter la gente camuflada — por eso hemos sancionado a la gente y por eso tienen toda la razón de no querernos—, eso para nosotros es un elogio, pero hacemos respetar el condominio. No lo vamos a dejar, no lo vamos a dejar, porque bastante, como ustedes han dicho, nos hemos esforzado para tener nuestras viviendas allá. Entonces se incomodan, claro que se incomodan, pero ahí vamos; cuando los perros ladran significa que vamos caminando. En ese sentido, tengo que terminar diciéndoles que sí paga el propietario el valor de la manilla y paga el propietario el valor del cuarto, quinto y sexto carro, es que da tristeza; no sé si está acá la persona que este domingo me llevó a ver siete carros en una casa, siete. Ahí tengo la fotografía. Claro, entendemos, pero siete carros para once personas nos da la impresión de que están exagerando. En la parte tributaria, no se preocupen, la tenemos completamente identificada. Ya sabemos que, igual, si lo paga el propietario —como lo venimos haciendo—, y hasta hace seis o siete meses la revisora fiscal nos dio claridad jurídica después de hacer este trabajo, no hay problema. Algunos de ustedes han pagado cincuenta mil pesos porque entran veinte bultos de cemento en un camión, o han pagado quinientos mil pesos para que entren materiales de construcción. Si lo paga el propietario, no hay problema, no está gravado; pero si lo pagara el usuario, en este caso en arriendos, sí estaría gravado y habría que facturarlos. Entonces hoy no hay excusa, no hay más dilación. Hoy los invito a que tomemos la determinación. Vamos a comenzar con diez mil pesos. Dios mío, cuando una noche en La Estancia vale mínimo setecientos cincuenta mil, ochocientos mil o hasta un millón quinientos mil. Ustedes saben a qué me refiero cuando hablamos del “combo” por una noche. Entonces, que den diez mil o veinte mil pesos al condominio, cuando ya no hacen uso de su piscina en la casa y se van a la zona social, allá se bañan, allá se cambian, allá toman el sol y luego regresan a la casa, entrando a la piscina cuantas veces quieran, no es desproporcionado. Todo esto busca dar disciplina a los arrendatarios. Ha sido difícil; hemos tenido que sacarlos incluso desde la portería. Lo hemos hecho con respeto, pero lo hemos hecho.

Quiero decirle, señora de la J8, que usted está confundida. Quien realizó ese procedimiento no fui yo; fue nuestro coordinador de cartera, porque verificaron que ustedes no estaban registrados. Entonces, en ese sentido, le pido disculpas, pero quiero dejar claro que no fui yo quien actuó. Terminó diciendo dos cosas importantes. Primero, habíamos esperado este momento para tener la oportunidad de regular. Vamos a garantizar la comodidad, la seguridad y la tranquilidad, como lo han planteado varios de ustedes. Con estas medidas podremos hacer mejor uso de las zonas comunes, como piscinas y demás espacios.” **INTERVIENE** el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea: “También hay claridad en que los arrendatarios han hecho mal uso de algunos espacios que deberían restringirse. Por ejemplo: la cancha de golf, donde hubo actos que dañaron la infraestructura y obligaron a invertir cerca de 10 millones de pesos para su recuperación; la cancha de tenis, que también se deteriora si no se usa adecuadamente; y los saunas, una vez se implementen. La propuesta es que estos espacios tengan restricciones para arrendatarios. Aquí el tema es claro: esto resulta muy cómodo para los arrendatarios, y algunos no quieren que avancemos en este tema. Entonces, vamos a entrar al proceso de votación, partiendo de la propuesta: si están de acuerdo en actualizar el reglamento y luego pasar a definir las tarifas. Por favor, entremos a la presentación de las preguntas.” **INTERVIENE** la señora Lucy Esperanza Díaz apoderada 1L14. “ Tenemos una revisora fiscal que es el órgano de control, vigilancia e inspección de la copropiedad. Solicito escuchar su concepto frente a este tema, teniendo en cuenta que en la inspección manifestó que no era posible aprobarlo. Señora revisora, por favor, indíquenos su opinión: ¿se debe

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 46 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

aprobar o no? esto atendiendo que por ley sí tenemos un cambio de uso y pasamos de residencial a comercial, lo que se ha hecho por el señor Ramos son interpretaciones de él, miremos la ley." INTERVIENE el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea:" Se reitera que no estamos cambiando la destinación de la copropiedad de residencial a comercial. Estamos haciendo uso de un reglamento de la copropiedad que, tiempo atrás, fue aprobado por unanimidad, cumpliendo a cabalidad las normas para estar legalmente vigente. Esto quiere decir que se reconoce que existe un reglamento de arriendo y que dicho reglamento requiere ser actualizado en sus cifras para poder ejecutarse en el día a día, sobre la base de que, el día en que la comunidad tenga mayoría calificada y decida cambiar la destinación de la copropiedad de residencial a comercial, ese día habrá otras disposiciones, ya la revisora dijo lo que tenía que decir y fue clara."

Se procede con la votación obteniendo los resultados de la siguiente manera:



Se somete a votación la actualización del reglamento de arrendamiento con las tarifas para arrendamientos transitorios.

