

CONTESTACION DEMANDA 2022-062



OSCAR FERNANDO DIAZ RODRIGUEZ <ofdr63@gmail.com>



Para: Juzgado01 Promiscuo Municipal - Boyacá - Combita

Vie 15/07/2022 16:08

CC: framar77@gmail.com; mauricio de la maza <mdelamazav@gmail.com> y 2 más



Doctor
CAMILO ANDRÉS RODRÍGUEZ LEÓN
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE CÓMBITA

REF: PROCESO VERBAL No. 2022-062 DEMANDADO: CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO

Cordial saludo,

OSCAR DÍAZ, actuando como apoderado del demandado, estando dentro del término pertinente dado que el día 15 de junio del presente año, se hizo la adecuada e idónea notificación de la demanda con sus anexos a través de correo electrónico de la misma fecha, me permito remitir la respectiva contestación de demanda en el proceso de referencia.

Agradezco su atención

OSCAR FERNANDO DÍAZ RODRÍGUEZ
ABOGADO

Doctor
CAMILO ANDRÉS RODRÍGUEZ LEÓN
Juez Promiscuo Municipal de Combita
E. S. D.

Referencia: Contestación Demanda - Verbal -Radicado: 2022-0062.

Demandante: Mauricio Alejandro de la Masa Vargas. P.H.

Demandado: Condominio Campestre el Lago

OSCAR FERNANDO DÍAZ RODRÍGUEZ, identificado con cédula de ciudadanía No.74.376.303 expedida en Duitama y tarjeta profesional No. 177.698 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en Tunja (Boyacá), actuando como apoderado judicial del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO**, estando dentro del término legal para proceder de manera respetuosa me permito dar contestación a la demanda interpuesta por el señor **MAURICIO ALEJANDRO DE LA MASA**, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO. Es cierto, como se evidencia en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 070- 196416 y No. 070-99583

AL SEGUNDO. Es cierta la constitución de la propiedad horizontal del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO**.

AL TERCERO. Es cierto lo contenido en el artículo en mención.

AL CUARTO. No es cierto, pues como consta en el balance y estados financieros correspondientes al periodo fiscal 2012, el **CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO** tuvo ingresos por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de quinientos ochenta y siete millones ochocientos ochenta y siete mil trescientos setenta y ocho pesos (\$587.887.378.00), lo cual demuestra que la propiedad horizontal tenía suficientes recursos, situación que era conocida por el demandante ya que el hacía parte de la junta de administración..

AL QUINTO. No me consta, debe ser probado, pues si bien el señor aquí demandante alega haber ejecutado obras que se requerían según él urgentemente, y siendo él mismo parte del Consejo de Administración, no se entiende con qué fin se deja transcurrir el tiempo para elevar peticiones que fueron agotadas ya en su momento, y donde él mismo, hasta la fecha no aporta las evidencias que le han sido solicitadas y que claramente podrían llegar a dar solución a esta Litis.

AL SEXTO. Nos atenemos al contenido del acta, sin embargo, en el archivo de la administración no reposan los soportes de dichos contratos.

AL SEPTIMO. Nos atenemos al contenido del acta, ya que indica que con la “colaboración de algunos propietarios”, sin hacer claridad quien pago o colocó los recursos.

AL OCTAVO. No nos consta, no existe soporte documental de los contratos realizados en el archivo de la administración, de otro lado en múltiples ocasiones se le solicitó al demandante allegara los soportes de los contratos, tal y como consta en el correo electrónico del 30 de julio de 2020, sin embargo, el señor de la Masa Nunca entregó ninguna documentación

AL NOVENO. No me consta, me atengo a lo que se pruebe. No existe soporte documental.

AL DECIMO. No es cierto, es contradictorio el hecho, ya que de acuerdo al ultimo inciso del punto 6 del acta No 003 del 23 de agosto de 2012, del Consejo de Administración del Condominio Campestre El Lago, el mismo demandante manifiesta que colaborará (futuro) con recurso y dinero que prestará de manera voluntaria sin intereses, aunado a que de haberse realizado un contrato de mutuo debe pactarse una fecha de exigibilidad y los intereses, sin embargo, aquí no existe ninguna de esas condiciones.

AL DECIMO PRIMERO. No es cierto, en primer lugar, no existe soporte original de los contratos y costos de las obras que se reclaman, pese a que se le han solicitado al demandante y nunca los ha entregado; en segundo lugar, de acuerdo a los balances y soportes contables del año 2012 la parte demandada tenia flujo de caja y estabilidad para haber sumido la obra, así mismo, tampoco se reportan deudas por pagar a favor de Mauricio de la Masa en los informes contables; por ultimo de conformidad con el informe del año 2012 presentado por el señor ELKIN ALBERTO PACHECO VARGAS, administrador del condominio para la época, en las gestiones desarrolladas por la administración, en el punto de cerramiento perimetral, quien informa que a diciembre de 2013 (sic) no se tiene ninguna deuda por ese concepto.

AL DECIMO SEGUNDO. Es parcialmente cierto, ya que el condominio ha iniciado procesos ejecutivos para la recuperación de las Unidades 2, 3 y 94, los cobros se realizan desde el año 2019, dada la existencia de un paz y salvo anterior, que evidencia un posible cruce de cuentas, ya que en la administración tampoco obra constancia o soporte de pagos que hayan realizado los propietarios de las unidades referidas, por lo tanto si existen los procesos, pero no se puede hacer un cruce cuando se esta cobrando lo que no se debe.

Hasta este término se entendería mi intervención frente a los hechos que se describen en el libelo de la demanda, a continuación, me permito manifestarme frente a las;

PRETENSIONES

De antemano manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones que se plasman en el escrito de la demanda puesto que las misas además de ser repetitivas, son y se configuran como peticiones propias de un proceso ejecutivo, y el cual es ajeno a la naturaleza del presente proceso interpuesto ante este Despacho por parte del señor MAURICIO ALEJANDRO DE LA MASA mediante su apoderado judicial. Sin embargo, me dispongo a argumentar la oposición frente a cada una de las peticiones asi:

FRENTE A LA PRIMERA. Me opongo toda vez que, de las actas de asamblea y consejo de administración no existe certeza de quienes prestaron el dinero, ya que se hace referencia a algunos propietarios sin determinar quién, tampoco existe certeza de cómo, cuándo y que cantidad de dinero se entregó, ya que como se prueba el condominio si tenía disponibilidad financiera para el desarrollo de la obra en el año 2012; tampoco el señor Mauricio de la Masa ha aportado soportes originales pese a ser requeridos y tampoco los aporta en su libelo; por último, en los reportes contables del condominio no se reporta la deuda a Mauricio de la Masa y de hecho se afirma que no existen deudas por concepto de prestamos para el cerramiento o muro, que hoy se reclama.

FRENTE A LA SEGUNDA. Me niego rotundamente, pues esta pretensión además de remitirse a la anterior tiene objeto diferente al propio de un procedimiento verbal declarativo, pues lo que se pretende es declarar la existencia de un contrato y no la mora o el cobro del mismo ya que corresponde a un proceso ejecutivo.

FRENTE A LA TERCERA. Me opongo por no ser pertinente ni procedente este tipo de pretensión en un proceso DECLARATIVO como se manifestó frente a la petición anterior.

FRENTE A LA CUARTA. Me opongo pues es repetitiva la pretensión y lo que se persigue con este proceso es la declaración de existencia de un supuesto contrato, más no, la declaración de una presunta deuda, aunado a que de acuerdo a los soportes contables aportados la deuda no existe.

