



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO
RESIDENCIAL BOSQUE SAN ÁNGEL 28 DE FEBRERO DE 2026**

Siendo las 8:13 a.m. del 28 de febrero de 2026, La Sra. Martha Constanza Guerrero Rodríguez, en Calidad de Administradora/Representante Legal del Conjunto Bosque San Angel PH, toma la palabra y da los agradecimientos a cada uno de los asistentes por la asistencia y puntualidad a la presente reunión. La convocatoria fue efectuada mediante comunicación escrita vía correo electrónico a todos los copropietarios el día doce (12) de febrero de 2026 y publicado en las carteleras de la copropiedad en la misma fecha.

Manifiesta que de acuerdo al Artículo treinta y nueve (39) de la Ley 675 de 2001 y en concordancia con el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto mencionado antes, la asamblea sesionará y decidirá válidamente con el 50% más uno de coeficientes, informó que aún no se contaba con el quórum mínimo requerido para deliberar, por lo cual se concedió un compás de espera mientras continuaba el registro de asistentes.

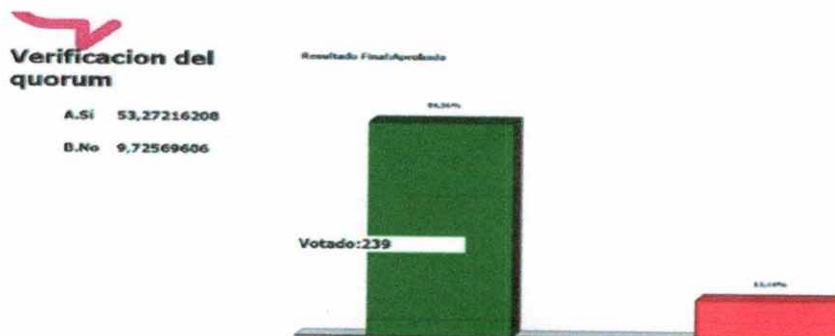
Durante este tiempo se continuo el proceso de registro y verificación de poderes, así como la entrega de dispositivos electrónicos destinados a la votación de los diferentes puntos de la asamblea.

Posteriormente, a las **9:06 a.m.**, la administradora informó a la Asamblea que se había alcanzado un quórum del **51,85%** del coeficiente de copropiedad, por lo cual se declaró formalmente instalada la Asamblea General de Copropietarios.

Agradece de igual manera que las intervenciones las realicen utilizando el micrófono, esto para que queden grabadas. Indicando su nombre y apartamento. Informa que la reunión será grabada en audio para efecto de la redacción del acta de la presente Asamblea.

Informó igualmente a los asistentes que en esta Asamblea se contaría con el acompañamiento del asesor jurídico Dr. Jesús Quintero, de la firma Global Legal, para brindar orientación jurídica frente a los diferentes puntos del orden del día.

Posteriormente se verifica el quórum, registrándose porcentaje del **53,27%** de coeficiente.



Cra.6 Sur No.72-80 Ibagué - Tolima Cel.3053755046
Correo electrónico pqrbsa@gmail.com



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

La señora Martha Constanza Guerrero R. Administradora de la copropiedad, manifiesta que como lo menciono antes hay quórum válido para dar inicio a la presente reunión.

A continuación, da lectura al orden del día propuesto.

1. Verificación quorum.
2. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura y aprobación del reglamento de la Asamblea
5. Elección personas para la verificación de redacción del Acta de la Asamblea.
6. Presentación excusas públicas – tiempo 5 minutos por parte del señor Iván Perdomo, propietario del Apto 507 Torre 2 al señor Harol Aponte, propietario del Apto 826 Torre 7.
7. Propuesta interventoría para elaboración de pliegos para la convocatoria de contratación del mantenimiento de cubiertas.
8. Aprobación Manual de Convivencia – mayoría calificada 70%.
9. Planteamiento de proyectos que beneficiarán al Conjunto Bosque San Ángel, los cuales la constructora se comprometería a ejecutar.
 - a. Consideración y aprobación para la modificación del puente frente a la Torre 9.
 - b. Consideración y aprobación reubicación de la casita de niños que está frente a la Torre 9 para ser trasladada frente a la Torre 15.
 - c. Consideración y aprobación para la reubicación del parque de mascotas que está frente a la Torre 15 para ser trasladado hasta el lado oriental o sur de la Torre 15.
 - d. Consideración y aprobación para la remarcación de los estacionamientos a cargo de la Constructora Colpatria.
 - e. Se aprueba la instalación completa del lavaplatos y el punto de agua para la zona de BBQ de la copropiedad, considerando que el segundo mesón será a cargo de la Administración.