- **Respuesta sí: 290 votos, correspondientes al 62.42% del coeficiente habilitado para votar..**
- **Respuesta no: 101 votos, correspondientes al 20.47% del coeficiente habilitado para votar.**
- **Votos no registrados: 80 votos , correspondientes al 17.11% del coeficiente habilitado para votar.**

*Por lo tanto, queda aprobado la actualización del reglamento de arrendamiento con las tarifas para arrendamientos transitorios por la mayoría de los asistentes a la asamblea.*

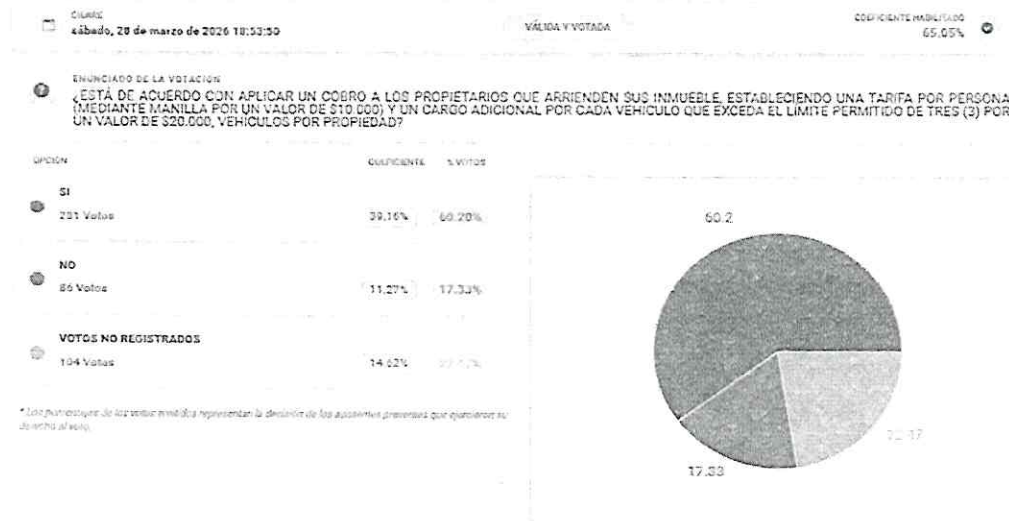
Se somete a consideración de la asamblea la propuesta de establecer una tarifa de \$10.000 pesos y un cobro adicional para los vehículos que superen el límite permitido.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 47 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

Se abre el proceso de votación.



Se somete a votación que: a los propietarios que arrienden sus inmuebles, se les establezca una tarifa por persona, mediante manilla, por un valor de \$10.000, y un cargo adicional por cada vehículo que exceda el límite permitido de tres (3) vehículos por propiedad, por un valor de \$20.000.

- **Respuesta sí: 291 votos, correspondientes al 60.20 % del coeficiente habilitado para votar.**
- **Respuesta no: 104 votos, correspondientes al 17.33% del coeficiente habilitado para votar.**
- **Votos no registrados: 86 votos , correspondientes al 22.47% del coeficiente habilitado para votar.**

**Por lo tanto, el cobro a los propietarios que arrienden su inmueble, estableciendo una tarifa por persona (mediante manilla por un valor de \$10.000) y un cargo adicional por cada vehículo que exceda el límite permitido de tres (3) por un valor de \$20.000, vehículos por propiedad. Esta medida comienza a regir a partir del 1 de junio de 2026.**

Así las cosas, agotado el punto del orden del día, se procede con el siguiente.

Se abre un espacio para continuar con las intervenciones.

**INTERVIENE** el señor Andres Peña propietario, 1B3: " Mi pregunta es la siguiente, respecto al informe de la revisora fiscal: Se manifestó que el presidente del consejo tuvo una inasistencia considerable mes a mes. Quisiera saber cuál fue el motivo de dicha inasistencia y qué lo trae nuevamente a este espacio. Adicionalmente, quisiera saber si tiene la intención de continuar en el consejo." **RESPONDE** el señor Alvaro Bejarano presidente de la asamblea: "Sí quiero seguir en el consejo, si la asamblea así lo considera. Segundo. Bien lo dijo, las inasistencias fueron en los consejos extraordinarios, no en los ordinarios, y hubo varios consejos extraordinarios. En cinco de ellos me declararé en conflicto de intereses. ¿Por qué me declararé en conflicto de intereses? Porque yo era uno de los que tenía claro que este tema debía traerse a la asamblea. Sin embargo, mis colegas insistían en que no. Entonces, para evitar una situación más

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 48 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

compleja, manifesté que respetaba la voluntad de la mayoría, pero que prefería apartarme de una decisión en la que estaba convencido de que debía intervenir la asamblea. Con el tiempo, se me dio la razón y por eso estamos hoy aquí. Esa fue la razón. No fue por falta de dedicación ni por desinterés en participar. Por eso declaré el conflicto de intereses. Y agradezco la pregunta, porque se ha dicho que yo no participaba; sin embargo, sí participo, y más de lo que ustedes creen.”