FRENTE A LA QUINTA. Me opongo por ser improcedente dicha pretensión como se manifestó con anterioridad y frente a las pretensiones que persiguen un fin diferente al que tiene el proceso verbal-declarativo.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DERECHO

Con la presente contestación y en el posterior desarrollo del presente proceso se desvirtuara lo señalado en el escrito de demanda.

Además de lo consagrado en el Código Civil Colombiano, la Ley 1564 de 2012, Decreto 806 de 2020 el cual se encuentra vigente por la Ley 2213 de 2022 y demás normas concordantes y/o complementarias.

DE LAS EXCEPCIONES

DE FONDO O MERITO.

INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE MUTUO

De conformidad con el artículo 2221 del Código Civil Colombiano, “*el mutuo o préstamo de*

consumo es un contrato en que una de las partes le entrega a la otra cierta cantidad de cosas fungibles con cargo a restituir otras tantas del mismo género y calidad”, y de conformidad con los hechos y pretensiones alegadas en la demanda, se hace necesario realizar el proceso de subsunción, debiendo contrastar de manera precisa la correspondencia de los hechos con la norma con la que acuña su pretensión.

Se exige por la norma, que una de las partes entregue a la otra cierta cantidad de cosas fungibles, en este caso de conformidad con los hechos 3 y 5 de la demanda, el señor MAURICIO DE LA MASA, ejecutó por su cuenta dos obras, una para la construcción del muro de cerramiento y otra para la instalación de la cerca eléctrica del Condominio Campestre el Lago, situación de la que no es viable concluir que el demandante entregó al condominio campestre algún dinero o bien fungible, lo que eventualmente podría existir es un contrato de obra, ya que el responsable, ejecutor, coordinador de la obra fue el señor DE LA MASA y no el Condominio El Lago P.H., no existe evidencia que el demandado hubiere entregado un dinero al Lago para que este ejecutara la obra, lo que se evidencia es que el señor MAURICIO DE LA MASA desarrollo una obra por su cuenta en beneficio de la Propiedad Horizontal, sin embargo en el archivo de la copropiedad no existe evidencia física de los soportes allegados por el señor de la Maza.

INUTILIDAD DE LA ACCIÓN DECLARATIVA POR DECLARAR LA EXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN PRESCRITA

En gracia de discusión y sin que se acepten lo hechos y pretensiones de la demanda, en el hipotético caso que se llegaré a declarar la existencia de un mutuo civil entre las partes, el titulo ejecutivo tal y como esta concebido en la demanda, no seria exigible, pues desde la fecha de exigibilidad que se expresa en la obligación que se pretende declarar han transcurrido mas de cinco años, tiempo que supera el termino establecido en el artículo 2536 del código civil, como máximo para adelantar la acción ejecutiva que es la idónea para el cobro de la obligación que se pretende declarar.

En primer lugar, de los soportes que se allegan con la demanda, se establece la exigibilidad de la obligación desde el momento en que el condominio campestre tenga solvencia económica o “normalidad financiera” y de acuerdo a los informes contables correspondientes al periodo fiscal 2012 de la propiedad horizontal, se puede concluir que existía solvencia financiera para el mismo periodo de 2012, ya que, el CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO tuvo ingresos por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias por quinientos ochenta y siete millones ochocientos ochenta y siete mil trescientos setenta y ocho pesos (\$587.887.378.00), situación que ratifica el demandante, pues él hace exigible la obligación desde el mismo periodo 2012, por lo que, si el señor juez pretende confeccionar un titulo judicial claro, expreso y exigible, este último requisito de validez debe declararse desde el 12 de junio de 2012.y como se dijo anteriormente, la acción ejecutiva ya no tendría oportunidad, ya que el presente tramite no tiene ese objetivo si no únicamente el de declarar la existencia de unas condiciones contractuales que según el dicho del demandante configuran un presunto contrato de mutuo.

COBRO DE LO NO DEBIDO

Ahora, cabe resaltar que verificado el archivo de la administración, se cuenta con informe de gestión de administración del año 2012, suscrito por el señor ELKYN ALBERTO PACHECO VARGAS, Administrador de la propiedad horizontal para la época, dirigido al Consejo de Administración y la asamblea de propietarios, mediante el que comunica que a 31 de diciembre de 2012 no existe ninguna deuda por concepto del cerramiento a favor de los copropietarios, así mismo, del balance general y el estado de resultados del año 2012, se puede evidenciar que no existen cuentas por pagar por concepto de construcción del cerramiento o a favor de algún propietario. Vale aclarar que tampoco se encontró dentro del archivo del condominio algún documento que haga alusión al cruce de cuotas de administración con el valor de los contratos alegados por el demandado, tampoco el demandante ha presentado su declaración de renta o balances para evidenciar la inclusión de esa cuenta por cobrar en su contabilidad, por lo que

Aunado a lo anterior en múltiples oportunidades se le ha solicitado por parte de la administración del condominio el lago al señor MAURICIO DE LA MASA, entre ellas, mediante correo electrónico del 30 de julio de 2020, los soportes de los contratos de construcción o gastos de los mismos, sin embargo, nunca se dio a respuesta a tal solicitud.

Así mismo, en gracia de discusión, sin aceptar hechos y pretensiones, no es dable que el demandante cobre interés de la obligación cuando el mismo renunció a los mismos, en las actas de Consejo de administración, por lo tanto tampoco deben ser objeto de cobro alguno.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

- Correo electrónico del 30 de julio de 2020, dirigido al correo mdelamazav@gmail.com.
- Balance general a 31 de diciembre de 2012, del Condominio campestre el lago P.H.
- Estado de resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2012, del Condominio campestre el lago P.H.
- Notas a los Estados financieros a 31 de diciembre de 2012, del Condominio campestre el lago P.H.
- Informe de administración 2012, del Condominio campestre el lago P.H.

INTERROGATORIO DE PARTE

Siendo procedente, respetuosamente solicito se decrete el interrogatorio de parte de:

-La señora CLAUDIA PULIDO PULIDO, quien en su calidad de representante legal y administradora del CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO, dará información sobre el

cumplimiento de las obligaciones tanto económicas como de los copropietarios del CONDOMINIO EL LAGO y otros temas necesarios en esta Litis.

Anexamos.

- Acápite de pruebas

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'O' followed by 'F' and 'R'.

OSCAR FERNANDO DIAZ RODRIGUEZ

C.C. 74.376.303 de Duitama

T.P. 177.698 del C.S. de la J.

OSCAR FERNANDO DÍAZ RODRÍGUEZ
-ABOGADO-

Señor

JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE COMBITA

E.

S.

D.

REFERENCIA: PODER
PROCESO VERBAL
DEMANDANTE: MAURICIO DE LA MASA VARGAS
DEMANDADO: CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO

JORGE EDUARDO MOLANO RIVEROS identificado con C.C. No.7.172.409 en mi calidad de Presidente del Consejo de Administración del conjunto campestre EL LAGO P.H. y **CLAUDIA ESPERANZA PULIDO PULIDO**, identificada con C.C. No. 40.040.013 de Tunja, actuando como representante legal del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO**, identificado con NT: 900550128-8, con domicilio en el kilómetro 2.5. Vía vereda San Onofre del municipio de Cómbita (Boyacá), con dirección de notificación electrónica ellagoph@gmail.com, y personería Jurídica para actuar otorgada por la Alcaldía de Cómbita mediante Resolución No.354 del 25 de mayo de 2022 y la Resolución No. 366 del 19 de mayo de 2021 respectivamente , nos permitimos manifestar a su despacho que conferimos poder especial, amplio y suficiente al Abogado **OSCAR FERNANDO DÍAZ RODRÍGUEZ** identificado con C.C. No. C.C. No. 74.376.303, y T.P. No. 177.263 del C.S. de la J. domiciliado y residenciado en la calle 20 No. 10-36, de la ciudad de Tunja (Boyacá), con dirección de notificación electrónica ofdr63@gmail.com, para que en nuestro nombre y representación inicie y lleve hasta su terminación los **PROCESOS VERBALES No. 2022-062 Y No. 2022-311**.

