



NIT.809.001398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

## CIRCULAR MES JUNIO DE 2023

### **HABLÓ LA ASAMBLEA DEL 25 DE MARZO DE 2023.**

Esta es la primera circular desde la realización de la asamblea ordinaria, que les hacemos llegar para informar no solo lo allí expresado, sino nuestras actividades en Abril y Mayo para una mayor comunicación con los propietarios del Condominio. **Y lo primero, es hacerles llegar a los propietarios nuestro mensaje de agradecimiento por su confianza y respaldo al equipo de trabajo que de manera directa o a través de sus representaciones, hicieron llegar su sentimiento a la asamblea.**

En este orden de ideas el desarrollo y los resultados de la reciente asamblea del 25 de marzo constituyen sin triunfalismos de ninguna naturaleza, no solo una clara demostración de la cultura y claridad conceptual de los propietarios frente a la orientación y dirección de la copropiedad, sino su capacidad analítica para tomar decisiones que consoliden su imagen institucional. La confianza y la seguridad en el equipo de trabajo, sus resultados en lo financiero y operativo, se han vuelto las mejores aliadas de los propietarios y esa apreciación se reflejó en la aprobación de los estados financieros y en la elección de los órganos de administración y vigilancia. Reiteramos que nunca en los casi 11 años de administración, este equipo de trabajo había tenido tanto respaldo en representaciones y apoyo presencial, lo cual agradecemos con humildad, pero con mucho orgullo porque es el esfuerzo colectivo de quienes orientan la copropiedad y tienen claro que el interés general, prima sobre lo particular y que la vocación de servir, está por encima del negocio.

No hay duda, nuestros propietarios se caracterizan por su alto perfil profesional y en razón a su experiencia y formación académica, su examen a nuestro informe de gestión nos merece todo el respeto y serán atendidas sus dos principales observaciones como son el cobro de la cartera morosa y la negligencia en comunicar a la Superintendencia de Industria y Comercio por los arriendos menores de 30 días, pero valoran sus resultados financieros, la seguridad, presentación, obras de infraestructura y en especial el manejo transparente y honesto de los recursos económicos de la copropiedad que es igual a decir de todos los propietarios. Finalmente, que las fuerzas vivas del municipio sigan divulgando que nuestro Condominio es el mejor de Melgar, además de ser un compromiso institucional debe ser una obligación sostenible y dinámica con la movilidad de la



NIT.809.001398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

inversión inmobiliaria, que se ha visto en los últimos años y que ha valorizado nuestros inmuebles. Ningún hecho, diferente a las actuaciones personales y a las características de la orientación del condominio fue tema de discusión en la asamblea. Manejo transparente, informes positivos y unas finanzas saludables para lo cual basta con mirar el estado de resultados presentado y aprobado por la asamblea. De la mano con la implementación de nuevas tecnologías que han permitido ahorros significativos e incluso pensar en su aplicación más amplia en el condominio.

Tuvimos desde luego críticas estructurales oportunas y justas, cómo no intentar nuevamente la reforma estatutaria y finalmente escuchamos a quienes con nada calmarán sus instintos de llegar o mantenerse en la administración a toda costa.

Nosotros también expusimos los peligros que representan ciertos propietarios que con sus actuaciones colocan en riesgo no solamente la imagen corporativa del condominio, sino que buscan resultados que afecten el patrimonio de la copropiedad y la inversión inmobiliaria de todos los propietarios, por los cuales deben responder ellos directamente en la medida que sus respuestas correspondan a sus pretensiones públicamente conocidas con el sofisma de querer ayudar a la copropiedad, lo cual hemos demostrado no corresponde a la realidad.

En fin, fue una asamblea que dejó en claro la fortaleza profesional y el alto perfil académico de los propietarios que la integran, sus efectos inmediatos unos órganos de administración y vigilancia fortalecidos y una sostenibilidad financiera presente y futura, aún con una cartera morosa que oscila entre los 1.600 millones de pesos, cuyo informe lo reiteraremos en esta circular advirtiendo que es el mismo dado a la asamblea con un adicional de haberles enviado a los 100 morosos un prejurídico del cual solo 6 propietarios respondieron afirmativamente sobre la cancelación de todas las obligaciones pendientes a través del acuerdo de pagos.

