

ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA PARCELACIÓN LA FLORESTA
NIT 830 019 496 – 4
Carrera 7 No. 237 – 04
BOGOTÁ D.C.

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
Marzo 08 de 2025
ACTA N° 030

En Bogotá D.C., siendo las 8:00 a.m. del día 08 de Marzo de 2025, respondiendo a la citación hecha en primera convocatoria por parte del Representante Legal y Presidente de la Junta Directiva, enviada mediante comunicación escrita a cada uno de los Asociados el día 10 de Febrero de 2025, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 427 de 1.996 así como, del decreto número 650 del mismo año y de los estatutos vigentes de la Parcelación, se reunieron presencialmente en ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA los integrantes de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA PARCELACION LA FLORESTA, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo con el orden del día propuesto en dicha convocatoria, que se muestra en el **(ANEXO 1.)**

1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Siendo las 8:00 a.m., toma la vocería de la reunión el Señor Juan Manuel Restrepo, presidente de la Junta Directiva, quien informa a los asistentes que, a estas alturas de la mañana, según el reporte de la Revisoría Fiscal, aún no hay quórum decisorio; por lo cual, y con base en lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA PARCELACION LA FLORESTA se cita a una nueva reunión, una hora más tarde, es decir para las 9:00 a.m. del mismo día.

Siendo las 9:00 a.m. del día 08 de marzo de 2025, de conformidad y en cumplimiento de la cita ya referida se inicia la Asamblea de carácter Ordinario de la ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE LA PARCELACIÓN LA FLORESTA. El presidente de la sesión, una vez revisado el reporte de asistencia, comunica a la Asamblea que, de los 60 propietarios convocados, a esta hora se han hecho presentes 29 propietarios de los cuales acreditan su participación 11 mediante poder debidamente conferido.

Quórum decisorio. – Según certificación de la Revisoría Fiscal, a esta hora de la mañana, los asistentes a la Asamblea sumaron un total de veintinueve (29) Asociados, de los cuales: diecisiete (17) residentes corresponden a asociados que concurrieron presencialmente en nombre de su predio y once (11) representados por poder, como ya quedo dicho. De los asistentes, según el artículo 5, parágrafo primero de los Estatutos de la ASOCIACION DE PROPIETARIOS DE LA PARCELACION LA FLORESTA, tienen derecho a voto por encontrarse a paz y salvo en cartera a febrero 28 de 2025, 17 propietarios de los 29 presentes y 6 asociados

representados por poder para un total de 23 asociados con voz y voto.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Por estatutos quien preside la Junta Directiva, preside la Asamblea y lo propio acontece con su secretario, por lo tanto, fueron designados por derecho propio como presidente el Sr. Juan Manuel Restrepo y secretario el Sr. Guillermo Segura.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El presidente de la asamblea el Sr. Juan Manuel Restrepo dio lectura al orden del día (**VER ANEXO 3**) enviado en la convocatoria. Acto seguido pregunta si es aprobado por los asociados, a continuación, veintinueve asociados (29) votan a favor y, por lo tanto, el orden del día queda aprobado por unanimidad.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA 2024 – ACTA No. 29.

El presidente de Asamblea les informa a los Asociados que junto con la convocatoria se envió el Acta de Asamblea Ordinaria No. 29 para su revisión y/o observaciones; pregunta si hay alguien que tenga algún comentario que hacer, observaciones y/o correcciones. A lo anterior ningún miembro de Asamblea se opone y, por lo tanto, por unanimidad se da por aprobada el Acta de Asamblea No. 29 del año 2024.

5. INFORME DE GESTIÓN DEL AÑO 2024.

Toma la palabra la Administradora Mayra Daza quien inicia la exposición del informe de gestión correspondiente al año 2024 (**VER ANEXO 4**). Manifiesta a los asambleístas que el informe que presentará a continuación es el resultado de un trabajo en conjunto con la empresa MAVI ASOCIADOS S.A.S., y la Junta Directiva de la Parcelación, inicia exponiendo todo lo que tiene que ver con el acueducto y las inversiones que tuvieron lugar en el año 2024.

Estas inversiones fueron:

- Se realizó una inversión en el arreglo de los desarenadores en su mantenimiento, filtración, impermeabilización y de más para poder mitigar las perdidas en las plantas de tratamiento.
- Se compraron nuevos micromedidores para realizar cambios en algunos que, ya que habían cumplido su vida útil, y los otros para tener stock en la administración dentro del inventario de elementos y herramientas por si eran requeridos de manera inmediata.
- Se realizaron 5 informes que debían ser presentados ante la CAR sobre el plan de manejo ambiental (PMA).
- Se elaboraron y radicaron 4 revocatorias para predios que tenían desistimiento por extemporaneidad, los cuales tuvieron éxito y hoy tienen continuidad.
- Se hizo limpieza y desinfección de las bocatomas, lavado de tanques de los dosificadores, lavados de las fuentes superficiales que tenemos y reforestaciones a nuestro recurso hídrico

que son las fuentes.

- Se realizó limpieza y mantenimientos de los tanques de almacenamiento del acueducto a través de un lavado y desinfección, según lo indica la CAR, secretaria de salud y superservicios
- Se tomaron muestras de agua de las PTAP para análisis en nuestro laboratorio y en laboratorio certificado: las cuales se envían mes a mes con el fin de ser analizadas y llevar un control mensual de acuerdo con los requerimientos de la Secretaría de salud.
- Se realizó el cambio de los lechos filtrantes que se tienen en las plantas de tratamiento y su correspondiente mantenimiento el cual es de 2 a 3 veces por semana por medio de un retro lavado.
- Se realizaron capacitaciones y mesas de trabajo mensualmente a nuestros colaboradores, y actualización de normatividad vigente del agua potable a el operario de las plantas por parte de la secretaria de Salud.