Mi apoderado queda facultado para conciliar, transigir, desistir, recibir, sustituir, renunciar, reasumir, tachar de falsos documentos, solicitar pago de perjuicios, firmar documentos, firmar conciliaciones, y todas las consagradas en la ley.

Sírvase reconocerle personería para actuar.

Atentamente,



JORGE EDUARDO MOLANO RIVEROS
C.C. No.7.172.409 de Tunja



CLAUDIA ESPERANZA PULIDO PULIDO
C.C. No. 40.040.013 de Tunja

ACEPTO,



OSCAR FERNANDO DIAZ RODRIGUEZ
C.C. 74.376.303 de Duitama
T.P. 177.698 del C.S. de la J.



OSCAR FERNANDO DIAZ RODRIGUEZ <ofdr63@gmail.com>

PODER PARA ACTUAR EN PROCESOS VERBALES

2 mensajes

OSCAR FERNANDO DIAZ RODRIGUEZ <ofdr63@gmail.com>
Para: Condominio Campestre El Lago PH <ellagoph@gmail.com>

15 de julio de 2022, 14:48

Señores
CLAUDIA ESPERANZA PULIDO PULIDO
JORGE EDUARDO MOLANO RIVEROS

REF. PROCESOS VERBALES
RAD. 2022-0311 Y RAD. 2022-062

DEMANDANTE: MAURICIO DE LA MASA VARGAS
DEMANDADO: CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO

Buenos días,

De manera respetuosa me permito adjuntar poder para su respectiva antefirma de conformidad con el art. 5 del decreto 806 de 2020 vigente por la Ley 2213 de 2022, con el fin de continuar con el trámite encomendado por ustedes.

Quedo atento a su respuesta.

cordialmente,

OSCAR FERNANDO DIAZ RODRIGUEZ
Abogado

 **PODER PROCESOS VERBALES.pdf**
482K

Condominio Campestre El Lago PH <ellagoph@gmail.com>
Para: OSCAR FERNANDO DIAZ RODRIGUEZ <ofdr63@gmail.com>

15 de julio de 2022, 15:37

Buenas tardes doctor Oscar

Los suscritos en nombre del condominio campestre el lago ratificamos el poder otorgado para adelantar los procesos verbales 2022-062 y 2022-311 en conocimiento del Juez promiscuo Municipal de Cóbbita-Boyacá.

Gracias

Claudia Pulido

Administradora y Representante Legal
CONDOMINIO CAMPESTRE "EL LAGO" PH
CEL. 3155371898

"Trabajamos por nuestro Condominio"

Evita el uso de papel siempre que sea posible! Seamos amigables con el medio ambiente!

Aviso de Privacidad : En cumplimiento del Régimen General de Habeas Data, regulado por la Ley 1581 de 2012 y sus Decretos reglamentarios; el Condominio Campestre "El lago" PH, identificado con NIT 900550128-8 y dirección electrónica ellagoph@gmail.com, como propiedad horizontal que almacena y recolecta datos de carácter personal, y en calidad de **RESPONSABLE**, le informa que el presente correo electrónico puede contener información confidencial o legalmente protegida y está destinado única y exclusivamente para el uso del destinatario previsto, para su utilización específica. Se le notifica por el presente que está prohibida su divulgación, revisión, transmisión, difusión o cualquier otro tipo de uso de la información contenida por personas extrañas al destinatario original. Si usted no es el destinatario a quien se desea enviar este mensaje, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como a reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, favor de notificarlo al remitente de inmediato y desecharlo de su sistema.

[El texto citado está oculto]



PODER PROCESOS VERBALES CEPP1.pdf
175K



DERECHO DE PETICION

Condominio Campestre El Lago PH <ellagoph@gmail.com>

30 de julio de 2020, 16:47

Para: mdelamazav@gmail.com

CC: alexandro medina <alexandromedinac@gmail.com>, RICARDO ARIEL BELTRAN MORALES <ricardobel87@gmail.com>, fgconstructores sas <fgconstructoressas@hotmail.com>, grupo.fc@hotmail.com, convivenciaellago@gmail.com, yenipatriciaj@gmail.com, OSCAR FERNANDO DIAZ RODRIGUEZ <ofdr63@gmail.com>, "gobierno @combitea-boyaca.gov.co" <gobierno@combitea-boyaca.gov.co>, Inspeccion@combitea-boyaca.gov.co, personeria@combitea-boyaca.gov.co, personeriacombitea@hotmail.com, boyaca@defensoria.gov.co, "Alcaldía combitea-boyaca.gov.co" <alcaldia@combitea-boyaca.gov.co>

AD-CE-0317-20

Cómbita, 30 de julio de 2020

Señor

MAURICIO DE LA MASA

CONDOMINIO CAMPESTRE "EL LAGO" PH

mdelamazav@gmail.com

REF. DERECHO DE PETICIÓN

CLAUDIA ESPERANZA PULIDO PULIDO, identificada con cedula de ciudadanía número de 40.040.013 de Tunja Boyacá, obrando en mi calidad Administradora y Representante Legal del **CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO PH** con PERSONERIA JURIDICA según Resolución N° 0492 del 29 de agosto de 2012 expedida por la Alcaldía Municipal de Combitea, NIT NUMERO: 900550128-8, respetuosamente nos permitimos interponer derecho de petición consagrado en el Artículo 23 de la Constitución Política Nacional y demás decretos reglamentarios, de acuerdo con lo siguiente:

ARGUMENTOS

1. EL CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO PH, se encuentra realizando jornadas de depuración administrativa y financiera, ya que surge una gran necesidad de realizar una evaluación sobre la información; sus fuentes, sus canales, su relevancia, su uso, si todos estos elementos son los correctos para las decisiones y el funcionamiento del Condominio.
2. La información es uno de los activos potencialmente más valiosos que puede tener el CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO PH, ya que es de vital importancia contar con los datos y la información correcta, de lo contrario, una mala información

en general generará grandes pérdidas económicas y de prestigio para la copropiedad.

3. La información documental y principalmente la contabilidad es fundamental para nuestro Condominio, ya que nos permite controlar los ingresos y los gastos; conocer el estado real de nuestras cuentas, y estar al día con nuestras obligaciones fiscales.

4. Los principios contables son de obligatorio cumplimiento en la formación de la contabilidad del CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO PH, ya que refleja la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la copropiedad.

5. Actualmente cursa proceso que se adelanta por el delito de abuso de confianza en la Fiscalía 13 Seccional de la Unidad de Patrimonio y Fe Pública de la ciudad de Tunja, por el presunto detrimento patrimonial del que fuera víctima el CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO PH, basado en las auditorías realizadas a la contabilidad desde el año 2012 al 2018, donde se reflejan irregularidades; y, ante la ausencia de información en el archivo documental de la administración, es necesario contar información completa, veraz y confiable para así poder tomar decisiones con muy buen soporte.

6. Actualmente cursa proceso por el delito de falsedad en documento privado y otros.

7. Ante la ausencia de información contable, contractual y administrativa en el archivo que debe reposar en la oficina de la administración del CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO PH, se solicitó en reiteradas oportunidades a los anteriores miembros del consejo de administración que figuran tanto en actas de asamblea como en actas de consejo, como gestores principales del manejo de la información y como responsables directos en la autorización de firma de contratos que allegarán la información faltante o en su defecto indicaran donde las podíamos hallar, sin que a la fecha se haya dado respuesta.