## 7. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

El Sr. Álvaro Bejarano, Presidente de la asamblea indica las planchas inscritas relacionando las personas cabeza de cada plancha:

<b>PLANCHA 1</b>		<b>PLANCHA 2</b>	
ALVARO BEJARANO	FLOR SALAZAR	FABIO GUTIERREZ	CARLOS VIZCAYA
<b>PLANCHA 3</b>		<b>PLANCHA 4</b>	
HUGO ARIZA	LUIS GAITAN	STMAN GARCIA	LUIS GUIO
<b>PLANCHA 5</b>			
NANCY RIVEROS	LUCY ESPERANZA DIAZ		

**Se somete a votación la aprobación del consejo de administración. Obteniendo el siguiente resultado:**

<input type="checkbox"/> CIERRE sábado, 28 de marzo de 2026 19:10:11		VÁLIDA Y VOTADA		COEFICIENTE HABILITADO 64,79%	
ENUNCIADO DE LA VOTACIÓN ESCOJA EL NUMERO DE PLANCHA PARA ELECCION DEL CONSEJO CON VIGENCIA PARA EL AÑO 2026					
Coeficiente o Indiviso Habilitado 64.79%		Cociente Electoral: 78.60		Cargos: 5/5	
Asistentes 469					
Estado de la pregunta: Válida y Votada					
Opción	Votos	División (C. Electoral/Votos)	Residuo	Residuo	
PLANCHA 1 - ALVARO BEJARANO :	96	1.22%	1	0.22	
PLANCHA 3- HUGO ARIZA:	73	0.93%	0	0.93	
PLANCHA 2 - FABIO GUTIERREZ:	72	0.92%	0	0.92	
PLANCHA 4 - STMAN GARCIA :	60	0.76%	0	0.76	
PLANCHA 5 - NANCY RIVERO FLOREZ:	92	1.17%	1	0.17	

**En razón a los anteriores resultados y aplicando cociente el electoral, que resultado de dividir los votos emitidos entre el número de integrantes del consejo de administración a elegir, se obtiene que el consejo de administración queda conformado de la siguiente manera:**

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 49 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

PRINCIPAL	SUPLENTE
ALVARO BEJARANO	FLOR SALAZAR
FABIO GUTIERREZ	CARLOS VIZCAYA
HUGO ARIZA	LUIS GAITAN
STMAN GARCIA	LUIS GUIO
NANCY RIVEROS	LUCY ESPERANZA DIAZ

**8. ELECCION COMITÉ DE CONVIVENCIA.**

Se postulan las siguientes planchas:

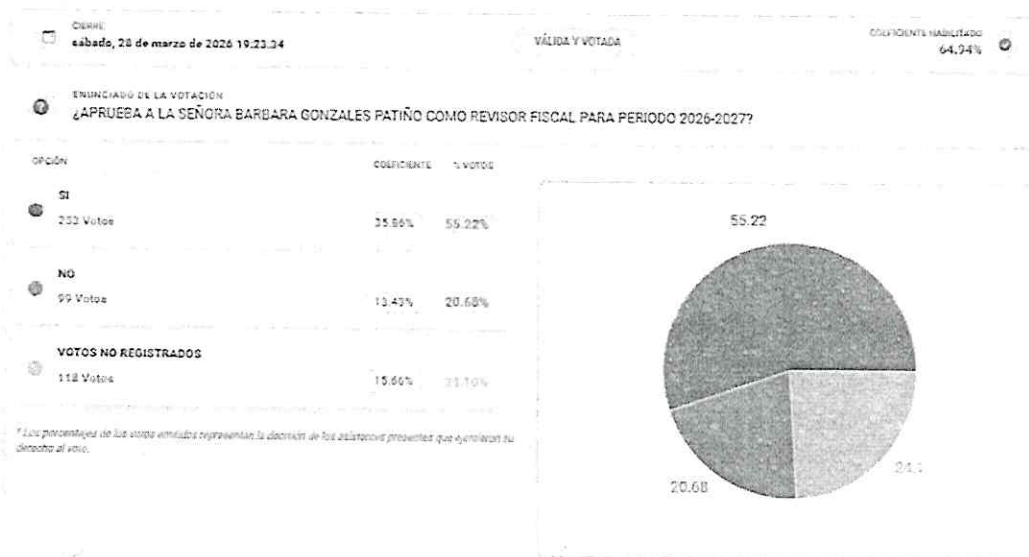
<b>PLANCHA 1</b>
EDENYS RIOS
NANCY DE CELY
BLANCA BENAVIDEZ
PATRICIA PATIÑO

*Queda aprobada la plancha para el comité de convivencia por unanimidad de las personas presentes en el Aula múltiple Gimnasio Femenino, de la ciudad de Bogotá D.C.*

**9. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE.**

Se pone en consideración el nombre del revisor fiscal, indicando que se someterá a votación para su aprobación o no por parte de la asamblea.

Acto seguido, se abre formalmente el proceso de votación.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i>  <b>Propiedad Horizontal</b>  <b>Nit 809.001.398-5</b>  <b>Asamblea General Ordinaria</b>  <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 50 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

*Se somete a votación la reelección de la Sra. Bárbara González como revisora fiscal del Condominio, por el periodo 2026-2027 (hasta el 31 de marzo de 2027). Obteniendo el siguiente resultado:*

- *Respuesta sí: 253 votos, correspondientes al 55,22 % del coeficiente habilitado para votar..*
- *Respuesta no: 99 votos, correspondientes al 13,43% del coeficiente habilitado para votar..*
- *Votos no registrados: 118 votos , correspondientes al 24,10% del coeficiente habilitado para votar.*

*Por lo tanto, queda aprobada la reelección de la Sra. Bárbara González hasta el 31 de marzo de 2026, con una aprobación de 253 votos.*

#### 10. PROPOSICIONES Y RECOMENDACIONES.

Se da inicio al punto de proposiciones y varios, solicitando a los propietarios presentar sus propuestas.

Se menciona que la administración promueve una cultura de buen pago; sin embargo, también reconoce que existen situaciones particulares que deben ser analizadas. En ese sentido, se aclara que cualquier beneficio o condonación que se otorgue deberá ser por una única vez, con el fin de no afectar la cultura de pago en la copropiedad.