OTRAS INVERSIONES:

- Se realizó mantenimiento a las zonas comunes, limpieza de residuos en las vías, poda del césped, recogida de hojas y tala de árboles.
- Se realizó mantenimiento a las alcantarillas y cunetas existentes en Parcelación.
- Se reinvertió en las talanqueras mediante G4S con un saldo a favor que tenía parcelación de la floresta, siendo así Asofloresta el que tomó la decisión de realizar esta inversión sin nuestra aprobación.

Además, la administradora informa que en el año 2024 se realizó el debido mantenimiento a las redes de Acueducto de las dos plantas de tratamiento. Esto con el fin de evitar colapsos y taponamientos por material vegetal que se pueda acumular dentro de las tuberías.

En este mismo orden, informó que se realizaron mantenimientos continuos como el del tanque de almacenamiento, filtros de plantas, mantenimiento de equipos de laboratorio y control diario de análisis de aguas y entre otros.

Actualmente, el servicio de seguridad continúa a cargo de la empresa G4S, y el sector de Parcelación La Floresta permanece articulado al cuadrante 43 de la Policía Nacional, lo que garantiza acompañamiento en caso de emergencias. Se mantiene la implementación de los protocolos establecidos y se realizan rondas de vigilancia de forma regular en toda la parcelación.

Como parte de las medidas de control, se ha implementado en portería la verificación de antecedentes judiciales para todos los colaboradores que prestan servicios al interior de Floresta de la Sabana.

En el último año, se instalaron varias cámaras de seguridad con el fin de fortalecer el circuito de vigilancia. Para este año, se proyecta la instalación de nuevas cámaras en puntos críticos previamente identificados, tales como algunos ramales y la vía principal conocida como "la Y".

Adicionalmente, se contrató al supervisor Javier, con el objetivo de estabilizar y fortalecer el esquema

de seguridad. Su incorporación ha generado resultados positivos, reflejados en una mejora significativa tanto en la seguridad general como en el compromiso del personal con sus labores.

Dentro del informe de gestión, se presenta el estado de la cartera correspondiente a la Parcelación, en la cual se evidencia un incremento por valor de \$21.374.000, lo que representa un aumento del 10%, asimismo, se expone el valor de la cartera representativa, que asciende a la suma de \$199.154.600, correspondiente a seis (6) predios. De estos predios, dos se encuentran en proceso de cobro jurídico, dos en cobro pre-jurídico, y los dos restantes están en conciliación o con acuerdos de pago vigentes. Posteriormente, la Administradora pregunta a la Asamblea si existen dudas o inquietudes respecto a lo expuesto. Indica además que, al momento de intervenir con el uso del micrófono, es importante presentarse con nombre completo antes de formular las preguntas.

Durante este espacio, el señor Ignacio Alberto Corredor solicita información sobre la cartera correspondiente al predio Agrícola San Francisco. La Administradora responde que dicho predio se encuentra en cobro jurídico, debido a que ha incumplido durante varios años con sus compromisos financieros. Además, informa que la Parcelación La Floresta interpuso una acción de tutela contra los propietarios de dicho predio, obteniendo un fallo favorable; sin embargo, el propietario aún no se ha pronunciado al respecto.

El señor Ignacio Corredor consulta nuevamente si este fallo puede considerarse ya un éxito. Ante esta inquietud, el secretario Guillermo Segura aclara que en el caso de Agrícola San Francisco se ha iniciado la etapa de fondo del proceso, ya que los propietarios han manifestado reiteradamente su intención de desconocer la obligatoriedad del compromiso financiero. Añade que, por el momento, no se han adoptado medidas por parte del juzgado, aunque se espera que con el tiempo el proceso sea resuelto favorablemente.

Finalmente, el presidente de la Asamblea, señor Juan Manuel Restrepo, somete a votación el Informe de Gestión del año 2024, el cual es aprobado por unanimidad de los asambleístas presentes.

6. INFORME PLAN DE MANEJO AMBIENTAL, NORMALIZACIÓN DE PREDIOS Y DEMÁS CONTRATACIONES JURÍDICAS

La Administradora realiza un breve recuento del informe actualizado del estado de cada plan de manejo ambiental indicando que son 6 predios lo que se encuentran pendientes ante la Car de resolver o definir para aprobar o negar los PMA los cuales son:

Proceso	87360	Huaraz
Proceso	87361	Villa azucena
Proceso	78598	El edén
Proceso	87358	Casa pardo II
Proceso	78714	Calanda
Proceso	90010	Santa Ana

Indicando que estos predios están dentro de las revocatorias que solicitaron en el año 2022 y 2023 por desistimiento y hoy en día se les está dando continuidad por parte de la CAR al proceso de la

aprobación del plan de manejo ambiental.

Además, informa el estado en el cual se encuentran actualmente los PMA's de Parcelación la Floresta:

A. Expedientes radicados, que encuentran en zona de ronda

Proceso	84706	LA QUEBRADA
Proceso	84790	FUNDACION NIÑOS DE LOS ANDES
Proceso	85736	LA MARIA
Proceso	87369	LA SOFIA
Proceso	87365	EL COMBARRO

Estos predios se encuentran en estudio de desistimiento por estar ubicados en zona de redonda de quebrada.

B. EXPEDIENTES RADICADOS CON AUTORIZACION DE VISITA

Los expedientes que a continuación se relacionan, están pendientes por visita técnica

Proceso	78774	LA FLOREANA
Proceso	88603	PAZO DE LUMA

C. EXPEDIENTES RADICADOS EN OTROS PROCESOS

Los siguientes radicados se encuentran ya con Informe Técnico y en aras de requerimientos expedidos por la CAR.

