

COPROPIEDAD CONDOMINIO

HACIENDA
LA ESTANCIA

INFORME DE GESTION 2025

INTRODUCCION

- Reciban a nombre de los órganos de Administración, un cordial saludo, invitándolos a desarrollar esta reunión de manera organizada, respetuosa y especialmente democrática, que nos permita analizar, deliberar y tomar las decisiones sobre los aspectos mas relevantes para nuestro Condominio, que permitan mantener su liderazgo a nivel local y consolidar su imagen institucional a nivel regional, dentro de los principios de seguridad, comodidad y tranquilidad para sus propietarios, residentes y visitantes. generando de esta manera valor a nuestra inversión inmobiliaria.

DERECHO DE INSPECCION

- Esta asamblea no se va a dedicar al análisis de los problemas o inconvenientes de carácter individual. que se hayan presentado en su interior, como tampoco a leer las actividades comunicadas oportunamente en las circulares mensuales donde se dieron a conocer las principales actividades adelantadas por la administración en materia funcional como obras, adquisiciones de bienes, servicios, o suministros, detallando su valor, quien la ejecutó, etc. No obstante si existiera alguna inquietud sobre algún aspecto relacionado con este informe, lo invitamos a que despeje cualquier incertidumbre que se le puede presentar a través del derecho de inspección consagrado en las disposiciones vigentes, entre ellas la ley 222 de 1995 y que, en el caso específico de nuestro condominio, estará vigente a partir del 14 de marzo , en donde estará a disposición exclusiva de los propietarios, en el horario indicado en la circular adjunta y en sede principal de la copropiedad en Bogotá, toda la información financiera, contable, administrativa, los libros de actas tanto del consejo de administración, como de la asamblea y en general la documentación e información que en su calidad de titular de una unidad privada del condominio requiera, dentro de las limitaciones que las mismas normas establecen.

CONTENIDO

- No obstante la anterior apreciación, haremos un resumen ejecutivo de los principales aportes a la infraestructura, a la seguridad, al servicio de acueducto suministrado, a las novedades de la nómina, a los comportamientos irregulares al interior del condominio, una reseña del criterio de contratación de los servicios ofertados y de la labor de convivencia desarrollada en este periodo.
- Entre las principales adquisiciones tuvimos la oportunidad de modernizar nuestros sistemas de ingreso tanto peatonal como vehicular y de motos, en donde mediante la licitación correspondiente se implemento un sistema propio para cada una de esas modalidades, con cámara de identificación facial y lectura de placas de vehículos y motos. El periodo de experimentación en las lecturas de placas tuvimos la oportunidad de habilitarlas hasta la fecha en que observamos el mal uso y se decidió suspender esta iniciativa que tenia por objeto brindar comodidad y agilidad a sus usuarios en los ingresos al condominio. Se ha ido restableciendo en la medida que brindan seguridad para el condominio, para el propietario y para los terceros que no generaron inconvenientes en su buen uso. Es importante resaltar que solo los propietarios pueden autorizar ingresos a sus unidades privadas y hacer respetar esta instrucción, ha originado malos momentos como aquellos referidos a evitar que se haga el registro de acompañantes o visitantes, sin que quede huella de nombres e identificaciones.



SISTEMA DE INGRESO PEATONAL Y VEHICULAR

VALOR CONTRATO \$ 56.098.736

Una decisión que nos llena de satisfacción ha sido la del cambio de las dos plantas de tratamiento de agua potable con una inversión muy alta y cancelada en su totalidad con los recursos ordinarios porque hasta el momento hemos sido alérgicos a las cuotas extraordinarias y que una vez superadas las dificultades de la transición, propios de la instalación, podemos decir que se aumentó la potabilización del agua que suministramos a través del acueducto a nuestros propietarios de 7 a 10 litros por segundo, en cada una de ellas y generando una mejor calidad de este servicio. Ahora estamos instalando las válvulas de distribución y limpieza para que cuando en algún sector del condominio haya un daño, no se tenga que suspender el servicio en todo el condominio y el agua inicial, no salga con arena o tierra proveniente de la reparación; hemos instalado 4 de las 20 válvulas que se necesitan para atender toda la extensión de la red. Vale la pena recordar que también hicimos en este periodo, el cambio de cloro granulado y líquido, al cloro gaseoso, con las ventajas que representa este elemento químico en la desinfección del agua.



PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE

VALOR CONTRATO PLANTAS # 1 \$ 289.875.000 - #2 \$ 144.937.500

Ha sido constante la preocupación de la administración para ejecutar las políticas de mantenimiento en las diferentes zonas húmedas del Condominio, como la planta de tratamiento de aguas residuales, en donde hemos evitado cualquier clase de impacto ambiental a nivel interno y con nuestros vecinos de las veredas cercanas, quienes han valorado el esfuerzo hecho para mantener un ambiente sano y libre de cualquier incomodidad ambiental. Sobre el lago basta mirarlo para reconocer que su espejo de agua refleja limpieza, constante tratamiento y en especial el control de calidad que se le hace para que sirva como fuente hídrica del acueducto.

Laborar con equipos modernos para que nuestros colaboradores trabajen con comodidad también fue una preocupación del Consejo de Administración que ejecutó la administración, al dotar de nuevos computadores a la parte administrativa y que sirvieran de soporte técnico al sistema de ingreso peatonal, vehicular y de motos fue otra de las metas cumplidas.

VISITAS AUTORIDADES DE VIGILANCIA Y PLANTA DE TRATAMIENTO

Las visitas de las autoridades de vigilancia y regulación, fueron constantes, lo que hizo que las certificaciones de calidad en las zonas húmedas como la de las competencias de nuestros empleados que atienden esas zonas, fueron también permanentes y a excepción del vertimiento que después de un trámite de 7 años fue negado y de manera inmediata, fue presentada la nueva solicitud que hoy también por la misma razón, se encuentra en recurso de reposición ante Cortolima. En esta entidad se han presentado algunas dificultades para adelantar los tramites de nuestras solicitudes y en el desarrollo de la asamblea tendrán la oportunidad de escuchar los argumentos. La sanción impuesta que fue reducida al cincuenta por ciento (50%), se viene cancelando por cuotas a través de un acuerdo de pagos suscrito entre las partes y cuya cuota inicial fue cancelada totalmente y de manera oportuna.



CAMPO DE GOLF

El campo de golf es otro de los atractivos institucionales que tiene esta copropiedad y que le da el performance y distingue al condominio como el único que cuenta con este campo en el municipio, y por esta razón lo cuidamos e invertimos en su mantenimiento y la maquinaria que se necesita para mantenerlo en grado óptimo de utilización. Valoramos la dedicación y el esfuerzo realizado por el consejero Ing. Fabio Gutiérrez quién además de brindar sus conocimientos en esta modalidad deportiva, ha generado la cultura de pago por el uso, que si bien es cierto entre semana no tiene ningún costo el uso del campo, los viernes, sábados, domingos y lunes festivos tiene un valor muy pequeño (\$25.000 para visitantes y \$20.000 para propietarios), recursos que se utilizan para el mantenimiento. La última adquisición con destinación específica y exclusiva fue el tractor corta césped time cutter 500.

VALOR TRACTOR \$ 29.958.250



Se firmó un nuevo **contrato de vigilancia** con la Empresa Seguridad Superior, en donde además de acceder a unos beneficios económicos para la copropiedad, también se analizó por primera vez las condiciones personales y de programación de guardas, coordinadores y relevantes como integrantes del esquema de seguridad, colocándolos en un nivel salarial importante sus mejorando los turnos de trabajo. Debemos destacar no solo la seriedad de quienes representan a esta empresa de seguridad que según la firma Bonus Track es la primera en el País y sus dueños José Saavedra y familia, son también propietarios en el Condominio Hacienda la Estancia.