Se concede el uso de la palabra al señor German Serna, propietario de los predios R6 y R22.

El señor Serna manifiesta que, junto con su hermano, ha venido atravesando una situación económica difícil, lo que les ha impedido cumplir con el pago de las cuotas de administración. Indica que actualmente su inmueble presenta una de las deudas más antiguas del conjunto, la cual incluye obligaciones con la administración, el acueducto y una hipoteca.

Señala que recientemente se les presentó la posibilidad de acceder a un préstamo, con el cual proponen cancelar el capital total de la deuda en un plazo aproximado de una a dos semanas, con el compromiso de mantenerse al día en adelante.

Aclara que el capital de la deuda, incluyendo el acueducto, asciende aproximadamente a 56 millones de pesos, mientras que el total con intereses supera los 100 millones de pesos. Manifiesta que la dificultad principal radica en el pago de los intereses acumulados. En ese sentido, presenta como propuesta a la asamblea el pago total del capital adeudado, solicitando la condonación de los intereses.

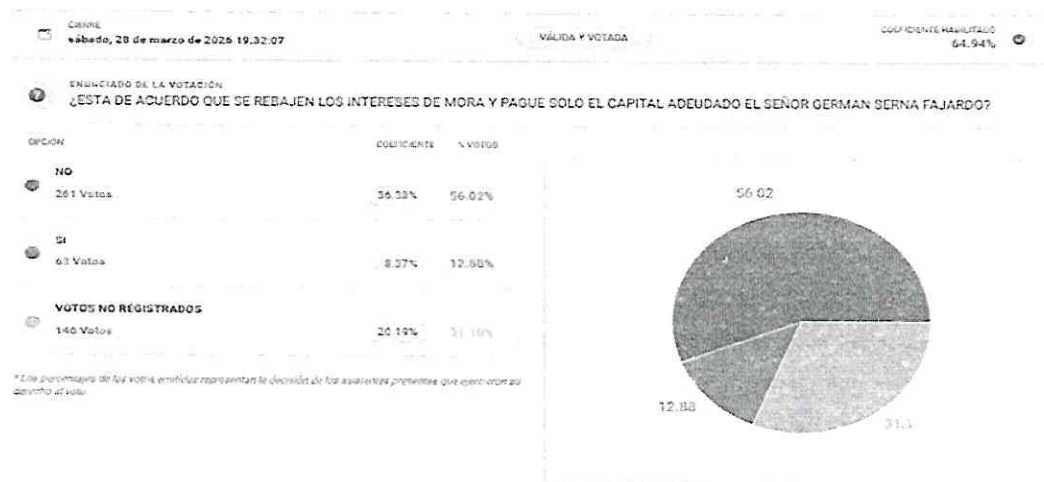
**INTERVIENE** el señor Carlos Vallejo propietario 1P3: "Me disculpan todos los presentes, pero a nosotros también se nos debe respeto. Llevo 12 años en la copropiedad y es la primera vez que veo que se plantea la condonación de una suma tan alta." **RESPONDE** el señor Fabio Gutiérrez consejero principal: "Aclaro que no estoy afirmando que se vaya a condonar; se está sometiendo a consideración de la asamblea. Sin embargo, considero que no es adecuado condonar la totalidad de los intereses. Mi propuesta es que, en lugar de condonar el 100%, se evalúe la posibilidad de aplicar un porcentaje de condonación".

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 51 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

Se presenta un intercambio entre intervinientes respecto a la propuesta, aclarando que la iniciativa de condonación total no corresponde a la administración, sino al propietario solicitante. El señor Fabio Gutiérrez de la asamblea interviene y manifiesta: "Se somete a consideración de la asamblea la propuesta presentada. Reconocemos la intervención del señor Vallejo y su posición. Procederemos a verificar si el resultado de la votación coincide con lo planteado. "

Se aclara que no se está tomando una decisión de manera unilateral, sino que se está sometiendo el tema a votación de la asamblea.

La propuesta es sometida a consideración de la asamblea, planteando la siguiente pregunta:



**Se somete a votación la rebaja de intereses de mora y se pague solo el capital adeudado por el propietario de los predios R6 y R22 el señor German Serna Fajardo:**

- **Respuesta sí: 63 votos, correspondientes al 12.88 % del coeficiente habilitado para votar..**
- **Respuesta no: 261 votos, correspondientes al 56.02% del coeficiente habilitado para votar..**
- **Votos no registrados: 146 votos , correspondientes al 31.10% del coeficiente habilitado para votar.**

**Por lo tanto, no se aprueba la rebaja de intereses de mora y se pague solo el capital adeudado por el propietario de los predios R6 y R22 el señor German Serna Fajardo.**

Se concede el uso de la palabra a la señora Garibello.

La interviniente manifiesta: "Buenas noches para todos. Entiendo que el ambiente está tenso, pero les pido un momento de tranquilidad para explicar la situación. La casa pertenece a mi tía, Marlene Garibello, ubicada en la etapa 2. Actualmente presenta una deuda aproximada de más de 50 millones de pesos. En los últimos meses se han realizado abonos por valor de 10 millones y 9 millones de pesos, como resultado de un gran esfuerzo familiar. Quiero resaltar que tengo 20 años y los recursos no son propios, sino de familiares pensionados que han venido

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

	<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<b>PAGINA 52 DE 306</b>
	<b>ACTA No. 051</b>	

realizando un esfuerzo importante para conservar la propiedad, la cual tiene más de 28 años. Nuestra propuesta es que, durante el presente año, en cinco cuotas, se pague el saldo restante de la deuda, solicitando la condonación de los intereses. El valor pendiente, sin intereses, sería aproximadamente de 12 millones de pesos. Solicitamos este plazo con el compromiso de cumplir en su totalidad”.