PROCESO	708369	LOS SAUCOS
PROCESO	78769	LA PENINSULA

D. EXPEDIENTES APROBADOS EN 2022 Y 2023

Expediente	77135	LOMA BONITA
-------------------	--------------	--------------------

Expediente	75185	EL OASIS
Expediente	84789	CIPRES
Expediente	87815	TEPIA
Expediente	84788	ALTOZANO
Expediente	79222	MIRAFLORES
Expediente	75269	SAN JUAN
Expediente	77130	JAUIJA
Expediente	78820	LA RIVIERA
Expediente	87364	CASA 20
Expediente	84786	CASA PARDO I
Expediente	87357	ABSOLUT
Expediente	86167	LA CHAVITA
Expediente	84785	MACAREGUA
Expediente	78767	CASA MUNDI

E. EXPEDIENTES APROBADOS EN 2024 Y 2025

Expediente	77566	LA MARUJA
Expediente	78819	LOTE 5
Expediente	84792	EL CUCHARO
Expediente	87366	MURCIELAGOS
Expediente	87367	SAN TITO
Expediente	87356	IZONZUCA
Expediente	87359	EL PALADERO
Expediente	87363	AGUA LINDA
Expediente	87370	LA RINCONADA
Expediente	77467	LA CAROLINA
Expediente	77251	URANTIA
Expediente	87362	SANTA CECILIA
Expediente	79220	LOTE 3 Y 4 MONTE AZUL

La Administradora informa que estos nuevos predios aprobados entre 2024 y 2025 ya cuentan con una resolución de aprobación y normalización, recordándoles a los propietarios que anualmente estos predios durante los próximos 10 años deberán realizar y radicar el desarrollo del plan de manejo ambiental que fue presentado ante la CAR, explicando la importancia de que año tras año se pueda radicar el desarrollo del plan de manejo ambiental para no incurrir en sanciones, revocaciones de los PMA , y multas con la CAR.

7. DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL DEL AÑO 2024

Toma la palabra la revisora fiscal Kelly, indicando que para esta vigencia se tuvo la oportunidad de trabajar todo el año 2024 en conjunto equipo con la junta directiva, la administración y la contadora publica Carolina López, comentando que dentro del proceso y haciendo seguimiento a las normas del artículo 207 y 208 del código de comercio las cuales la rigen como revisora fiscal

y el artículo 57 de la ley 675 de 2001 que hace algunas adiciones a Parcelación ,se *permite auditar y realizar el dictamen de los estados financieros dentro del cual se encuentra* el estado de situación financiera, el estado de resultados integral, revelaciones, flujo de efectivo y todo el proceso conglomerado de estos estados financieros que nos rige bajo el decreto reglamentario 2420 de 2015.

Indica que dentro de este ejercicio se permitió realizar pruebas aleatorias a la documentación y soportes de parcelación, realizando así mismo el acompañamiento durante todo el año de procesos tributarios y diferentes contextualizaciones normativas que nos rige a través de los múltiples requerimientos de DIAN, cámara de comercio, secretaria de Hacienda y demás procesos desarrollados en 2024. Manifestando que dentro de su responsabilidad como revisora fiscal se encuentra el auditar y velar por el recurso de la copropiedad de parcelación y adicionalmente vigilar que se cumplan con los estatutos, presupuesto y todos los mandatos de la última asamblea realizada en el año inmediatamente anterior. Explicando que tuvo la oportunidad de realizar el dictamen correspondiente evaluando la información que tiene la asociación, apoyándose en la licencia que se tiene del programa contable world office, en el cual se encuentra salvaguardada la información, bajo la cual se manejan unos controles internos como lo estipula la norma de responsabilidad de libro oficiales los cuales se encuentran en físico a noviembre de 2024 y posterior a la aprobación de esta asamblea estarían impresos a diciembre de 2024, también indica que se cuenta con las actas de junta directiva al día debidamente protocolizadas, actas que se revisan y se aprueban en cada una de las juntas por los miembros de esta, estando registrada en la cámara de comercio la última acta de la pasada asamblea con fecha del 02 de marzo de 2024.

El proceso tributario y legal se dictamina sin ninguna salvedad, estando debidamente protocolizado en la parte tributaria, permitiendo así que se presentaran las 12 retenciones en la fuente correspondientes del año , las cuales fueron minuciosamente revisadas y no presentaron ningún tipo de sanción, adicionalmente la revisora presentó la actualización de la ESALES que es obligatoria para las entidades sin ánimo de lucro ante la secretaria jurídica para poder presentar todos los estados financieros a 2023.

Señala que durante el ejercicio también se revisó la actualización del RUT con la nueva junta directiva del año 2024 además de esto se entregaron medio magnéticos distritales y nacionales con medida de oportunidad sin presentar hoy en día ningún tipo de sanción para la asociación. La revisora indica que dentro de los requerimientos legales la asociación está cumpliendo con la normatividad y los procesos de control de archivos de todos los comprobantes y soportes que rige la contabilidad, los cuales están bajo custodia de la administración anexados en carpetas de forma mensual; con los contratos debidamente soportados, dentro de la auditoria también examino minuciosamente los soportes de caja menor y todas las transacciones bancarias para poder verificar que todos los pagos recibidos están adecuadamente soportados y cumpliendo con la reglamentación.

Manifiesta que dentro del proceso pretendiente en la reglamentación para trabajar este año se encuentra la implementación y actualización del sistema de gestión de seguridad en el trabajo y la política de tratamiento de datos las cuales se deben actualizar constantemente, siguiendo así con que se debe tener en cuenta que para marzo de 2025 se debe presentar el requerimiento mínimo del sistema de gestión el cual se encuentra en desarrollo por parte de la administración.

La revisora resalta que dentro de su criterio no hay ningún salvamento con el manejo del recurso, ya que a través de las conciliaciones y auditorias que se realizan mensualmente a los soportes obtenidos, se puede evidenciar con claridad total de que no se presenta algún fraude o mal manejo del recurso.