El consejo de administración elegido en la pasada asamblea está compuesto por los siguientes propietarios:

<b>PRINCIPAL.</b>	<b>SUPLENTE</b>
CARLOS RAMOS	JULIO HERNANDEZ
ALVARO BEJARANO	FLOR SALAZAR
EDENNYS RIOS.	HERNANDO BELLO
JUAN C. SÁNCHEZ	CRISTIAN CARRILLO
NANCY RIVEROS.	HUBERT ARIZA



NIT.809.001398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

Este consejo con voto de los primeros 4 consejeros principales, en su última reunión eligió como presidente al Propietario CARLOS JULIO RAMOS, la consejera Nancy Riveros postuló y voto por la consejera Edennys Ríos, quien renunció a la postulación.

Este será el equipo de trabajo que tendrá a su cargo la dirección de la Copropiedad y en su segunda reunión también hizo el inventario de pendientes dándole prioridad a la convocatoria de la asamblea extraordinaria, para reforme el reglamento de propiedad horizontal y el cobro de la cartera morosa fijando las pautas que se deben seguir para lograr el éxito de estas dos funciones en el mejor tiempo posible y quienes han elaborado un inventario de tareas a emprender y cuya finalidad es reformar todo el reglamento interno, sin que haya temas vedados o inmodificables.

Debemos decir que los primeros meses no han sido los más productivos en cuanto al desarrollo de los compromisos estructurales que amerita la copropiedad, pero vamos a hacer todos los esfuerzos por no dejarnos enredar en discusiones diferentes a las que amerita su respeto y progreso. Seguiremos rechazando con trabajo y servicio esa oposición que tiene como fundamento la mala intención en las acciones, donde se invita al odio, el resentimiento, la descalificación personal y a generar conductas dirigidas a socavar la imagen institucional, su estabilidad financiera y en especial marchitar la inversión inmobiliaria. Necesitamos, como en todas las democracias participativas y modernas una oposición seria, responsable, razonable y honesta en sus intenciones, para trabajar de manera conjunta en procura de una copropiedad que siga siendo modelo en obtención de beneficios y servicios eficientes en la seguridad, comodidad y bienestar social de los propietarios

### **ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE CARACTER EXTRAORDINARIOS PARA REFORMAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO.**

Dentro del inventario de actividades que se fijó este consejo, está la convocatoria de este organismo de administración con carácter extraordinario, que vale la pena indicar que desde la llegada de este equipo de trabajo hace 11 años; fue una de sus primeras necesidades y se hicieron varios intentos sin que hayamos podido reunir el quorum reglamentario que nos permitiera adelantar esta tarea que nunca ha tenido temas ni artículos intocables de ninguna naturaleza. Reiteramos que la asamblea es autónoma para establecer este acuerdo social que se llama



NIT.809.001398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

reglamento de propiedad horizontal. Se envió junto con la convocatoria el formato de reglamento para que el propietario tenga la oportunidad de analizarlo y en la casilla del frente, colocar las observaciones y sugerencias que desea que se modifiquen. Al final de los contenidos encontrará el cronograma que nos lleva a la fecha de convocatoria y realización de la asamblea extraordinaria el próximo 1º. De Julio de 2023. Esta es una nueva oportunidad que tenemos todos de buscar unas normas que respondan a los intereses de la mayoría de los propietarios, para actualizarlos y eliminar las disposiciones que no agraden o borrar del actual reglamento las consideradas como anacrónicas. No se deje influenciar por ese criterio negativo de no concurrir o no conectarse a la asamblea, eso solo es el deseo de quienes buscan objetivos diferentes a tener un estatuto moderno que consulte los intereses, si es posible de todos los propietarios, que nos una por las buenas y honestas acciones.

El próximo 22 de Junio les llegará el instructivo general, incluyendo el ensayo para operar la plataforma contratada para el desarrollo de la asamblea.