Se solicita a la asamblea la condonación de los intereses, con el fin de poder cumplir con la obligación.

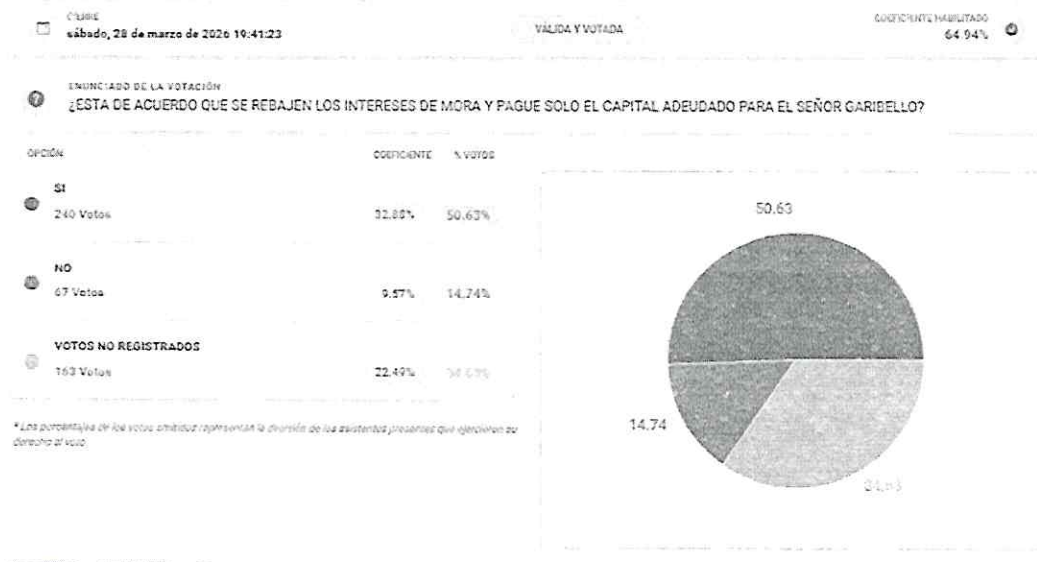
Se abre el espacio para la intervención de los asambleístas:

**INTERVIENE** la señora Edennys Rios propietaria 1K4:” Felicito al señor Serna, porque es la primera vez que trae una propuesta concreta de pago. Considero que, para no tratar varios temas a la vez, especialmente teniendo en cuenta el cansancio de la asamblea, lo más conveniente es que la asamblea defina un criterio general respecto a la condonación de intereses. No estoy de acuerdo en un cien por ciento, ya que muchos hemos sido cumplidos con nuestros pagos; sin embargo, entendiendo la situación, considero que se debería establecer un porcentaje de condonación de intereses que pueda ser aplicado. La propuesta es no tratar casos aislados, sino definir un porcentaje de reducción de intereses y someterlo a votación, con el fin de consolidar el tema de manera general.”

**INTERVIENE** la señora Lucy Esperanza Diaz apoderada 1L14: “señores asambleístas yo sí quiero tocar el corazón de ustedes Acá estamos hablando de una cartera ostensible de más de mil millones de pesos. Se está generando una propuesta por las casas que tienen también cartera ostensible. Acá recordemos que Colombia es un Estado social de derecho, garantiza el derecho a la igualdad, artículo 13. Yo quiero proponerles que, independiente de la posición de la administración y demás, acá la garantía se aplique para todos. Están proponiendo a ellas una intención, acá el señor Serna dice tengo un proceso de insolvencia por empezar, tengo una hipoteca tiene una demanda señor presidente yo si quisiera saber en que grado del crédito estamos. Por ejemplo, acá uno aplica el adagio que dice: más vale un mal arreglo que un buen pleito. Y por eso, yo sí considero que la Asamblea debe proponer una condonación general en el porcentaje que se determine para todo el mundo, los que están y los que no están. Es una garantía constitucional y por eso la propuesta mía es que independientemente de los casos sea general para todos.” **INTERVIENE** el señor Carlos Salazar propietario M2.“ La propuesta es desde ese lado: el señor está haciendo un esfuerzo y demás, la intención de todos nosotros es recuperar la cartera, que la tenemos bastante alta. Es, digamos, dos cosas: primero, que sea un porcentaje, como ya bien lo dices, y que aplique para todos. Primero, al final es recuperamos el capital, pero también de alguna forma no es premiarlos del todo y tampoco, digamos, es reconocer el esfuerzo que nosotros estamos haciendo, que estamos siendo cumplidos. Primero, uno porcentaje y segundo, hay un acuerdo de pago y el acuerdo de pago es unas cuotas que, si se incumple una de esas cuotas, entonces que se exima o que ya, digamos, no aplique, entonces, esa cosa que aplique, digamos que al final es la totalidad de lo que se está pagando, ya digamos que los honorarios y eso, sí, eso sí ya es un tema” **INTERVIENE** el señor Diego Fajardo propietario 1K7: “La mayoría de los que somos propietarios no es un secreto que ya estamos viejitos y canosos. La verdad, uno tiene que mover el corazón. Yo no voy a hablar de los más jóvenes. No la conozco, venga conmigo, yo no la conozco, pero tenemos que, en este caso especial, porque aquí vamos y todos llegamos, deberíamos dejar nuestras rabias, nuestra pasión y darles la oportunidad a esta señora. Todos vamos para allá. No te conozco, pero si esta asamblea no lo aprueba, lo que sí hacemos es varios de los de acá hacer algo para ayudarlos, porque usted lo merece.”