8. El régimen de responsabilidad de los administradores de las copropiedades está previsto en el inciso 2º del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, que establece que éstos “responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros”, con ocasión de la inobservancia de sus obligaciones de conservación, cuidado y vigilancia de la propiedad horizontal. De acuerdo a lo anterior ética, profesional y legalmente es indispensable y obligatorio que repose en la oficina de la administración la información completa y veraz para resguardar los derechos de los residentes y de la copropiedad; poder adelantar los procesos en procura del bienestar financiero y dar respuesta concreta a las diferentes peticiones que nos allegan.

9. Ante el vacío administrativo y financiero, la copropiedad se está viendo vulnerada; la ausencia de la información y las bases para sustentar las decisiones que se han tomado en años anteriores, a nivel administrativo, contractual y contable no son claras. Razón por la cual se ha dificultado dar respuesta a las peticiones y requerimientos que tanto copropietarios como terceros nos han hecho.

10. Finalmente, y de manera respetuosa solicitamos su cooperación, para facilitarnos la información, toda vez que el Condominio afronta trámites judiciales y no ha podido ejercer su derecho a la defensa por la ausencia de dicha documentación. De acuerdo a los argumentos expuestos, y en vista que a la fecha

no se dado respuesta a ninguna de las solicitudes de información que se le ha requerido, agradecemos su amable colaboración con lo siguiente:

PETICIONES

1. Allegar originales o copia de todos los soportes y documentos contables de la copropiedad, que estén en su poder y de los que se ha valido para justificar el pago de las obligaciones de las unidades para con el condominio.
2. De tener información en su poder, explicar porque no se encuentra en el archivo documental y/o en la contabilidad del Condominio.
3. Allegar la información sobre el perfil profesional que se ha tenido en cuenta en el momento de la elección del administrador y representante legal del Condominio.
4. Allegar la información sobre el perfil profesional que se ha tenido en cuenta en el momento de celebrar contratos con el Condominio.
5. Explicar y allegar específicamente el soporte documental de los siguientes contratos y movimientos, ya que no reposan en el archivo del condominio:
 - I. Contratos de construcción del muro (cerramiento) y cada una de sus etapas.
 - II. Copia de los cortes de obra para realizar los anticipos a contratistas.
 - III. Contrato de la instalación del sistema de seguridad perimetral (cerco eléctrico).
 - IV. Relacionar los préstamos hechos al Condominio por parte de los copropietarios, especificando valor, destino del préstamo y estado del préstamo.
 - V. Relacionar las unidades a las cuales se les vendió la cartera, especificando comprador de la cartera, valor de la venta de cartera, destino de los recursos recibidos por venta de cartera y estado en general.
 - VI. Relación de los prestamos y/o pagos efectuados a las unidades de su propiedad.
 - VII. Copia del contrato de limpieza y poda de las unidades.
 - VIII. Copia del contrato del levantamiento topográfico de altimetría y planimetría.
 - IX. Copia del contrato de la red de acueducto e instalaciones hidráulicas.
 - X. Contrato/compra del paquete contable SIIGO
 - XI. Explicar las cuentas por pagar con el señor LUIS RICAURTE
 - XII. Copia del contrato realizado con el señor GONZALO RODRIGUEZ.
 - XIII. Copia del contrato realizado con el señor OVIDIO DÍAZ
 - XIV. Copia del contrato realizado con el señor RAFAEL GIL
 - XV. Copia del contrato realizado con el señor HUMBERTO CAMARGO
 - XVI. Copia de los contratos realizados con el señor ALONSO VARGAS
 - XVII. Copia del contrato realizado con el señor LUIS DAZA
 - XVIII. Copia del contrato realizado con el señor JOSE CRISTOBAL PEÑA
 - XIX. Copia del contrato realizado con el señor MIGUEL ANGEL SAIZ
 - XX. Copia del contrato realizado con el señor HELADIO GONZALEZ
 - XXI. Copia del contrato realizado con el señor JUAN GONZALO DIAZ
 - XXII. Copia del contrato realizado con el señor JOSE ALFREDO RAMIREZ
 - XXIII. Copia del contrato realizado con el señor JOSE GUIO CORREA
 - XXIV. Copia del contrato realizado con el señor LUIS VARGAS
 - XXV. Copia del contrato realizado con el señor RAMIRO CORREA HERRERA
 - XXVI. Copia del contrato realizado con el señor FERNEY FERNANDO AVILA

- XXVII. Copia del contrato realizado con el señor NELSON BERNAL
- XXVIII. Copia del contrato realizado con el señor JUAN DE DIOS GONZALEZ
- XXIX. Estudio de necesidades y factores ambientales del Condominio.
- XXX. Diseños y estudios previos para justificar la instalación de la P.T.A.R.
- XXXI. Copia de las cotizaciones de las empresas que participaron para el contrato de la P.T.A.R.
- XXXII. Estudios y diseños de la P.T.A.R. aprobados y avalados por el consejo y/o asamblea.
- XXXIII. Licencia o permiso emitido por una entidad competente para implantar la planta.
- XXXIV. Permiso emitido por CORPOBOYACA para el vertimiento de aguas residuales.
- XXXV. Copias de pagos o transferencias realizados al contrato de la P.T.A.R.
- XXXVI. Copia de los planos de las redes de alcantarillado ya que se evidencia que las aguas lluvias son encausadas al alcantarillado de aguas negras.
- XXXVII. Estudio de necesidades y caudal de consumo de la red interna de gas, requerido para el Condominio.
- XXXVIII. Copia de las cotizaciones de las empresas que participaron para el contrato de la obra civil de red interna de gas.
- XXXIX. Diseños y estudios previos para justificar la instalación de red interna de gas.
- XL. Cual fue el criterio técnico para determinar firmar el contrato de obra civil de red interna gas.
- XLI. Cual fue el criterio técnico para determinar la instalación y suministro de gas en la copropiedad.
- XLII. Especifique la finalidad de autorizar la obra civil interna de gas y los alcances de la misma.
- XLIII. Estudios y diseños de la red interna de gas aprobados y avalados por un ente competente para autorizar el inicio de la obra civil.
- XLIV. Copia de los documentos que acreditan la competencia y experiencia para ejecutar la obra civil de la red interna de gas.
- XLV. Copia de las cotizaciones de las empresas que participaron para el contrato de la obra suministro e instalación de las luminarias para el alumbrado público del Condominio.
- XLVI. Diseño eléctrico y memorias de cálculo para la ejecución de la obra suministro e instalación de las luminarias para el alumbrado público del Condominio.
- XLVII. Cual fue el criterio técnico para determinar firmar el contrato de obra suministro e instalación de las luminarias para el alumbrado público del Condominio.
- XLVIII. Cual fue el criterio técnico para determinar el diseño y la ubicación de las zapatas del contrato suministro e instalación de las luminarias para el alumbrado público del Condominio
- XLIX. Estudios y diseños de la obra suministro e instalación de las luminarias para el alumbrado público del Condominio avalados por un ente competente para autorizar el inicio de la obra.
- L. Copia de los documentos que acreditan la competencia y experiencia para ejecutar la obra suministro e instalación de las luminarias para el alumbrado público

del Condominio.