Da paso hablar del equivalente y el efectivo exponiendo que diciembre 31 de 2024 se cierra con \$14.750.202, donde dentro de este valor su gran mayoría está representado en la inversión de \$114.836.598 permitiendo así generar unos rendimientos financieros durante el año 2024 de \$10.024.504, compartiendo con los socios como punto importante que durante el año 2024 cuando se decidió generar las facturas con base al consumo del acueducto se presentó una disminución en el ingreso para parcelación; la cual se apalanco con los excedentes de flujo de años anteriores, valor el cual está representado en inversiones y gracias a estas inversiones los rendimientos financieros han dado cumplimiento al déficit que se presentó en la disminución del consumo e ingresos de acueducto, dando a conocer que este tema viene desde al año pasado y que este seguirá debido a que hay propietarios que cuentan con los dos acueductos y al realizar la facturación por consumo si estos hacen uso del acueducto de la parte alta y no de la parte baja disminuirá el ingreso a parcelación, viéndose directamente afectada la operación de parcelación debido a que el excedente del capital empieza a disminuir, lo cual hace replantear el presupuesto actual y da pie para generar una nueva propuesta, la cual será expuesta más adelante por la administradora.

La revisora Kelly procede hablar del recaudo de cuotas de acueducto, administración costos y gastos a los cuales efectivamente les realiza el seguimiento por revisoría fiscal, dando como resultados a dicho seguimiento de recaudos y cuotas de administración para el año 2024 un valor de \$563.194.484, con unos gastos ejecutados incluyendo los gastos de acueducto de \$602.261.433. permitiendo así evidenciar que los gastos y costos son mayores que el recaudo que está ingresando, teniendo en cuenta que el promedio mensual que se tuvo fue de \$39.066.941.

Estos gastos mayores a lo recaudado fueron apalancados por el fondo de imprevisto cuando cubre al fondo por aprobación de asamblea del año inmediata mente anterior por un valor de \$22.000.000 para el servicio de supervisión de vigilancia y otros gastos cubiertos como lo son los mantenimientos preventivos que se tenían que realizar en el acueducto para poder darle cumplimiento al proceso, permitiendo así que empiece a disminuir las inversiones y los excedentes de flujo caja que se manejan.

Menciona también la cartera comparativa indicando que esta se encuentra representada por 6 predios los cuales para el cierre de 2024 representaron un aumento de cartera de \$21.245.220 con un índice de 9.85% y un deterioro que se incrementó en un 27.09%, dando a conocer que ese incremento en la cartera después del deterioro queda representado en \$198.577.857 con un incremento de cartera neto de 7.042%. Retomando el tema de que la disminución del ingreso de consumo del acueducto y el aumento de la cartera de los 6 predios afecta la finanzas de la asociación teniendo que apalancar con sus excedentes adicionales generando de esta manera la disminución del recurso disponible, el cual el cual ha permitido cubrir el proyecto del plan de manejo sin generar ningún costo para los asociados.

Por otro lado, explica que dentro de la cartera por conceptos a cobrar hay un 51% representado en cuotas de administración, otro 35% representado por acueducto y para finalizar un deterioro de la cartera de difícil cobro del 14% valor el cual representa a los predios que no cancelan oportunamente las cuotas.

Dando paso a propiedad planta y equipo expresa que no hubo variaciones en las compras de activos fijos, que se realizó la depreciación mensual que la cual se encuentra representada en el acueducto por un valor de \$ 14.736.749, dando paso al pasivo el cual cierra con \$ 32.313.574 el cual se encuentra cubierto al 100% con los \$14.00.000 millones que se encuentran en el banco y los \$114.000.000 que hay en fiducia; por otro lado el fondo de imprevistos esta restaurado al 100%. Este fondo es una adición de la ley 675, al cual se le hace la aplicación mensualmente del 1% de su presupuesto de gastos, contando con 24.000.000 millones que está representado en el flujo de efectivo.

La revisora resalta que dentro del proceso de la ejecución presupuestal se tenía un presupuesto aprobado para el año 2024 de ingresos \$600.450.333 que fue lo proyectado, y que de esos ingresos realmente fueron ejecutados \$594.975.169 con un déficit presupuestal de ingreso proyectado de 11.475.163, en el gasto se tenía una ejecución proyectada de 605.358.718 y se ejecutan \$602.093.063 con un menor valor de ejecución en el gasto de \$3.265.655, y al realizar la disminución del ingreso y un tema de gastos adicionales genera una pérdida del déficit del resultado del ejercicio de 2024 por un valor de \$7.117.893,19, esto debido al impacto que ha tenido la disminución de los ingresos y que se sigue cumpliendo con la cobertura del 100% de los gastos y costos operativos tanto de acueducto como de administración, dando así por terminado el dictamen encontrándose este libre de alguna reserva que pueda modificar los estados financieros de a 31 de diciembre de 2024. Abriendo paso a las preguntas acerca del proceso de auditoría fiscal, toma la palabra el señor Juan Manuel Restrepo ratificando si alguien tiene alguna pregunta o inquietud a lo que la señora Salome Gómez toma la palabra, comentando que la disminución del consumo no se debe a que algunos propietarios cuenten con los dos acueductos si no que sugiere que la disminución se da al ahorro que se ha implementado debido al invierno ya que es la tendencia y se seguirá dando de esta manera, obteniendo como respuesta de la que estos son temas que van de la mano debido a que las personas que tienen los 2 acueductos toman la decisión de cual utilizan y que algunos propietarios utilizaran los de la parte alta y que esto disminuye el ingreso para nosotros, adicionalmente comenta que hay un proceso de ahorro, hay un proceso cuando el inmueble esta vacío, y que todas estas variables han disminuido el ingreso a comparación de los anteriores cuando se tenía una cuota fija se contaba con esos ingresos que estaban mensualmente constantes y que ahora la variación con las diferentes situaciones de cada uno hace que este recurso se disminuya e impacte el proceso del recurso que se traía de ahorro del excedente para cubrir cualquier eventualidad o el plan de manejo como se ha venido a realizando en los últimos años.

Toma la palabra el señor Juan Manuel Restrepo preguntando si alguien más desea hacer alguna intervención, a lo que nadie responde así que procede a aprobar y a darle continuación al siguiente punto.