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 53 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

La votación queda de la siguiente manera:



**Se somete a votación la rebaja de intereses de mora y se pague solo el capital adeudado por la propietaria del predio 2M1 señora Garibello:**

- **Respuesta sí: 240 votos, correspondientes al 50.63 % del coeficiente habilitado para votar..**
- **Respuesta no: 67 votos, correspondientes al 14.74% del coeficiente habilitado para votar..**
- **Votos no registrados: 163 votos , correspondientes al 34.63% del coeficiente habilitado para votar.**

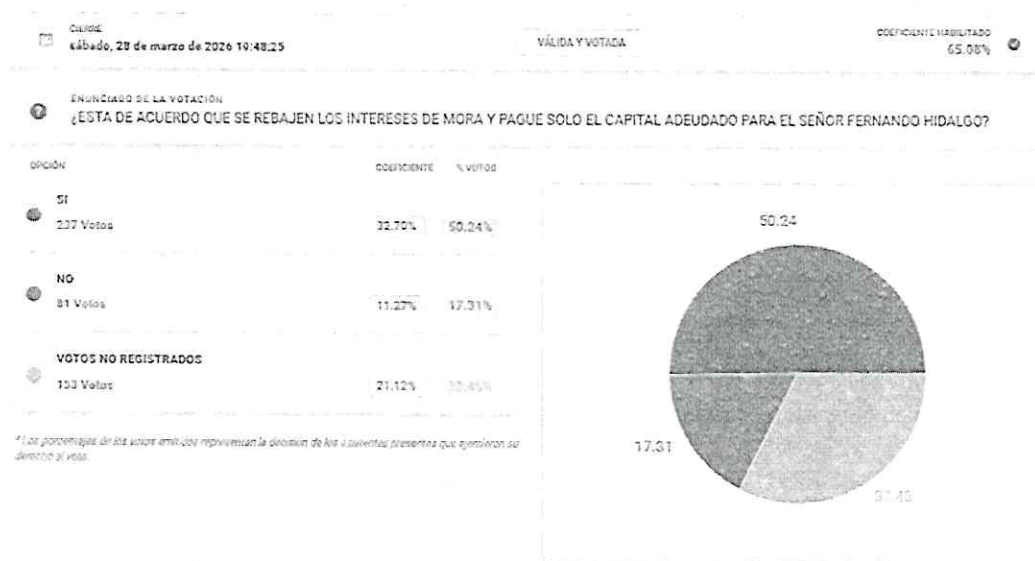
**Por lo tanto, se aprueba la rebaja de intereses de mora y se pague solo el capital adeudado por la propietaria del predio 2M1 señora Garibello.**

INTERVIENE el señor Fernando Hidalgo propietario 2X7: "Ok, gracias. Perdón, en toda la noche es la primera vez que me dirijo. Yo no entiendo por qué el perdón a la señora, que muy bien lo merece, y al otro señor no. No entiendo por qué. Me parece que eso debe ser para todos. Perdón, estoy hablando. Permítame hablar un momentico, tranquilo. A mí me parece que para las tres o cuatro personas que están acá debería haber esa misma consideración. Parece que vinieron aquí y nos quedamos hasta las nueve, ese es mi caso. Yo también debo una plata y me parece justo lo que decían por aquí. Seguramente, para organizar las cosas y que no seamos tan frescos, que el 100% aporte un porcentaje y que nos puedan rebajar a nosotros, ya sea el 20% o el 70%, eso es lo que hay que aprobar. Con eso yo pago una multa por no pagar y, además, sí me sirve, porque en mi caso son 50.000 pesos que debo y voy a dar 40 de una. Entonces, me parece que es importante para la asamblea y para toda la cartera que tenemos, porque si no, nunca la vamos a recuperar."

<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 54 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

El administrador informa que el señor Fernando Hidalgo cuenta con un acuerdo de pago vigente, en el cual se estableció que cualquier decisión relacionada con beneficios o alivios debe ser definida por la Asamblea. Asimismo, se aclara que el caso del señor Serna presenta una situación diferente, toda vez que se encuentra en proceso jurídico.

En este sentido, se propone que sea la Asamblea quien determine la procedencia de otorgar un alivio al señor Hidalgo, específicamente en relación con la posible condonación de los intereses adeudados, por un valor aproximado de quince millones de pesos, condicionado al pago total de la obligación en un solo contado.



**Se somete a votación la rebaja de intereses de mora y se pague solo el capital adeudado por el propietario del predio 2X7 señor Fernando Hidalgo:**

- **Respuesta sí: 237 votos, correspondientes al 50.24 % del coeficiente habilitado para votar..**
- **Respuesta no: 81 votos, correspondientes al 17.31% del coeficiente habilitado para votar..**
- **Votos no registrados: 153 votos , correspondientes al 32.45% del coeficiente habilitado para votar.**

**Por lo tanto, se aprueba la rebaja de intereses de mora y se pague solo el capital adeudado por el propietario del predio 2X7 señor Fernando Hidalgo.**

*[Handwritten signature]*  
 Claridad sobre acuerdos de pago

*[Handwritten signature]*

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <i>Propiedad Horizontal</i> <i>Nit 809.001.398-5</i> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 55 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

El Coordinador de Cartera realiza una aclaración respecto a los casos presentados ante la Asamblea. Indica que algunos propietarios, como es el caso de determinados señores y señoras, ya han sostenido conversaciones previas con la administración y han suscrito acuerdos de pago. Dichos acuerdos han sido traídos a consideración de la Asamblea, en tanto la administración no tiene facultad para realizar rebajas de intereses sin autorización expresa de esta.