### **INFORME SOBRE CORTOLIMA.**

Está claro y así lo hicimos conocer a la asamblea cual ha sido el comportamiento que ha tenido la administración frente a la sanción de Cortolima, les enviamos todos los documentos en el informe a la asamblea desde la resolución de sanción por 332 millones, el recurso de reposición para evitar que quedará en firme este acto administrativo, presentado por los apoderados a quienes se les otorgo el poder respectivo con contrato de mandato y honorarios establecidos, los actos administrativos donde se tasa la sanción por un valor de 26 millones debidamente notificado al condominio, el informe de la apoderada donde expone interferencias de algunos propietarios en Cortolima, auto por medio del cual Cortolima de oficio revoca todo lo actuado, Resolución que impone nueva sanción por 165 millones, es decir la baja de 332 a 165 millones, lo cual en cambio de constituir un éxito legal, lo consideramos como un cambio brusco en el comportamiento de Cortolima que sus propios profesionales en el auto de tasación del cual fue notificado en debida forma al condominio, lo habían establecido en 26 millones de pesos, situación jurídica que amerita un estudio más profundo por parte de la autoridad, que no puede vulnerar el principio constitucional del debido proceso.

Se ha argumentado que la intervención de personas ajenas a la administración fue hecha para ayudar al condominio, criterio que respetamos, pero como lo hemos expresado públicamente, los resultados obtenidos no reflejan esa acción. Seguimos presentando nuestros argumentos y reiterando a nuestra apoderada judicial que



NIT.809.001398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

tiene toda la libertad de gestión jurídica, administrativa, e inclusive política, que nos ayude a demostrar lo justo y correcto del comportamiento ambiental de la copropiedad. No parece creíble que haya una denuncia en la Procuraduría contra Cortolima porque no nos ha sancionado. Todas estas tóxicas actividades, junto ahora con los ataques contra la apoderada del condominio, generan un mal ambiente que aspiramos sea comprendido por Cortolima y no tenga ningún efecto en la decisión que adopte en derecho.

### **CARTERA MOROSA.**

Se le informo a la asamblea sobre las dificultades que se han tenido y con los criterios obtenidos se hizo la lista de los 100 morosos que suman aproximadamente un mil millones de pesos pero solo 17 de ellos suman más de 500 millones de pesos. La abogada les envió un correo como indicó anteriormente y se van a presentar las demandas ejecutivas como se les notificó en los mensajes enviados a cada uno de ellos. Ya no solo se embargarán los bienes inmuebles sino se dirigirán las medidas cautelares contra otros bienes como carros, cuentas corrientes, etc. La administración es mala porque no ejecuta a los deudores y éstos dicen que la administración es mala porque los acosa y demanda para que cumplan con sus obligaciones. Es de advertir que nuestro título para cobrar las cuotas de administración en la prelación de créditos y en especial de los procesos ejecutivos, está por debajo de los laborales, coactivos hipotecarios.

### **A TIROS FUERON RECHAZADOS LOS LADRONES QUE SE METIERON AL CONDOMINIO.**

Para nadie es un secreto que la inseguridad se ha convertido en un factor negativo y evidente en la mayoría del territorio nacional, pero en Melgar se han observado estos brotes y al Condominio ya le correspondió sortear la intrusión de delincuentes que fueron atendidos por nuestro esquema de seguridad con los recursos que nos otorga la ley para defender la vida y bienes de los propietarios y de la copropiedad. Estos ladrones con toda una estrategia de hurto lograron trozar la malla de seguridad y aislar la cerca eléctrica y uno de ellos fue alcanzado por el esquema de seguridad en su integridad personal. Por el modus operandi de los ladrones se han reforzado las medidas de seguridad a los ingresos al condominio e informado permanentemente a la policía nacional de actitudes sospechosas de los visitantes al condominio. La seguridad es uno de nuestros principales objetivos y tanto la administración, la empresa de vigilancia, como la policía nacional, han coordinado acciones para mantener los índices de seguridad que ha caracterizado al Condominio. Actualmente se está ajustando la cerca eléctrica, con las alarmas por

Melgar Tolima Km 7 Vía Melgar – Carmen de Apicalá

Bogotá D.C Calle 93B No. 16 – 08 Oficina 309 Tel : 622 86 27-3176590145

E-mail: [condominiohaciendalaestancia@gmail.com](mailto:condominiohaciendalaestancia@gmail.com)



NIT.809.001398-5  
Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

las 11 zonas, lo cual puede generar algunas incomodidades de los inmuebles que están ubicados cerca de esta herramienta de protección.