Sobre los propietarios a quienes les ha llegado notificaciones de las **autoridades de vigilancia** sobre el uso de las vivienda para uso turístico les informamos que esta administración no ha hecho ningún reporte en este sentido por carecer de las herramientas tecnológicas para identificar a las personas reportadas en las planillas de ingreso y será esa misma autoridad la que se encargue de establecer, junto con los requeridos, la naturaleza de las personas ingresadas a sus unidades privadas. En este condominio lo hemos reiterado en las circulares, que no está permitida la actividad turística hasta tanto la asamblea general de propietarios decida si modifica los estatutos en aspectos como ampliar su DESTINACION para de esta manera acceder a las viviendas turísticas como complemento del derecho a la propiedad que cada propietario tiene sobre su inmueble. Es de advertir que no existe ninguna posibilidad de convertir al condominio en un operador turístico por las implicaciones jurídicas que tiene este cambio, especialmente en el área ambiental. Por eso la invitación a quienes desean esta modificación estatutaria que participen en la asamblea bien presencialmente o que se hagan representar por otros propietarios. Cualquier otra inquietud será atendida con mucho gusto en el desarrollo de la asamblea.

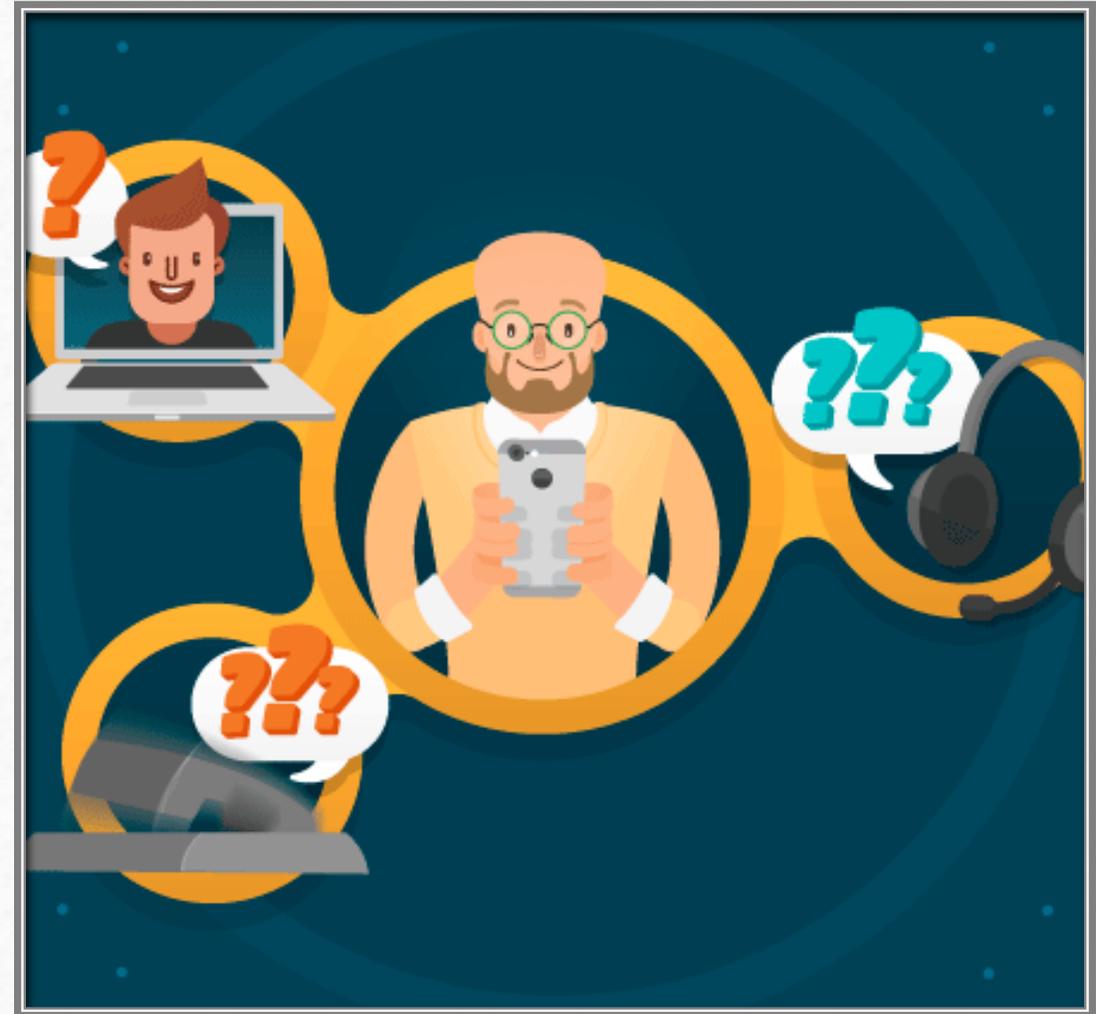
DECISIONES ASAMBLEA

Entre los temas que deben concentrar la atención de la asamblea se encuentran la reforma a los estatutos, la ampliación de la destinación del condominio, como complemento al derecho a la propiedad en el sentido de permitir la libertad de los propietarios a constituir en sus unidades privadas viviendas turísticas dirigidas a permitir alquiler por un periodo de tiempo generalmente menor a 30 días con las obligaciones correspondientes en lo legal y convivencia

- **REFORMA A LOS ESTATUTOS**, los propietarios que conocen esta administración saben que desde hace varios años venimos insistiendo en reformar los estatutos en temas específicos como la sanción para quién no asista sin causa justificada, los periodos de los consejos, los requisitos y exigencias para ser consejero, el números de representaciones que un propietario puede tener en la asamblea, las sanciones para quienes infrinjan las normas de convivencia o vulneren el reglamento de propiedad horizontal vigente en el condominio, etc., con este informe se adjunta una propuesta sobre cada uno de estos temas con el teto vigente y cómo quedaría con la reforma.
- **DESTINACION**, Sobre la actividad turística para quienes decidan convertirse en operadores turísticos tenemos criterio diferentes tanto en su implementación como en su ejecución por las experiencias surgidas con quienes no está de acuerdo. En el caso de someterse a la aprobación de la asamblea y obtener su aprobación debemos expresar que tendrán en tiempo necesario cada una de los dos pensamientos que en torno a esta decisión se han venido exponiendo a lo largo de varios años y será la asamblea general de propietarios en su sabiduría, quien decida el camino a seguir en esta trascendental decisión.

DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL PROPIETARIO Y LOCATARIO

le vamos a proponer a la asamblea la creación del DEPARTAMENTO DE ATENCIÓN AL PROPIETARIO Y LOCATARIO. Nuestra experiencia al frente de la administración nos ha demostrado la necesidad de tener una respuesta a cada una de las preocupaciones y que incluye resolver los principales problemas domésticos que se le presenten al propietario o locatario, bien en su calidad de residente o por su visita temporal al condominio. La intermediación será para ofrecer calidad, garantía y precio con el cumplimiento de las normas legales y tributarias.



PAGO DEL SERVICIO DE ASEO A LA EMPRESA VINCULADA PARA LA RECOLECCION DE LOS RESIDUOS SORDINARIOS (BASURA) DURANTE EL PERIODO DEJADO DE FACTURAR. Hemos comunicado a los propietarios que la empresa SEACOL viene prestando sus servicios de recolección de los residuos ordinarios desde el mes de Julio de 2021, fecha desde la cual viene haciendo su trabajo de manera eficiente y oportuna, sin que haya recibido observación de ninguna naturaleza por parte de la administración o de los propietarios. El problema que se ha presentado consiste en que durante el periodo comprendido hasta el mes de Abril de 2022 no se pudo facturar este servicio a cada uno de los propietarios por parte de la empresa SEACOL, debido a que el cobro del servicio se hace a través de la factura de energía de CELSIA, y esta empresa de energía que aceptó cobrar adicionalmente este el servicio de recolección de basura, solo lo hizo a partir del mes de Agosto de 2022, quedando sin pagar el periodo comprendido entre abril de 2021 y Julio de 2022, es decir 10 meses donde la administración solicitó la prestación de este servicio para evitar además de la mala presentación del condominio y un impacto ambiental fuerte por la acumulación de basura y sus efectos negativos. La empresa SEACOL ha venido cobrando permanentemente estos valores a la administración quién dio la orden de mantener limpio y aseado el condominio y evitar una situación grave en materia ambiental y salubridad. Lo correcto es cancelar el valor a una empresa que de buena fe prestó este servicio. **SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE ZONAS PRIVADAS.** A esta administración no se le puede olvidar los saldos vigentes de algunos propietarios causados por el mantenimiento de sus piscinas, corte de prados y limoncillo que no han sido cancelados hasta el momento. Razón por la cual los llamamos a que cumplan con este compromiso institucional.