Se precisa que en estos acuerdos se establece que, en caso de que la Asamblea lo apruebe, se podrá aplicar una reducción de intereses, condición que queda sujeta a la decisión de los copropietarios.

En contraste, se aclara que el caso del señor Serna es diferente, ya que no ha suscrito acuerdos de pago con anterioridad. Se indica que, aunque la administración ha intentado en varias ocasiones establecer dichos acuerdos, no ha sido posible concretarlos. En consecuencia, la solicitud presentada por el señor Serna se realiza directamente en el marco de la presente Asamblea, sin contar con un acuerdo previo.

Finalmente, se deja constancia de que la administración ha promovido de manera reiterada la suscripción de acuerdos de pago con los propietarios en mora, y que los casos presentados en esta sesión corresponden a acuerdos previamente gestionados, los cuales se someten a aprobación de la Asamblea para efectos de autorizar eventuales beneficios sobre intereses.

Agotando el orden del día, el presidente informa que se dará lectura a las diferentes proposiciones presentadas por varios propietarios, las cuales fueron radicadas por escrito:

1. Un propietario propone que el gimnasio sea utilizado únicamente por los propietarios y sus familiares debidamente registrados. Así mismo, que esta restricción aplique para las canchas de tenis y, en el futuro, para el sauna, el jacuzzi y el campo de golf.
2. La señora Díaz propone no programar la realización de la Asamblea al inicio de la Semana Santa. Adicionalmente, sugiere que los informes no sean leídos durante la Asamblea o que, en su defecto, no sean tan extensos, y que se dé un manejo más claro y óptimo a cada cifra presentada para facilitar su comprensión.
3. Otra propietaria propone que los informes financieros y demás documentos enviados previamente sean revisados por los copropietarios con anticipación, de manera que las inquietudes sean remitidas antes de la Asamblea, evitando así extender innecesariamente las discusiones durante la sesión.
4. Un propietario propone que, en los procesos judiciales y demandas en contra de la copropiedad, los gastos que se originen, especialmente los honorarios de abogados, sean asumidos por la persona que interpone la demanda, y no por la copropiedad.
5. Se presenta como propuesta la entrega o cierre de la oficina de Bogotá, con el fin de generar ahorro en los costos administrativos y operativos asociados a su funcionamiento.

Se sugiere que esta propuesta sea analizada por el nuevo Consejo de Administración y la Administración, quienes deberán presentar una evaluación y recomendaciones en su debido momento.

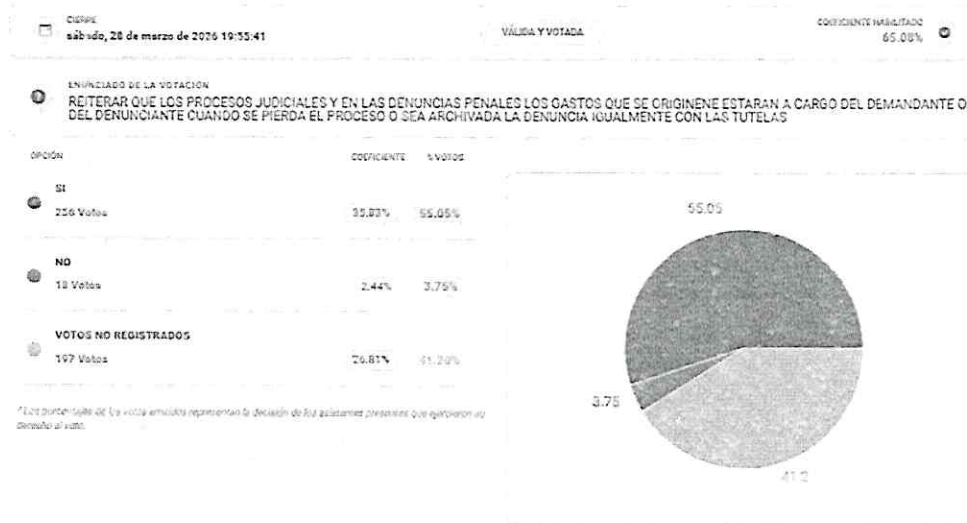


<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 56 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

6. Un propietario propone no volver a realizar la denominada "Fiesta Blanca". Se deja constancia de que esta actividad ha sido considerada como un espacio de integración, sin embargo, la propuesta será revisada por el nuevo Consejo de Administración.
7. Otro propietario propone realizar un dragado al lago, teniendo en cuenta que en algunas áreas se evidencia disminución del nivel de agua.
8. Se presentan inquietudes relacionadas con el ingreso de entre 12 y 18 personas por inmueble; no obstante, se aclara que este tema ya se encuentra regulado en el reglamento de la copropiedad.

Se somete a consideración de la Asamblea la siguiente proposición: que, en los procesos judiciales, denuncias penales, acciones de tutela y demás actuaciones legales en contra de la copropiedad, los gastos que se originen, incluidos los honorarios de abogados, sean asumidos por el demandante o denunciante en caso de que el proceso se pierda o la denuncia sea archivada.

Acto seguido, el presidente abre la votación para que la Asamblea decida sobre la propuesta.