Al no haber más preguntas el presidente pregunta a la asamblea si aprueban los estados

financieros a diciembre 31 de 2024, a lo cual la asamblea contesta por unanimidad en señal de aprobación.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2024.

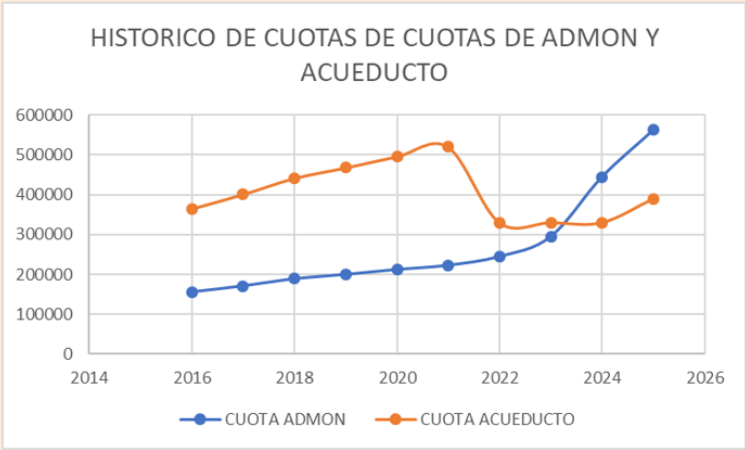
Toma la palabra la Sra. Kelly Torres, revisora fiscal excusándose por la Dra. Carolina López contadora de parcelación debido a que se encuentra con afonía y por lo tanto no puede pasar a emitir el informe; prosiguiendo a decir que las cifras más representativas de los estados financieros se exponían de igual manera en el dictamen anteriormente presentado por ella, preguntando si alguien tuvo la oportunidad de revisar estos estados financieros los cuales fueron enviados con antelación preguntando si alguien tiene alguna duda para ser resuelta; a lo que nadie presenta dudas ni inquietudes el señor Juan Manuel procede a tomar la palabra preguntando si alguien tiene alguna duda o alguna cifra que requiera aclaración debido a que ningún presente se manifiesta, pasa a preguntar si alguien se opone a la aprobación de los estados financieros del 2024 y nadie se opone, así que los da por aprobados

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2025 Y RETROACTIVIDAD.

La Administradora Mayra Daza, hace la presentación del presupuesto para el año 2025 y retroactividad, recordándole a los asambleístas que el documento fue enviado con anterioridad para que lo hayan podido ver más detalladamente ,además indica que se realizó un análisis de datos al igual que el año anterior(**VER IMAGEN 1**), donde se realizó un comparativo en cuanto a las cuotas de administración de parcelación frente al sector de floresta y el sector de propiedad horizontal de Bogotá para poder concluir en que posición se encuentra actualmente parcelación de la floresta respecto a esta cuota.

ANALISIS DE DATOS ANTERIORES

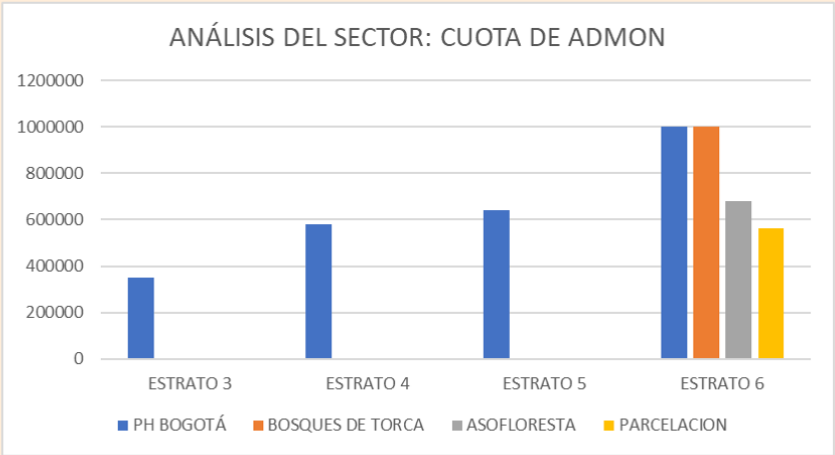
HISTÓRICO DE CUOTAS DE ACUEDUCTO Y ADMON										
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
CUOTA ADMON	\$ 156.000	\$ 171.000	\$ 189.000	\$ 200.000	\$212.400	\$223.000	\$ 245.000	\$294.600	\$ 445.000	\$ 563.000
CUOTA ACUEDUCTO	\$ 364.000	\$ 400.400	\$ 441.000	\$ 467.600	\$495.600	\$520.400	\$330.000	\$ 330.000	\$330.000	\$ 390.000



(IMAGEN 1)

ANALISIS DEL SECTOR

ANÁLISIS DEL SECTOR: CUOTA DE ADMON				
	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6
PH BOGOTÁ	350000	580000	640000	1000000
BOSQUES DE TORCA	0	0	0	1000000
ASOFLORESTA	0	0	0	680000
PARCELACION	0	0	0	563000



(IMAGEN 2)

En la imagen 2 donde encuentra el comparativo del valor de la administración de parcelación frente a administraciones de estratos 3,4,5 y 6 de Bogotá y del sector de floresta de la sabana se evidencio que la cuota de la administración de parcelación se encuentra por debajo de los valores en los que debería estar, teniendo en cuenta y recordando que hace 3 años cuando se empezó toda la transición de la facturación de acueducto por consumo, se toco un tema muy importante que fue que la cuota de administración también iba a pasar por un proceso de transición hasta que esta estuviera estable para cubrir todos los gastos fijos administrativos que se tiene mes a mes en parcelación de la floresta, mencionando que se realizó un análisis minucioso por parte del Sr. Juan Manuel en cuanto a como se ha venido comportando los ingresos por concepto de acueducto y a partir de este poder determinar un valor más acierto para el presupuesto del año 2025, teniendo en cuenta que legalmente los acueductos que están constituidos ante la superintendencia de servicios públicos tienen la potestad de incrementar los valores de cargos fijos y cargos por consumo anualmente, incluso durante el transcurso del año dependiendo de cuantos puntos se acumula en el I.P.C; si este acumula más de 3 puntos los acueductos tanto rurales como urbanos tienen la potestad de decidir si se incrementa o no de acuerdo a este porcentaje.