Cra.6 Sur No.72-80 Ibagué - Tolima Cel.3053755046
Correo electrónico pqrbsa@gmail.com



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

10. Presentación de informe Consejo de Administración
11. Informe - Dictamen Revisor Fiscal.
12. Presentación y aprobación de estados financieros y ejecución presupuestal a diciembre 31 del año 2025.
13. Informe asesoría jurídica.
14. Presentación y aprobación presupuesto 2026 y aprobación cuota administración.
15. Análisis de las implicaciones de contratar entrenadores personales para que dirijan actividades deportivas a los residentes del conjunto haciendo uso de las áreas comunes dispuestas para tales fines y definición de los mecanismos para que dichos acompañamientos se pudieran realizar sin riesgos, tanto para deportistas como para la copropiedad.
16. Postulación y elección del Consejo de Administración, vigencia 2026-2027.
17. Presentación y elección Revisor Fiscal.
18. Postulación y elección Comité de Convivencia.
19. Propositiones y varios.

Se verifica nuevamente el quórum (53.9%.)

2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La administradora solicita a la Asamblea, la postulación de personas para la elección del presidente y secretario(a) de la presente Asamblea.

Se postula como presidente la señora **Emma Yohana Fuentes**, propietaria del Apartamento 126 de la Torre 7.

El revisor fiscal, Sr Juan Carlos Santoyo, solicita que quede en el acta que la primera votación fue anulada debido a la desatención de algunos asambleístas a la hora de votar.

Votación para elegir al presidente de la Asamblea

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba usted a la señora Emma Yohana Fuentes 7-126 como presidente de la asamblea?”

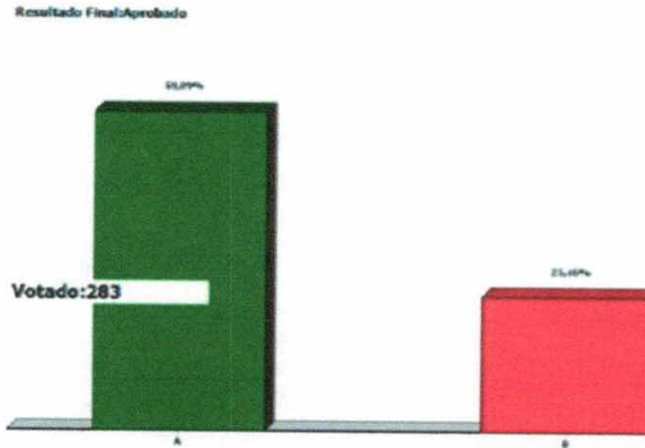
Arrojando el siguiente resultado:

- SI: 38,93% del coeficiente
- NO: 16,55% del coeficiente


APRUEBA A EMMA JOHANA
FUENTES 7-126 COMO
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

A.Sí 38,9315612

B.No 16,55173416



Decisión: La asamblea aprueba por mayoría, la designación de la señora Emma Johana Fuentes como Presidente de la Asamblea. Seguidamente solicita la postulación de nombres para el cargo de secretario(a) de la Asamblea, quien tiene a su cargo apoyar la elaboración del acta y dar fe del desarrollo de la sesión.

La Presidencia solicitó a los asistentes manifestar su interés en ocupar dicho cargo; no obstante, no se presentaron postulaciones por parte de los copropietarios presentes. Además, la presidenta, realiza la aclaración de que el acta contiene las decisiones tomadas por la asamblea y que la persona que desee que su intervención quede registrada debe manifestarlo previa identificación.

Ante esta situación, se propuso que la administradora del conjunto, señora **Martha Constanza Guerrero R.**, actuara como secretaria de la Asamblea, con el fin de garantizar el adecuado registro y elaboración del acta de la reunión. La propuesta fue sometida a votación electrónica.

Votación para elegir al secretario(a) de la Asamblea

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba usted a la administradora como secretaria de la asamblea?”

Resultado de la votación:

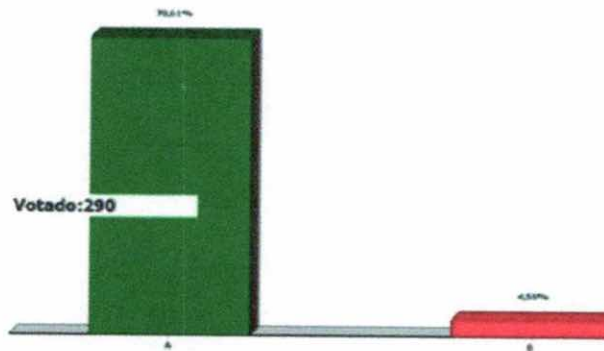
- SI: 52,49% del coeficiente
- NO: 3,03% del coeficiente


APRUEBA A LA
ADMINISTRADORA COMO
SECRETARIA DE LA ASAMBLEA

A.Si 52,49680029

B.No 3,03857786

Resultado Final:Aprobado



DECISION: La Asamblea aprueba por mayoría, la designación de la señora Martha Constanza Guerrero R. Administradora, como secretaria de la Asamblea.