### CONTRATOS APROBADOS Y EJECUTADOS.

FECHA	CONTRATISTA	OBJETO	VALOR
3/6/2023	MUÑOZ EXCAVACIONES S.A.S.	Adquisición y Transporte de Tubería de Presión de 4" y Accesorios	\$ 9,417,405.00
4/13/2023	INATQA S.A.S	Adquisición de Químicos para Piscinas Zonas Privadas (casas que administramos).	\$ 6,134,001.00
4/13/2023	INATQA S.A.S	Adquisición de Químicos para plantas de tratamiento de agua potable.	\$ 7,940,290.00
4/19/2023	NATSSE S.A.S	Adquisición de DOMOS PTZ IP 4MP Y 2 Baterías Estacionarias secas Tipo GEL100 AH/12V. MOTOMA. 1.Monitor 50"y 2. UPS interactivas MICRONET 750.	\$ 12,046,372.00
4/24/2023	INVERSIONES MOTORAGRO	Adquisición de 2 Bombas Sumergibles 2HP 3X3 220V A 3500RPM Marca BARNES, una se instaló y otra como repuesto para emergencia.	\$ 9,300,420.00
5/3/2023	BOTIKIT COLOMBIA S.A.S.	Contrato de Adquisición de Bombas y Filtros para Piscinas	\$ 22,856,000.00
5/16/2023	INATQA S.A.S	Adquisición de Químicos para el acueducto del mes de mayo.	\$ 9,094,502.00

Es importante informarles a los señores propietarios que ningún integrante del Consejo, del Administrador o personal vinculada a la copropiedad tiene vínculos de afinidad o consanguinidad con estos contratistas.



NIT.809.001398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

## **PROXIMOS CONTRATOS.**

Se invita a los interesados en participar en la señalización interna del condominio a presentar propuestas para una mayor orientación e identificación de las áreas internas, ubicación de lugares de interés general y de unidades privadas. De igual manera a la vinculación para la construcción del nuevo tanque de tratamiento de agua potable, que se hace necesario construir para reemplazar una de las actuales plantas que por tiempo de uso amerita próximo cambio.

## **NUESTRA ACTITUD FRENTE A QUIENES HACEN TRAMPA EN LOS INGRESOS.**

Sin importar la naturaleza jurídica de los arrendatarios, visitantes o terceros, se está impidiendo su ingreso porque generan comportamientos irrespetuosos y a los tramposos en la ocupación de las unidades privadas, no solamente a quienes se encuentran suplantando o escondidos en los baúles de los vehículos o a los que ofrecen dinero a los guardas de seguridad para su irregular ingreso, como también los visitantes y arrendatarios que se les ha encontrado ingresando personas de manera irregular. Estos últimos fines de semana han sido ejemplo de esta clase de conductas que dan pena. La consigna es **carro tramposo** no ingresa al condominio.

Por favor enviar la actualización de sus datos personales con la autorización para su manejo exclusivamente de la administración porque está próximo a entrar en operación los accesos vehiculares y peatonales que permiten el ingreso con identificación de placas de automóviles y motos de los propietarios y visitantes.

## **CONFIAMOS EN NUESTROS PROFESIONALES EN LA CONSTRUCCION Y EN LOS MAESTROS DE OBRA.**

Por favor revisar bien los antecedentes y experiencia tanto de maestros de obra, ingenieros y arquitectos **CONTRATADOS PARA SU OBRAS Y CONSTRUCCION** en razón a que cuando se presentan los problemas en la ejecución de la obra, los propietarios acuden a la administración para que intervenga, lo cual hacemos con eficiencia y equidad, pero lo recomendable es que se busquen los datos de manera previa para que conozcan la imagen laboral y trayectoria de estos profesionales al interior del Condominio.