- LI. Relación de las consignaciones hechas a las unidades de su propiedad y/o de su grupo familiar.
- LII. Relación de las consignaciones hechas a BANCOLOMBIA por usted, a que unidades y bajo que concepto se imputa el pago.
- LIII. Justificar y explicar el destino de los recursos para la expedición del PAZ Y SALVO a 31 de diciembre de 2018 respecto de la UNIDAD 1, toda vez que no se evidencia en los extractos.
- LIV. Justificar y explicar el destino de los recursos para la expedición del PAZ Y SALVO a 31 de diciembre de 2018 respecto de la UNIDAD 2, toda vez que no se evidencia en los extractos.
- LV. Justificar y explicar el destino de los recursos para la expedición del PAZ Y SALVO a 31 de diciembre de 2018 respecto de la UNIDAD 3, toda vez que no se evidencia en los extractos.
- LVI. Explicar el destino de los recursos para la expedición del PAZ Y SALVO al mes de marzo de 2016 respecto de la UNIDAD 6, toda vez que no se evidencia en los extractos.
- LVII. Explicar el destino de los recursos para la expedición del PAZ Y SALVO al mes de enero de 2017 respecto de la UNIDAD 6, toda vez que no se evidencia en los extractos.
- LVIII. Explicar el destino de los recursos para la expedición del PAZ Y SALVO al mes de julio de 2017 respecto de la UNIDAD 41, toda vez que no se evidencia en los extractos.
- LIX. Explicar el destino de los recursos para la expedición del PAZ Y SALVO al mes de diciembre de 2013 respecto de la UNIDAD 49, toda vez que no se evidencia en los extractos.
- LX. Explicar el destino de los recursos denominados INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO, presentados en las revelaciones a los estados financieros a diciembre de 2016, a nombre de SAHIB FERNANO ROJAS, por valor de \$10.256.500.
- LXI. Explicar el destino de los recursos denominados INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO, presentados en las revelaciones a los estados financieros a diciembre de 2016, a nombre de PABLO HUERTAS PORRAS por valor de \$20.000.000.
- LXII. Explicar porque no figura en extractos el ingreso de los recursos denominados INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO, presentados en las revelaciones a los estados financieros a diciembre de 2016, a nombre de PABLO HUERTAS PORRAS por valor de \$20.000.000.
- LXIII. Explicar el destino de los recursos denominados INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO, presentados en las revelaciones a los estados financieros a diciembre de 2016, a nombre de SANDRA FABIOLA VEGA SAAVEDRA por valor de \$20.000.000.
- LXIV. Explicar el destino de los recursos para la expedición del PAZ Y SALVO al mes de octubre de 2018, respecto de la UNIDAD 78, toda vez que no se evidencia en los extractos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento mi petición en lo consagrado en:

Artículo 23 de la Constitución Política

“Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales”.

LEY 1755 DE 2015

ARTÍCULO 13. Objeto y modalidades del derecho de petición ante autoridades. “Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades, en los términos señalados en este código, por motivos de interés general o particular, y a obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma.”

NOTIFICACIONES

Para efectos de notificaciones, autorizo recibir notificaciones a las siguientes:

Dirección Notificación: kilómetro 2+500 vía Tunja – Paipa, CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO PH.

Teléfono: 315-5371898

De conformidad con el artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 autorizo recibir notificaciones en el siguiente correo electrónico: ellagoph@gmail.com

Atentamente,



Administradora y Representante legal

CONDOMINIO CAMPESTRE “EL LAGO PH”.

NIT: 900550128-8

CC CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONDOMINIO CAMPESTRE EL ALGO PH.

CC. COMITÉ CONVIVENCIA CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO

CC. REVISORA FISCAL

CC. DR. OSCAR DIAZ

CC. SECRETARIA DE GOBIERNO COMBITA

CC. INSPECCIÓN DE COMBITA

CC. PERSONERÍA COMBITA

CC. DEFENSORÍA DEL PUEBLO COMBITA

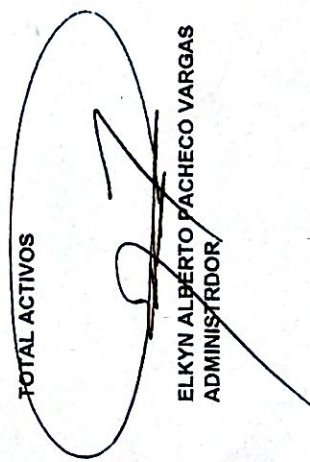
*Evita el uso de papel siempre que sea posible!
Seamos amigables con el medio ambiente!*

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: En cumplimiento del Régimen General de Habeas Data, regulado por la Ley 1581 de 2012 y sus Decretos reglamentarios; se informa que el presente correo electrónico puede contener información confidencial o legalmente protegida y está destinado única y exclusivamente para el uso del destinatario(s) previsto, para su utilización específica. Se le notifica por el presente que está prohibida su divulgación, revisión, transmisión, difusión o cualquier otro tipo de uso de la información contenida por personas extrañas al destinatario original. Si Usted no es el destinatario a quien se desea enviar este mensaje, tendrá prohibido darlo a conocer a persona alguna, así como a reproducirlo o copiarlo. Si recibe este mensaje por error, favor de notificarlo al remitente de inmediato y desecharlo de su sistema.

CONDOMINIO CAMPESTRE "EL LAGO" P.H.
NIT. 900,550,128-8
BALANCE GENERAL
A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

ACTIVO		NOTA	PASIVOS Y PATRIMONIO		NOTA
CORRIENTE	DISPONIBLE		PASIVO CORRIENTE		
	Caja		CUENTAS POR PAGAR		
	Cuentas de Ahorros	318.424	Costos y Gastos por Pagar	10.610.800	
	DEUDORES	1.237.830	Retenciones y aportes de Nomina	175.791	
	Cilentes (Propietarios)		Acreedores varios	90.672	
	Anticipos y Avances	407.937.135	OBLIGACIONES LABORALES		
		180.781.291	Cesantias consolidadas	211.500	
			Intereses sobre cesantias	25.380	
			Vacaciones consolidadas	94.452	
			OTROS PASIVOS		
			Anticipos y Avances Recibidos	19.123.008	
			TOTAL PASIVOS	30.331.603	6
			PATRIMONIO		
			RESULTDOS DEL EJERCICIO	559.943.077	
			Menor Ejecucion Presupuestal	559.943.077	
			TOTAL PATRIMONIO	590.274.680	
			TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		

381 137 135


ELKYN ALBERTO PACHECO VARGAS
ADMINISTRADOR


DINER ALEXANDER GONZALEZ RUIZ
REVISOR FISCAL
TP 111578-T

CONDOMINIO CAMPESTRE "EL LAGO" P.H.

NIT. 900,550,128-8

ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Resultados del Ejercicio de Septiembre 1o. A Diciembre 31 de 2012

			<u>NOTA</u>
Ingresos Operacionales	\$	587.887.378	7
Cuotas de Administracion	49.452.000		
Cuotas Extraordinarias	538.435.378		
Ingresos netos		587.887.378	
UTILIDAD BRUTA		587.887.378	
Menos: Gastos Operacionales			
De Administracion		27.603.611	8
Personal	3.761.328		
Honorarios	3.083.333		
Servicios	20.421.600		
Gastos legales	44.100		
Mantenimiento y reparaciones	54.000		
Diversos	239.250		
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		27.603.611	
UTILIDAD O (PERDIDA) OPERACIONAL		560.283.767	
Mas: Otros Ingresos		44.075	
Financieros	41.671		
Diversos	2.404		
Menos: Otros Egresos		384.765	
Financieros	384.765		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS		559.943.077	
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO		559.943.077	

ELKYN ALBERTO PACHECO VARGAS
ADMINISTRADOR

DIDIER ALEXANDER GONZALEZ RUIZ
REVISOR FISCAL
TP 111978-T

21.507.619

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE Y OBJETO SOCIAL

El Condominio Campestre El Lago P.H. es un proyecto inmobiliario sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001.