Comentando que desde el año 2022 que se ha venido implementando el cobro por consumo en parcelación esta no ha incrementado ni el cargo fijo ni el cargo por consumo pero que este año después del análisis que se realizo respecto al acueducto se decidido incrementar el cargo fijo un 5% lo cual equivale a \$11.840 pasando de estar en \$ 236.795 a \$248.635. Por otro lado manifiesta que a partir del análisis que se realizó también se pudo determinar un promedio de ingresos por acueducto para este año 2025 por \$225.257.000 millones de pesos por concepto de acueducto tanto en cargo fijo y cargo consumo.

En cuanto a la cuota de administración se hace una proyección con un incremento de 26.5% para unos ingresos anuales de \$444.994.000 y un total de ingresos por ambos conceptos y rendimientos financieros de años anteriores de \$ 679.101.000.

Para el 2025 se siguen manteniendo los mismos rubros y gastos mensuales que son los gastos de administración, que involucran el tema de contaduría, administradora, auxiliar, operario de planta, fontanería, revisoría fiscal y todo lo que incurre en la operación y manejo tanto de acueducto como de parcelación de la floresta. También se encuentra un rubro establecido para honorarios jurídicos que es para el tema de las carteras que se tiene en este momento, algunos temas legales de parcelación y temas de los planes de manejo ambiental y ante la car.

Se encuentra el rubro de los planes de manejo ambiental, aseo y vigilancia, jardinería, tala de árboles, análisis mensuales y semestrales de muestras del agua de las plantas de tratamiento, mantenimiento de tubería, entre otros que ya fueron expuestos anteriormente cuando en el informe de gestión del año 2024.

También trae el tema de los gastos bancarios, las depreciaciones y los deterioros de cartera, todo el tema de Cámara de comercio; en conclusión, haciendo el ejercicio con el incremento del 26.5% que da un resultado para este presupuesto de \$1.092.510, y entrando a compararlo con el

aumento del 9.54 %del SMLV y el I.P.C para el 2025 la parcelación no alcanzaba a cubrir todos los gastos mensuales tanto administrativos como de acueducto para el año vigente. Así que de esta manera la cuota de administración que para el año 2024 se encontraba en 445.000 quedaría para el año 2025 en \$563.000 con un incremento del 26.5% que equivale a \$118.000 pesos mensuales y \$3.930 pesos diarios.

Toma la palabra el señor Juan Manuel, quien indica que, tras el análisis realizado del acueducto, se identificó un cambio estructural en las cifras de consumo durante el año 2024. Señala que este comportamiento no responde necesariamente a una estrategia de ahorro por parte de los usuarios, sino a otros factores como el abandono de varios predios, la disminución del consumo en algunos sectores o el cambio de sistema de acueducto por parte de ciertos usuarios.

En ese sentido, se evidenció una reducción considerable en el consumo a lo largo del año, un comportamiento que, debido a su naturaleza estructural, resulta muy difícil de proyectar en el tiempo.

A continuación, se pregunta a los presentes si desean revisar las cifras o validar algún aspecto adicional. Se abre nuevamente el espacio para intervenciones de los asociados donde el Sr. José toma la palabra y plantea la siguiente inquietud: ¿Qué obligaciones de pago tienen aquellas personas que, a pesar de contar con el punto de conexión al acueducto de la parcelación, han decidido no hacer uso del servicio?

Ante esta consulta, interviene la administradora Mayra, quien aclara que en la factura del acueducto se contemplan dos conceptos: el cargo fijo correspondiente al hecho de contar con el punto de conexión (es decir, tener instalado el micromedidor en el predio), y el *cargo por consumo*, que se aplica únicamente si se hace uso efectivo del servicio, explicando que actualmente hay aproximadamente cinco personas que, si bien cuentan con el punto de conexión al acueducto de parcelación, han optado por no utilizar el servicio y en estos casos, únicamente se les factura el cargo fijo, cuyo valor es de \$248.635 pesos.

Posteriormente, el señor Juan Manuel pregunta si alguien tiene alguna duda o inquietud adicional. Al no recibir ninguna respuesta, procede a presentar el punto relacionado con el **incremento del presupuesto**.

Consulta si alguno de los presentes se opone a dicho incremento. Al no haber objeciones, **declara aprobado el incremento presupuestal**, incluyendo los ajustes generados. Finalmente, recuerda que los incrementos correspondientes a los meses de enero, febrero y marzo serán aplicados de forma retroactiva, y se facturarán mensualmente, quedando esto debidamente aprobado, dando paso a proposiciones y varios.

10. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Toma la palabra el Sr. Fonseca Reina proponiendo que ya que el plan de manejo ambiental requiere de unos conocimientos básicos y actuaciones ante la car la administración o un contratista externo controlado por esta misma sea el encargado de realizar los PMA correspondientes bajo una cuota extra, para así de esta manera poder facilitar el diligenciamiento a los propietarios. El Sr. secretario Guillermo le indica que lo primero que se debe tener presente son las propuestas que se están presentando en el plan de manejo ambiental ante la car, recordándoles a todos los propietarios que es muy importante que cada predio que ya esté aprobado implemente el oportuno desarrollo de estos, debido a que la car viene haciendo seguimiento y visitas para evidenciar que los objetivos pactados si están siendo desarrollados; y que de no ser así el plan puede ser revocado.