NIT.809.001398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

## **DEUDA PENDIENTE CON SEACOL, EMPRESA RECOLECTORA RESIDUOS ORDINARIOS.**

Debemos expresar nuestra satisfacción por el eficiente y oportuno servicio de recolección de residuos ordinarios por parte de la empresa SEACOL. Su compromiso empresarial demostrado hasta el momento, nos indica que hicimos una excelente elección en esta empresa de servicios públicos y debemos recordar que la mayoría de propietarios ya cancelamos el valor retroactivo, correspondiente a los meses que la Dirección Operativa autorizó la prestación de este servicio sin el correspondiente pago en razón a que la Empresa SER AMBIENTAL que venía recogiendo la basura ordinaria, no permitía utilizar el código de pago insertado en la factura de energía donde Celsia por convenio empresarial, permite que se cancele este servicio. Por favor quienes faltan de cancelar estos valores, les solicitamos su acertada decisión de pagar, porque en su momento evitamos un impacto ambiental muy complicado. De igual manera esta empresa desde su inicio de labores, nos indica que no ha subido la tarifa, cumpliendo así el compromiso con el condominio.

Les recordamos que las frecuencias de recogida de residuos ordinarios son los lunes, miércoles y viernes y por favor les sugerimos que las saquen de las unidades privadas esos días después de las 12:00 m para evitar que los chulos, gatos y perros accedan a ellas y formen impactos ambientales que no solo dañan la presentación del condominio, sino que afectan la salud de los residentes y visitantes.

## **NOTICIAS RAPIDAS**

El servicio de piscina y tobogán estuvo suspendido durante la segunda y tercera semana de mayo por razones de mantenimiento, emboquillada, cambio de baldosas que generaban incomodidad para los usuarios, esta labor se realizó con personal de planta. Y se hizo el cambio de motobombas, filtros en los cuartos de máquinas de las 4 piscinas con su respectiva tubería, accesorios y mano de obra para lo cual se contrató a la empresa BOTIKIT SAS.

De acuerdo con las recomendaciones en materia de higiene se estableció el uso de gorro para ingreso a la piscina de las zonas sociales del condominio.

Estamos identificando a las personas conocidas como los roba frutas quienes se han ingeniado herramientas para afectar de las unidades privadas y zonas comunes sus frutales. La Administración ha dado las instrucciones pertinentes para que además de llevar a la administración a estas personas, se les restrinja el uso de sus



NIT.809.001398-5

Personería Jurídica No. 1617 de octubre 07/96

herramientas manuales que eviten el mal genio, reclamo e inconformidad de los propietarios cuando llegan a sus viviendas y no encuentran sus frutales. Ya tenemos identificación, con foto, domicilio y herramienta, a uno de ellos.

Sobre las mascotas debemos reiterar el cumplimiento del código de policía respecto a la obligación de llevar tiralá o lazo que garantice la seguridad tanto de las mascotas como a las personas que transitan por el Condominio, sin importar su raza, tamaño, etc. y que decir de recoger sus excrementos, en donde al parecer, se acaba el afecto y cariño al no recogerlos. Demuestre su amor por las mascotas, pero también su grado de cultura y respeto al recoger sus excrementos.

La Administración se identifica con el pensamiento social al interior del Condominio de recibir ropa de toda naturaleza y en buen estado, con destino a las familias menos favorecidas del municipio de Melgar con un mensaje de cariño y afecto por parte de los propietarios del Condominio Hacienda La Estancia. Esta idea tiene como responsable a la señora YOLANDA DE FAJARDO, y sus contribuciones pueden ser dejadas en las oficinas de la administración de Bogotá y de Melgar.

Saludos,



CARLOS JULIO RAMOS  
Presidente consejo de Administración



JOSE ALBERTO FERNANDEZ  
Administrador