MANEJO DE LAS DIFERENCIAS CONCEPTUALES

Esta asamblea debe analizar el camino a seguir para superar diferencias conceptuales y de actitud, frente al desarrollo de las funciones institucionales de la copropiedad, consideramos que cada controversia no puede dar origen a una denuncia administrativa o penal, en razón a los efectos que de ellas se derivan tanto para copropiedad como para quienes lideran los órganos de administración y vigilancia. Si la Revisora Fiscal tiene un criterio diferenciador, no se resuelve intentando vulnerar su tarjeta profesional, a través de buscar sanciones, que a la final son archivadas por carecer de todo fundamento o que decir de la denuncia penal contra el representante legal de la copropiedad, por informar de conductas a todas luces anormales y que también terminan con sentencia de archivo, por carecer de elementos probatorios del delito que se le sindicaba o lo extraño e insólito denunciar penalmente a todo un consejo de administración por falsedad, por una dación en pagó de dos lotes para cancelar cuotas de administración en mora, cuando con esos predios, se amplía la reserva forestal, acción que aun se encuentra vigente. Y todos con el mismo autor intelectual. El manejo de altura dado por quienes orientan la copropiedad, ha evitado efectos en su imagen corporativa y mantenido su perfil sin afectar la inversión inmobiliaria como ha sucedido en condominios cercanos. El desgaste económico, la pérdida de tiempo, etc son algunos aspectos relevantes que se deben tener en cuenta.

LA VIA DE MELGAR AL CARMEN
AMERITA INTERVENCIÓN
INMEDIATA

Solicitamos un pronunciamiento de esta
asamblea para solicitarle a la señora
Gobernadora una intervención inmediata
a la vía sobre la cual se llega al
Condominio.

CARTERA MOROSA.

Ha sido una preocupación constante del consejo de administración el cobro de la cartera morosa, y nunca en un período de consejo de administración se había cobrado los valores que hoy colocamos a su consideración a través de los abogados y miembros del consejo de administración señalan los recaudos que les vamos a informar. Valoramos la dedicación y esfuerzo del Ing. Fabio Gutiérrez en esta labor y quién les dará las cifras respectivas.

En mi calidad de coordinador de CARTERA y miembro del consejo de administración y en colaboración con el señor administrador el doctor Carlos Ramos, hemos manejado de la manera más diligente y objetiva la Cartera del condominio durante el año 2024, esta labor se realizó bajo el concepto de comprensión y la mayor tolerancia para con los propietarios que de alguna manera presentaban dificultades con sus obligaciones para con el Condominio.

Logramos 38 acuerdos de pago obteniendo los mejores resultados tanto para propietarios en mora, como para la copropiedad llegando a resultados muy satisfactorios con los cuales nos permitieron mantener un flujo de caja sobresaliente que dio como resultado poder hacer la ampliación de la planta de tratamiento que era necesaria para el Condominio.

Que si no hubiera sido por esta recuperación de CARTERA, habría tocado recurrir a cuotas extraordinarias para cubrir este tipo de inversión.

La CARTERA asciende a la suma de \$ 1,868,233.042, los propietarios al día son 513 que equivalen al 72% y en mora 203 propietarios que equivalen al 28% del total de los 716 propietarios es de recalcar que la cartera de más de 360 días asciende a la suma de \$1,768,715,152= lo cual se discrimina en el cuadro presentado.

Demandas: 13 propietarios se encuentran demandados, luego de todas las medidas para llegar a algún tipo de acuerdo de pago, en virtud de qué no se llegó a ningún acuerdo se procedió a iniciar la demanda respectiva para el cobro de esta CARTERA

Acuerdo de pago: 38 propietarios, estos acuerdos fueron logrados con los propietarios que presentaban una mora de más de 360 días llegando a abonar parte de lo adeudado y comprometiéndose a pagar en cuotas el saldo pendiente a fin de evitar el proceso jurídico.

proceso de insolvencia: 2, con estos dos propietarios estamos a la espera de qué la superintendencia nos resuelva su situación en cuanto a la mora presentada con el Condominio.