También comparte con los asambleístas lo importante que es el cumplimiento de los PMA ya que normaliza la preexistencia de las viviendas para que en un futuro no puedan ser afectadas por parte del estado. A parte de esto indica que con los PMA se puede dirigir a las curadurías a solicitar una licencia de reconocimiento donde el procura tiene que expedirla, ya que con esta licencia se puede reconocer que el propietario se encuentra habilitado para pedir otro tipo de licencias complementarias como lo son demolición, restauración y nueva construcción.

Para finalizar comparte la idea de que no está de acuerdo con que toda la responsabilidad de los PMA sea de la administración sin que el propietario este completamente comprometido e involucrado al momento de realizar los informes, debido a que no es solo el llenar un formulario y proponer, sino que lo pactado en ese informe se debe cumplir en lapso de los 10 años correspondientes siguientes.

El señor Juan Manuel Restrepo toma la palabra añadiendo que la administración cuenta con la disposición para asesorar con quien se puede contratar este servicio y que no se siga cargando a esta misma.

El sr. Reina Fonseca vuelve y toma la palabra indicando que él no ha pedido que la administración lo haga gratis si no que esta sea la encargada de buscar el contratista, para que no haya problemas y tenga éxito cada plan de manejo ambiental.

La administradora interviene diciendo que se realizara una cotización por parte de la administración de cuanto saldría cada informe año tras año para poder darle continuidad a este.

El señor Guillermo aclara que la visita técnica dentro del plan de aprobación de la car si tiene costo, pero que después de que este haya sido aprobado las visitas que realizan para hacer seguimiento al avance del plan de mejora ambiental no tiene ningún costo.

El señor Juan Manuel pregunta si se tiene alguna otra pregunta o inquietud a lo que el señor Gabriel Moreno pregunta que, si los compromisos de los planes de manejo ambiental son estándar con en todos los predios, aclarándole el señor Juan Manuel que no, que cada predio tiene sus compromisos individuales dependiendo las condiciones particulares de este.

La administradora le indica al señor Gabriel que como el pma de él está aprobado recientemente el primer informe está a cargo de la administración, por lo tanto, la administración se estará contactando con los propietarios que tiene pma reciente aprobado para programar vistas y empezar a darle inicio al desarrollo de este.

La señora Lara vence interviene comentando que como la administración se ha hecho cargo de los primeros informes con ayuda de un tercero que en este caso es una abogada, familiar de la administradora que bien conoce parcelación, le pareció pertinente seguir contratando los servicios con esta persona, ya que el primer informe estuvo aprobado ante la car y se encontró todo el informe de manera correcta, añade que ya deja a potestad de los demás propietarios si quieren seguir contratando estos servicios con la misma persona.

Toma la palabra la Sra. Rosa León corroborando que efectivamente ella tiene la asesoría de la señora Leidy Tatiana que es quien le ha realizado los informes anualmente y que hasta el momento todo ha salido exitosamente, además de esto realiza la sugerencia de que todo lo que se haga en la casa a favor del ambiente documentarlo mediante fotos o videos ya que esto servirá en el informe.

La Sra. Salome Gómez pregunta que tan cierto es que, si el predio cumple el 50% en especies nativas está exento del plan de manejo, la administradora indica que esta pregunta ya se le delego a la Car pero que hasta el momento no se ha obtenido respuesta acerca del tema, que tan pronto se obtenga esta se socializara con todos

Por último, el señor Guillermo da la recomendación de que los predios que aún no se les ha sido aprobados el pma por la car, no se dirijan a con la pregunta de qué, porque a ellos no se les ha aprobado y a los otros predios si, en especial los predios que se encuentran en zona de ronda de quebrada, debido a que con la actitud que llegan a dirigirse a los funcionarios, hace reconsiderar y revisar a la entidad nuevamente los pma que ya han sido aprobados. Que ya se está trabajando para que todos los predios logren la aprobación que no hay que realizar esta comparación para no poner en riesgo lo que ya se ha logrado avanzar.

El señor Juan Manuel pregunta si alguien más tiene algo por compartir, todos asienten que no a lo que procede a dar paso al séptimo punto que es el dictamen de revisoría fiscal año 2024.

Después de haber revisado todos los puntos del día, y para finalizar, se les dé nuevamente la palabra los asociados

-La Sra. Salomé toma la palabra y menciona que se enteró, a través de una amiga que reside en la parte alta de Floresta, que se están abriendo contacto con La Calera y quisiera saber si se dará alguna información al respecto.

-Toma la palabra el señor Juan Manuel indicando que se había convocado a la persona encargada de gestionar este asunto en la parte alta de Floresta, pero lamentablemente no pudo asistir, por lo tanto, se comunicará con él en la junta y que toda la información que se reciba será extendida a cada propietario.

-La señora Salomé vuelve a intervenir, planteando la posibilidad de convocar una asamblea extraordinaria para tratar este tema, ya que considera que es importante que todos estén al tanto de lo que está ocurriendo. El señor Juan Manuel le responde que se comunicará con Antonio para ver si es posible que en algún momento nos reciba y, de ser así, se convocará a una reunión general en la

que todos los interesados puedan asistir para que él explique el asunto de manera detallada

-Toma la palabra el señor Fernán García preguntando como se encuentra el presupuesto para el arreglo de la vía, ¿que si la zona de arriba esta dispuesta apoyar como siempre el proceso del arreglo conjunto?

-Toma la palabra la administradora Mayra indiciándole que si que incluso este año se está proyectando este año con Asofloresta poder iniciar con un buen Re parcheo que sin embargo para la ejecución de este proyecto se requiere varias cotizaciones para asegurarnos de hacer un buen trabajo y antes de eso se inició con un Re parcheo en frio que se inició esta semana por la Y a mano izquierda que es la vía que siempre ha estado más deteriorada, manifestando también que dentro del presupuesto se cuenta con unos rubros que se ejecutan haciendo uso del fondo de imprevistos y las apropiaciones de utilidades de años anteriores y efectivamente se tiene establecido un rubro de Re parcheo de vías internas, ramales y vías principales, los arreglos respectivos siempre se hacen con Asofloresta y se divide los porcentajes que corresponde a cada asociación para la inversión. Para este año por parte de parcelación se cuenta con \$20.000.000 presupuestados y se cuenta con el presupuesto de Asofloresta.