La copropiedad fue constituida mediante escritura pública No. 1420 del 22 de junio de 2011 ante la Notaria Tercera de Tunja, se encuentra registrada ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN mediante NIT 900.550-128-8, siendo sus responsabilidades Retención en la Fuente a título de renta y presentación de Información Exógena. Por mandato legal la persona jurídica originada es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro; en consecuencia, tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio.

NOTA 2.- PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

a) Base de preparación de los Estados financieros

Las políticas de contabilidad y la preparación de los estados financieros de la propiedad horizontal están de acuerdo con las normas contables básicas establecidas en los Decretos 2649 y 2650 de 1993. De igual manera, se siguen los lineamientos establecidos en la Orientación Profesional de fecha 26 de febrero de 2008 emanada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública – Junta Central de Contadores de Colombia; destinada al EJERCICIO PROFESIONAL DE LA CONTADURÍA PÚBLICA EN ENTIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

La administración de la propiedad horizontal elabora y presenta sus estados financieros al 31 de diciembre de cada año y el estado de resultados por el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre, fecha de cierre del ejercicio. Dentro del año se elaboran los estados financieros con una frecuencia mensual, con un propósito informativo, para ser presentado ante el consejo de administración.

b) Propiedad planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición y se incrementan con los desembolsos necesarios para colocar los bienes en condiciones de utilización; se deprecian por el método de línea recta, estimando la vida útil de los respectivos activos así:

Maquinaria y Equipo 10 años 10% anual
Equipo de oficina 10 años 10% anual
Equipo de cómputo 5 años 20% anual

c) Bases de reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y los gastos se registran por el sistema de causación. Los ingresos de la propiedad horizontal representan los dineros que se perciben como expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, canceladas por cada uno de los propietarios de unidades privadas que la conforman y los rendimientos financieros.

Los gastos agrupan los cargos operativos en que incurre la copropiedad, cuyos beneficios no se extienden más allá del periodo contable y los conceptos que disminuyen el valor de los activos tales como depreciaciones, amortizaciones y provisiones.

d) Impuestos

En cumplimiento del Artículo 33 de la Ley 675 de 2.001, la propiedad horizontal tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio. La

obligación tributaria de la propiedad horizontal se expresa como agente retenedor en el impuesto de renta y complementarios.

e) Fondo de Imprevistos

Naturaleza: El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece: "(...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

NOTA. 3- DISPONIBLE.

Corresponde a los recursos económicos que dispone la copropiedad, depositados en bancos y en caja general a 31 de diciembre del año 2011, tal y como se muestra a continuación:

	AÑO 2012
CAJA	
Caja General	318.424
CUENTAS DE AHORRO	
Bancolombia cta. No. 88287463566	1.237.830
TOTAL	\$ 1.556.254

El saldo en la cuenta bancaria allí reflejado es el dinero que conforma el pago de las cuotas de administración y obligaciones actuales pendientes de desembolsar. Mensualmente se concilian los saldos de los bancos con la contabilidad.

En el mes de septiembre se efectuó la apertura de la Cuenta de ahorros de Bancolombia. No. 88287463566 para el recaudo y administración de los recursos de las cuotas de administración, buscando obtener un mayor control en su manejo.

NOTA. 4- DEUDORES

Esta cuenta está conformada por las deudas a cargo de los propietarios y residentes por cuotas de administración y cuotas extraordinarias y por los anticipos cancelados por concepto de construcción del cerramiento perimetral del condominio, cuya discriminación se muestra a continuación:

	2012
Cuotas de administración	26.800.000
Cuotas extraordinarias	381.137.135
ANTICIPOS Y AVANCES	
A contratistas	180.781.921
TOTAL	588.718.426

NOTA 5.- CUENTAS POR PAGAR

Registra el valor adeudado por la copropiedad por los bienes y servicios recibidos que al cierre del ejercicio que quedaron pendientes por pagar, tal como se detalla a continuación.

CONCEPTO

	2012
Servicio Vigilancia (factura de noviembre y diciembre)	10.210.800
Honorarios Revisor Fiscal	400.000
Retenciones y aportes de nómina	266.463
TOTAL	10.877.263

NOTA 6.- PATRIMONIO

El Patrimonio está constituido por los excedentes del presente ejercicio es decir \$559.943.077.

NOTA 7.- INGRESOS

Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento de su objeto social, mediante el pago de unas cuotas de administración y demás ingresos por concepto de cuotas extraordinarias, entre otros.

CONCEPTO

	2012
Cuotas de Administración	49.452.000
Cuotas Extraordinarias	538.435.378
TOTAL	587.887.378

NOTA 8.- GASTOS OPERACIONALES

Corresponde a las erogaciones realizadas por la Copropiedad para atender los gastos inherentes a su funcionamiento debidamente soportados y verificados.

Gastos de Personal

Corresponde a los valores cancelados por concepto de erogaciones salariales cabe destacar que el personal se encuentra debidamente afiliado a la entidades de salud, fondos de pensiones y cesantías y riesgos profesionales al igual que se ha causado y provisionado todas las prestaciones sociales a que tiene derecho.

CONCEPTO

	2012
Sueldos	2.266.800
Auxilio de transporte	271.120
Cesantías	211.500
Intereses cesantías	25.380
Prima de servicios	211.500
Vacaciones	94.452
Salud	192.680
Pensión	272.061
Aportes Parafiscales	204.012
Administradora de riesgos profesionales	11.788
TOTAL	3.761.328

Gastos por Honorarios

Corresponde al valor cancelado por la copropiedad al profesional nombrado por la asamblea general de copropietarios, encargado de auditar las cifras y los documentos presentados por la administración, y el pago por honorarios por la administración de la propiedad horizontal.

CONCEPTO
 Administrador
 Revisoría fiscal
TOTAL

2012
 2.683.333
 400.000
3.083.333

Gastos por Servicios Generales

Conforman este rubro los servicios prestados a la copropiedad como la vigilancia.

CONCEPTO
 Aseo y vigilancia
TOTAL

2012
 20.421.600
20.421.600

Gastos por Mantenimiento y Reparaciones

Corresponde a los recursos utilizados para mantener las instalaciones de la Propiedad Horizontal en óptimas condiciones de uso.

CONCEPTO
 Construcciones y edificaciones
TOTAL

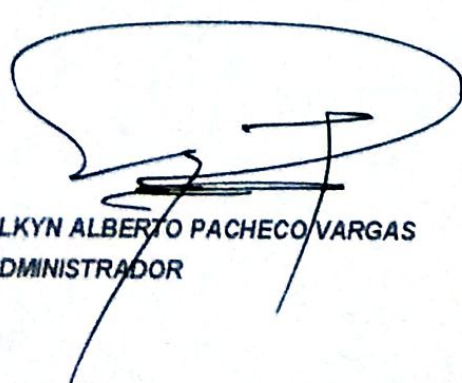
2012
 98.100
98.100

Gastos Diversos

Corresponde a las erogaciones hechas para realizar compras necesarias para el funcionamiento de la copropiedad como papelería, elementos de aseo entre otros.

CONCEPTO
 Publicaciones (Edictos)
 Elementos de aseo y cafetería
 Útiles papelería y fotocopias
 Otros
TOTAL

2012
 60.000
 25.000
 102.250
 52.000
239.250


ELKYN ALBERTO PACHECO VARGAS
ADMINISTRADOR


DIDIER ALEXANDER GONZALEZ
 Revisor Fiscal
 T.P. 111978-T

INFORME DE ADMINISTRACION AÑO 2012

Señores
ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS
CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO
Combita.