Lotes con el Constructor: 6. estos lotes son del constructor del Condominio, pagará las administraciones atrasadas con un lote en dación de pago como se ha venido acostumbrando los años anteriores.

procesos pendientes: 17, son propietarios que en algunos casos han abandonado sus predios o que en gran parte presentan algún tipo de afectación en el certificado de libertad como embargos, sucesiones, etc. o que por otro lado aun no han hecho el debido traspaso y se encuentra todavía el certificado de propiedad a nombre de la Copropiedad.

Se están tomando las medidas para hacer nos parte y reclamar los remanentes en los procesos ya iniciados en contra de estos propietarios.

SAE: (1) un propietario se encuentra en la SAE se hizo la consulta a fin de que esta entidad de respuesta para el pago de lo adeudado.

Diferentes conceptos: 7, estos propietarios se encuentran al día en el pago de cuotas de administración, pero deben saldos pendientes como cuotas de mantenimiento de piscinas o cuotas extraordinarias, se está realizando el cobro permanente vía telefónica a fin de qué se coloquen al día con estos pagos atrasados.

Para demandar:17, estos propietarios incumplieron los acuerdos de pago pactados, por consiguiente, serán enviados al abogado para iniciar la demanda pertinente y los que hicieron el esfuerzo de pagar las cuotas del acuerdo de pagos, le propondremos que la asamblea les condone los intereses moratoria para cumplir con una de las cláusulas de los acuerdos de pago.

CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

CONCEPTO	VALOR
CUOTAS ORDINARIAS	\$ 1.370.211.286
INTERESES CUOTA ORDINARIAS	\$ 445.009.658
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	\$ 45.123.040
OTRAS CUENTAS X COBRAR	\$3.028.134
CUOTA DE NIVELACION	\$263.000
MTTO ZONAS PRIVADAS HASTA ABRIL 2024	\$ 4.597.924
TOTAL 203 PROPIETARIOS EN MORA	\$ 1.868.233.042

EDADES	No. Prop.	VALOR	%
DE 0 A 180 DIAS	67	\$ 47.154.537,34	2.52%
DE 181 A 270 DIAS	20	\$ 23.570.748,00	1.26%
DE 271 A 360 DIAS	15	\$ 28.892.605,00	1.55%
MAS DE 360 DIAS	101	\$1.768.615.152,00	94.67%
TOTAL	203	\$ 1.868.233.042	100%

TOTAL DE PROPIETARIOS → 716

AL DIA → 513 ---- 72%

EN MORA → 203 ---- 28%

DESCRIPCION	No. DE PROPIETARIOS	VALOR	PORCENTAJE DE COBRO
Demandas	13	\$ 508.191.947,35	28.73%
 Acuerdos de pago mas de 360 días	38	\$ 499.404.369,00	28.24%
Procesos de insolvencia	2	\$ 77.306.164,75	4.37%
Lotes Constructor	6	\$ 97.147.082,00	5.49%
 Procesos Pendientes	17	\$ 352.865.131,00	19.95%
SAE	1	\$ 28.805.458,00	1.63%
Solo deben cuotas extraordinarias u otros, están al día por otros conceptos	7	\$6.950.863,00	0.39%
Para demanda	17	\$ 197.941.131,00	11.19%
Total cartera mas de 360 días	101	\$ 1.768.615.152	100%

 Acuerdo de pago 2025 3 de lo propietarios que estaban para demanda firmaron acuerdo de pago en el 2025 \$ 140.521.382.

 ACUERDOS DE PAGO 6 propietarios con edad de menos de 360 días Valor Mora : \$ 10.101,827.

RECUPERACION DE CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2024



RECAUDO DE CARTERA
DETERIORADA PERIODOS
ANTERIORES



\$ 363.048.722

CONDONACION
PERIODOS ANTERIORES



\$ 24.339.584

CONDONACIÓN DE INTERESES APROBADO ASAMBLEA 2024



100 %



\$ 2.461.130

50 %



\$ 1.934.065



GRACIAS POR SU
ATENCIÓN.