El Sr. Juan Manuel toma la palabra preguntando si se tiene alguna otra inquietud a lo que nadie contesta, procede a leer un documento que envió Juan Darío Velázquez del lote el descanso el cual dice:

“De acuerdo a nuestra conversación de esta semana, en la cual me aclaraste que el principal motivo para que la cuota de administración suba un 27%, este año, muy por encima del incremento inflación (5,2%) y/o de salario mínimo legal (9,54%), es definitivamente el costo de operación del acueducto de la parcelación.

En ese sentido considero inequitativo que el incremento propuesto de administración se aplique de forma igual a propietarios de casa habitadas, como a propietarios de lotes, la razón fundamental es que quienes tenemos lotes, no usamos el servicio de agua, no porque no queramos, sino porque llevamos años impedidos y perjudicados altamente por la ilegal prohibición de poder construir en nuestros lotes.

Ahora bien , soy consciente de que todos debemos aportar a los costos fijos de la parcelación , de hecho lo hemos hecho siempre, pero proporcionalmente al uso que podemos percibir, por lo cual propongo a la Asamblea, que el incremento propuesto este año sea diferencial para casas y para lotes , buscando el equilibrio mencionado, y para ello la fórmula debería ser separar los costos normales de administración, de aquellos variables inherentes a los de operación del acueducto y su brecha para alcanzar equilibrio económico, pues sería injusto que los propietarios de lotes subsidiemos la falta de demanda de consumo y/o la causa que explique dicha brecha entre el costo de operación y el pago por el uso del servicio de acueducto, debido a que nosotros estamos impedidos de poder usar dicho servicio de agua...

Por favor, Mayra, presentar a mi nombre esta proposición a la Asamblea, y defenderla desde el punto de vista de la equidad que debe existir entre copropietarios de lotes y de casas habitadas en la parcelación”

Después de leer la proposición el señor Juan Manuel comparte que no le parece una proposición justa ya que los incrementos se hacen después el punto de vista de la cuota fija del acueducto y de la

administración para poder cubrir todas las obligaciones que se tiene como lo son Re parcheo mantenimiento entre otros, finalizado que en este momento no se mantiene con ese sentido y dándole la palabra al señor José el cual expone que el señor Juan Darío tiene toda la razón al hacer esta proposición ya que los lotes pagar 600.000 sin descontarles, le parece un poco injusto ya que debido a que no se puede construir y más sin embargo se debe pagarle el impuesto predial.

El Sr. Juan Manuel le contesta que los beneficios existen, que se cuenta con el beneficio de seguridad, de las vías, el mantenimiento entre otros indicándole que no es ninguna responsabilidad de parcelación el que no puedan construir.

-El Sr. José dice que no se debería castigar a la personas que tienen lote con ese incremento ya que solamente lo que tienen ahí es un lote vacío.

- El señor Guillermo Segura toma la palabra para invitar a los cinco predios que actualmente están utilizando el acueducto de la parte alta a reconsiderar el uso del acueducto de parcelación. Esta invitación surge debido a la difícil situación actual: hay seis predios que no están cumpliendo con el pago de la administración, lo cual ha generado un aumento constante en la cartera vencida y ha afectado negativamente el balance financiero de la parcelación, acción que no cambiara amenos de que un juez de la republica de un fallo a nuestro favor y teniendo en cuenta que históricamente, estas propiedades han tenido un impacto negativo en la comunidad, tanto financiera como organizacionalmente.

Adicionalmente, enfrentamos la falta de consumo del acueducto de parcelación por parte de algunos residentes de la parte baja, lo que también compromete la sostenibilidad del sistema. Con respecto a la parte alta existen dificultades para llegar a acuerdos en temas de inversión y gastos compartidos, lo que hace que avanzar como comunidad no sea tarea fácil.

Por estas razones, la Junta tomó la decisión de aumentar las tarifas en un 26.5%lo cual sabemos que no es una medida sencilla, pero fue tomada luego de evaluar cuidadosamente varios factores .

Queremos recordar que, si se reside en la parte baja, lo más solidario y coherente con el bienestar común es hacer uso del acueducto de parcelación, el cual es administrado por una ingeniera ambiental que garantiza una gestión profesional y sostenible.

Finalmente, hacemos un llamado a quienes tengan cercanía o amistad con los propietarios en mora para que los inviten a cumplir con sus deberes. Actualmente, quienes sí están al día con sus pagos están subsidiando a quienes no lo están, y esa falta de compromiso es precisamente lo que impide que la parcelación crezca y se fortalezca como comunidad.

-Finalmente, la señora Rosa Solano toma la palabra para comentar que contaba con un empleado a tiempo completo, y que algunos vecinos lo contrataron adicionalmente para realizar labores de mantenimiento en sus jardines. Sin embargo, señala que al hacerlo no se tuvo en cuenta que las herramientas utilizadas en dichos trabajos pertenecían a su empleador, es decir, a ella.

Lamentablemente, estas herramientas quedaron en mal estado y con un uso excesivo, lo que ha generado inconvenientes. Por esta razón, hace un llamado a la comunidad para que, en futuras ocasiones, se actúe con mayor conciencia y responsabilidad al momento de contratar personal, especialmente cuando se utilizan recursos que no son propios.

No habiendo más puntos a tratar, siendo las 10:34 a.m. se da por terminada la sesión. Para constancia de lo anterior firman el presidente y secretario delegados conforme al numeral segundo del orden del día.

Firmado en original

JUAN MANUEL RESTREPO

Presidente

Firmado en original

GUILLERMO A. SEGURA SAENZ

secretario