Respetados propietarios y residentes:

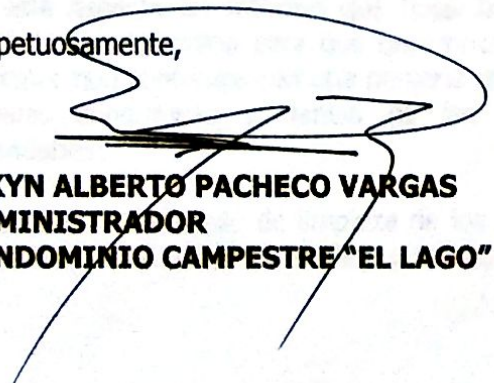
Reciban un cordial saludo y mi especial agradecimiento por la comprensión, paciencia y apoyo durante este periodo de gestión que he venido adelantando en el Condominio. El suscrito Administrador presenta el informe de los aspectos más relevantes de la función administrativa encomendada durante el periodo comprendido entre el 1 de noviembre y 31 de diciembre de 2012, desarrollando una amplia gestión teniendo en cuenta de manera integral la necesidad de mantenimientos, reparaciones, imprevistos y control administrativo al igual que los planes y proyectos aprobados por Ustedes en la asamblea de Octubre de 2012.

Es importante mencionar, que el presente informe es el resultado de las gestiones de un equipo de trabajo conformado por todas y cada una de las personas que hemos aunado esfuerzos para conseguir que el **CONDOMINIO CAMESTRE EL LAGOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, mantenga su desarrollo como una copropiedad que ofrece a sus actuales y futuros residentes, la tranquilidad de vivir en un conjunto residencial organizado armoniosamente.

Hoy en día, contamos con la satisfacción de ir alcanzado los objetivos propuestos en materia de adecuaciones, seguridad, aseo y mantenimiento del condominio y en general todos aquellos puntos que fueron planteados para desarrollar en beneficio de este, lo cual arroja como resultado, contar con un equipo motivado y comprometido, a redoblar esfuerzos durante el presente año, para dar continuidad a la labor hasta hoy desarrollada.

Una vez más reitero mi compromiso de continuar trabajando por el Condominio, a sabiendas de que contamos con el talento humano y las capacidades para ofrecer a ustedes señores Copropietarios y residentes, una administración comprometida con el desarrollo de su inversión.

Respetuosamente,



ELKYN ALBERTO PACHECO VARGAS
ADMINISTRADOR
CONDOMINIO CAMPESTRE "EL LAGO" P.H.

GESTIONES DESARROLLADAS POR LA ADMINISTRACION

Durante la vigencia del periodo comprendido entre el 1 de septiembre y 31 de diciembre de 2012, la administración se encargó de atender todos y cada uno de los asuntos propios del conjunto; a continuación presentamos en forma resumida las actividades de mayor relevancia que se desarrollaron.

SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

Tomando como base, lo establecido en el art. 51 de la ley 675 en lo referente al cuidado y vigilancia de los bienes comunes, se tomó la decisión junto con el concejo de administración de contratar con la empresa de vigilancia COOSEGURUDAD CTA., la cual cumple con todos los requisitos legales exigidos por la Superintendencia de Vigilancia a través del decreto 2780 de 2007. La empresa contratada prestara el servicio durante las 24 horas del día con un hombre en la portería del conjunto y otro hombre que se desempeñara como recorredor nocturno entre la 6 pm. Y las 6 am., esto con el fin de garantizar la total custodia del condominio.

El condominio actualmente se encuentra afiliado a la Red de Apoyo del municipio de Combita lo cual ha permitido la reacción oportuna por parte de la Policía Nacional cuando ha sido requerida por los guardas de seguridad, para poder acceder a esta Red hubo la necesidad de adquirir un equipo de radiocomunicaciones.

Se han realizado reuniones, con el personal de vigilancia y con los directivos de la empresa de seguridad, con el fin de tratar y solucionar cada una de las falencias que se presentan en el desempeño de dicha labor, siendo importante resaltar que se ha hecho énfasis en temas como: (Manejo y control de la correspondencia, manejo y control de los accesos vehiculares, manejo adecuado de los radios de comunicación y la calidad de la atención a los residentes).

Gracias al constante seguimiento y al desempeño de nuestro personal de seguridad, podemos entregar un parte de total normalidad durante el periodo en el cual han venido prestando sus servicios, no obstante lo anterior, considero importante recordar a los señores residentes la importancia de estar siempre alerta y estar informando a la Administración cualquier caso sospechosos que observen de tal manera que, que puedan ayudarnos a mantener la seguridad de nuestro condominio.

SERVICIO ASEO Y MANTENIMIENTO

En este aspecto les informo que hubo la necesidad de contratar mediante vinculación laboral a una persona para que desempeñe oficios varios dentro del condominio, puedo informar que contamos con una persona comprometida con el aseo y el mantenimiento de nuestro condominio y dentro de las labores propias adelantamos las siguientes actividades:

- Se realizó el proceso de limpieza de los andenes ya que se encontraban deteriorados e invadidos por el pasto y la maleza por falta de mantenimiento.

- Periódicamente se están realizando labores de fumigación de los de los andenes y el cerramiento perimetral.
- Por otra parte, se hizo limpieza de los colectores de aguas lluvias del condominio y se instalaron las tapas de los mismos.
- Se realizó la limpieza de arbustos en todo el perímetro del condominio.
- Se ha venido realizando la limpieza y mantenimiento al lago.
- Se le hizo mantenimiento y reparaciones provisionales al sistema de iluminación del condominio.
- Periódicamente se están realizando labores de aseo y limpieza a las vías y demás zonas comunes.

INFORME CONTABLE

ESTADOS FINANCIEROS: Elaboración y presentación de los estados financieros del Condominio Campestre El Lago p.h., de septiembre a diciembre de 2012 con sus respectivas notas informativas.

EJECUCION PRESUPUESTAL: Dadas las circunstancias en que se recibió la Administración del condominio no se pudo llevar a cabo la ejecución presupuestal de Cumplimiento de la Ejecución Presupuestal de 2012 puesto que no se había elaborado presupuesto de gastos para este periodo.

FONDO DE IMPREVISTOS: En consecuencia de no haber contado con un presupuesto de gastos no se pudo hacer la apropiación de recursos para este rubro tal y como lo establece el Art. 35 de la ley 675 de 2001.

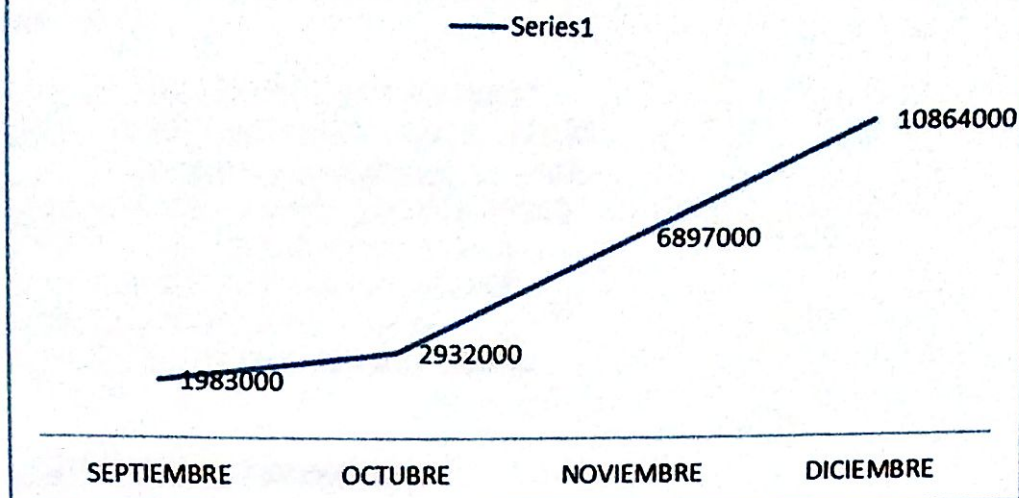
IMPLEMENTACION DE SISTEMA CONTABLE: Actualmente se esta utilizando el sistema contable Syscafe de propiedad del Administrador y el cual ha permitido tener la información de una manera oportuna y confiable.