**Se somete a votación reiterar que los procesos judiciales y en las denuncias penales los gastos que se originen estar a cargo del demandante o del denunciante cuando se pierda el proceso o se archivada la denuncia igualmente con las tutelas:**

- **Respuesta sí: 256 votos, correspondientes al 55.05 % del coeficiente habilitado para votar.**
- **Respuesta no: 18 votos, correspondientes al 3.75% del coeficiente habilitado para votar.**
- **Votos no registrados: 197 votos , correspondientes al 41.20% del coeficiente habilitado para votar.**

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

<p><i>Condominio Hacienda La Estancia PH</i> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b></p>	<p><b>PAGINA 57 DE 306</b></p>
<p><b>ACTA No. 051</b></p>	

***Por lo tanto, se aprueba que los procesos judiciales y en las denuncias penales los gastos que se originen estar a cargo del demandante o del denunciante cuando se pierda el proceso o se archivada la denuncia igualmente con las tutelas.***

El señor Serna presenta una contrapropuesta con el fin de buscar una solución definitiva a su deuda dentro de la presente Asamblea. Manifiesta que actualmente cuenta con la posibilidad real de realizar el pago en el corto plazo y solicita que se evalúe la opción de aprobar un porcentaje de pago sobre los intereses, con el fin de facilitar el cumplimiento de la obligación.

Indica que su deuda es de larga data, superior a 14 años, y que incluye no solo obligaciones por administración sino también compromisos adicionales, como deudas con entidades externas. Señala que, en esta oportunidad, cuentan con los recursos para realizar un pago inmediato y cerrar el ciclo de la deuda, evitando que la situación se prolongue o deba trasladarse a una futura Asamblea.

Frente a estas intervenciones, la presidencia de la Asamblea indica que el tema ya había sido tratado previamente y que algunos casos se encuentran en etapas avanzadas de procesos jurídicos, por lo cual no es procedente reabrir discusiones ni retrotraer actuaciones, en atención a la responsabilidad y al estado de los procesos.

Se deja constancia de que hubo inquietudes respecto a la información presentada inicialmente sobre algunos casos, señalándose que no se habían expuesto con suficiente detalle las condiciones particulares de cada deudor al momento de someter las propuestas a consideración de la Asamblea.

**Proposición adicional:** Un propietario propone que los poderes otorgados para participar en la Asamblea sean conferidos preferiblemente a otros propietarios del condominio, con el fin de garantizar que quienes representen a terceros cuenten con conocimiento directo de la copropiedad y sus dinámicas. Se deja constancia de que esta propuesta se presenta como recomendación, sin carácter vinculante.

**Siendo las 8 p.m. Se da por terminada la asamblea general de copropietarios del día 28 de marzo de 2026.**

En la presente acta se incorporan los siguientes listados los cuales hacen parte integral de la misma:

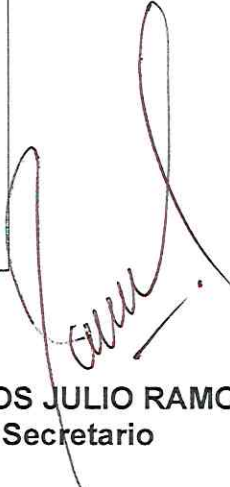
- Listado de asistentes
- Listados de ausentes
- Listado de representantes-apoderado
- Listado de poderes no registrados
- Listado de votantes por cada pregunta



<b>Condominio Hacienda La Estancia PH</b> <b>Propiedad Horizontal</b> <b>Nit 809.001.398-5</b> <b>Asamblea General Ordinaria</b> <b>MARZO 28 DE 2026</b>	<b>PAGINA 306 DE 306</b>
<b>ACTA No. 051</b>	

LISTADO DE PODERES NO REGISTRADOS	
PROPIETARIO	CASA
ANDRES MUÑOZ GONZALEZ	MANZANA D CASA 14 ETAPA 2
CESAR MENDOZA NOY	MANZANA G CASA 03 ETAPA 2
ANA MARCELA VENEGAS	MANZANA L CASA 02 ETAPA 2
ANA MARCELA VENEGAS	MANZANA L CASA 03 ETAPA 2
LUIS MIGUEL MORENO	MANZANA X CASA 02 ETAPA 1
JAIRO VALENTIN OTALORA	MANZANA E CASA 29 ETAPA 2

  
**ALVARO BEJARANO**  
 Presidente

  
**CARLOS JULIO RAMOS**  
 Secretario

**CERTIFICACION**

Los suscritos Integrantes de la comisión de verificación del acta nombrados en la asamblea del pasado 28 de marzo realizada en la ciudad de Bogotá, por medio de la presente certificación hacen constar que leyeron el contenido de la presente acta, revisaron los anexos como son los propietarios asistentes de manera presencial, los poderes dados a los apoderados o representantes que los representaron en la asamblea, los propietarios ausentes, es decir aquellos que no asistieron o no otorgaron poder para ser representados y los poderes no registrados por la empresa que manejó la plataforma del desarrollo de la asamblea, razón por la cual declaran su conformidad informando que el texto que aparece en este contenido corresponde a las deliberaciones y decisiones que se tomaron en la asamblea.

En constancia lo anterior se firma:

  
**EDENNY S RIOS**  
 Comisionado

  
**CARLOS VALLEJO**  
 Comisionado

  
**JULIO ROA**  
 Comisionado

*No asistió a la reunión*  
**DAVID BENAVIDES**  
 Comisionado

  
**NIVETH RUBIO**  
 Comisionado