APLICACIÓN DE LOS INCREMENTOS DE LA CUOTAS DE ADMINISTRACION: Se realizan en base en base a lo determinado en el Art. 38 parágrafo 4 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio.

CARTERA

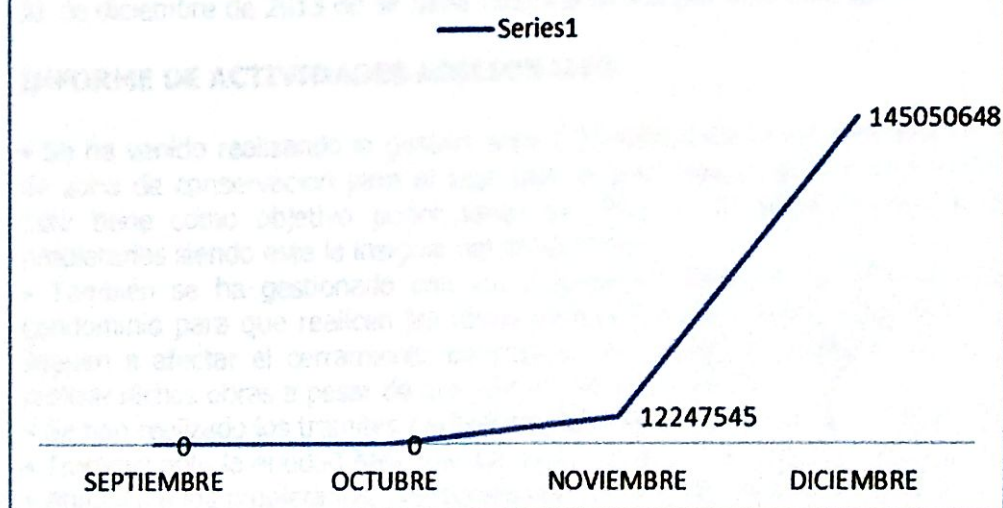
Se recaudaron a 31 de diciembre de 2012 por concepto de cuotas de administración \$22.676.000 quedando pendiente por recaudar de esta cuota la suma de \$26.800.000 es decir que se recaudó un 46% del total de la carteta por cuotas de administración \$49.476.000.

RECAUDO CUOTA ADMINISTRACION



Por concepto de cuota extraordinaria se recaudaron \$157.298.243 quedando pendiente por recaudar 381.137.135 del monto total es decir se recaudó el equivalente al 29%. Cabe destacar que de estas cuotas se debió haber recaudado el 50% del total \$538.435.378 durante los meses de noviembre y diciembre es decir \$169.217.689.

RECAUDO CUOTA EXTRAORDINARIA



El recaudo de la cartera tal y como lo muestran los gráficos presenta una pendiente positiva mes tras mes lo cual indica que los propietarios están comprometiéndose con el desarrollo del proyecto a medida que avanzan las obras y por la gestión administrativa que se ha venido desarrollando.

El problema de la cartera vencida también obedece a que no se ha podido establecer contacto con algunos de los propietarios del condominio y esto ha impedido su notificación:

LOTE 11 MARIA DEVIS LOPEZ BUITRAGO
 LOTE 17 TIRSO ALEXANDER VARGAS PINILLA
 LOTE 27 SOCIEDAD INVERSIONES Z.J. LTDA
 LOTE 52 GLORIA AMPARO ZULUAGA PEREZ
 LOTE 67 ROSA CECILIA RIAÑO BOJACA
 LOTE 68 ROSA CECILIA RIAÑO BOJACA
 LOTE 74 MYRIAM LOPEZ PINZON
 LOTE 83 ANA MILENA SERRANO GOMEZ

CERRAMIENTO PERIMETRAL

Se contrató con el señor ALONSO VARGAS MENDIVELSO la construcción del muro para el cerramiento perimetral del condominio por un valor de \$230.000 pesos el metro lineal a todo costo, de los cuales a 31 de diciembre de 2012 se le han girado a manera de anticipo la suma de \$180.781.291 con un avance de obra equivalente al 65% aproximadamente. Esta obra se espera concluir en el mes de marzo de 2013.

Es necesario informar lo difícil que ha sido poder conseguir los recursos para realizar los pagos que se han pactado en forma quincenal de tal suerte que en algunas oportunidades se ha tenido que solicitar préstamos a algunos propietarios para poder realizar estos pagos. También es mi deber informar que dichos préstamos no han causado intereses y a 31 de diciembre de 2013 no se tiene ninguna deuda por este concepto.

INFORME DE ACTIVIDADES ADICIONALES

- Se ha venido realizando la gestión ante CORPOBOYACA para conseguir el otorgamiento de zona de conservación para el lago que se encuentra ubicado dentro del condominio. Esto tiene como objetivo poder tener un sitio de descanso y tranquilidad para los propietarios siendo este la insignia del condominio.
- También se ha gestionado con los propietarios del lote ubicado al costado sur del condominio para que realicen las obras pertinentes para evitar futuras inundaciones que lleguen a afectar el cerramiento perimetral los cuales han manifestado su intención de realizar dichas obras a pesar de que aún no las han iniciado.
- Se han realizado los tramites pertinentes de inscripción ante la alcaldía de combita.
- Tramites ante la entidad bancaria donde se mantiene la cuenta de ahorros.
- Atención a los propietarios, personalmente, vía e-mail, telefónicamente, por escrito etc.
- Atender solicitudes reclamos, sugerencias en forma escrita y notificación al administrador para su respectiva gestión.
- Recepción, gestión y archivo de correspondencia.
- Redacción de cartas o comunicados a enviar a residentes, proveedores y otros de acuerdo a los requerimientos de la administración.
- Elaboración de publicaciones, convocatorias y comunicados.

- Atender reuniones con los miembros del Consejo de Administración y los propietarios del condómino.
- Atención y cumplimiento de las decisiones de la Asamblea y el Consejo de Administración comentarios y recomendaciones emitidos por los miembros del Consejo de Administración.
- Atención, cumplimiento y respuesta por escrito de los informes, recomendaciones, sugerencias y requerimientos emitidos por el Revisor Fiscal en forma oportuna.
- Cumplimiento en presentación y pago de las obligaciones tributarias.
- Montaje de la convocatoria y toda la documentación para la asamblea.

Por ultimo no me queda más que agradecer a los honorables miembro de la asamblea por su colaboración y esfuerzo, al Concejo de Administración quienes depositaron su confianza en mí para poderlos acompañar en este proyecto y espero poder seguir contribuyendo con mi experiencia y conocimiento en la consecución de los objetivos del CONDOMINIO CAMPESTRE EL LAGO P.H.



ELKYN ALBERTO PACHECO VARGAS
ADMINISTRADOR
CONDOMINIO CAMPESTRE "EL LAGO" P.H.