3. Aprobación del Orden del Día

La Presidencia de la Asamblea solicitó a la secretaria dar lectura al orden del día propuesto, quien hace lo correspondiente.

Orden del día planteado

1. Verificación quórum.
2. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Lectura y aprobación del reglamento de la Asamblea.
5. Elección personas para la verificación de redacción del acta de la asamblea
6. Presentación excusas públicas – tiempo 5 minutos por parte del señor Iván Perdomo, propietario del Apto. 507 torre 2 al señor Harol Aponte, propietario del Apto. 826 torre 7
7. Propuesta interventoría para elaboración de pliegos para la convocatoria de contratación del mantenimiento de cubiertas.
8. Aprobación Manual de Convivencia – mayoría calificada 70%
9. Planteamiento de proyectos que beneficiarán al conjunto Bosque San Ángel, los cuales la constructora se comprometería a ejecutar:





CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

- a. Consideración y aprobación para la modificación del puente frente a la Torre 9.
- b. Consideración y aprobación reubicación de la casita de niños que está frente a la torre 9 para ser trasladada frente a la torre 15.
- c. Consideración y aprobación para la reubicación del parque de mascotas que está frente a la Torre 15 para ser trasladado hasta el lado oriental o sur de la Torre 15.
- d. Consideración y aprobación para la remarcación de los estacionamientos a cargo de la Constructora Colpatria.
- e. Se aprueba la instalación completa del lavaplatos y el punto de agua para la zona de BBQ de la copropiedad, considerando que el segundo mesón será a cargo de la administración.

10. Presentación de Informe Consejo de Administración.

11. Informe - Dictamen Revisor Fiscal.

12. Presentación y aprobación de estados financieros y ejecución presupuestal a diciembre 31 del año 2025.

13. Informe asesoría jurídica.

14. Presentación, y aprobación presupuesto 2026 y aprobación cuota administración.

15. Análisis de las implicaciones de contratar entrenadores personales para que dirijan actividades deportivas a los residentes del conjunto haciendo uso de las áreas comunes dispuestas para tales fines y definición de los mecanismos para que dichos acompañamientos se pudieran realizar sin riesgos tanto para deportistas como para la copropiedad.

16. Postulación y elección Consejo de Administración, vigencia 2026-2027.

17. Presentación y elección Revisor Fiscal

18. Postulación y elección Comité de Convivencia.

19. Proposiciones y varios.

Durante el debate intervinieron varios asistentes, entre ellos:

- **INTERVENCION:** Sr. José Said Garzón, propietario del apartamento 959 de la Torre 15, quien manifestó que el orden del día se encontraba recargado y propuso priorizar la presentación de los informes de gestión antes de abordar decisiones económicas y administrativas.
- **INTERVENCION:** Sr. Miguel Rodríguez, propietario del apartamento 730 de la Torre 8, respaldó la propuesta anterior y sugirió que se presentaran en primer lugar los informes del Consejo de Administración, de la Revisoría fiscal, administración y de la asesoría jurídica, con el fin de que la Asamblea contara con información suficiente antes de tomar decisiones.

- **INTERVENCION:** Sr. Orlando Uzcátegui, propietario del apartamento 1154, manifestó inquietudes relacionadas con los puntos vinculados a obras a cargo de la constructora.
- **INTERVENCION:** Sr. Duperly Rivera, propietario del apartamento 1051, quien propuso reorganizar el orden del día de forma que los informes institucionales se presentaran primero y posteriormente los temas de decisión.
- **INTERVENCION:** Sr. John Sánchez, propietario del apartamento 615 de la Torre 4, solicitó que el tema relacionado con la situación del aquaparque del conjunto quedara incluido de manera expresa dentro del orden del día, señalando la importancia de debatir este asunto antes de abordar otras decisiones administrativas.

En atención a las observaciones presentadas, la mesa directiva sometió a votación el orden del día inicialmente propuesto en la convocatoria.

Antes de proceder con la votación, la Presidente de la Asamblea realiza la salvedad de los puntos que requieren mayoría calificada.

Votación orden del día

PREGUNTA: “¿Aprueba el orden del día propuesto por la Administración?”

Resultado de la votación del orden del día inicial:

- Sí: 30,19% del coeficiente.
- No: 34,88% del coeficiente.

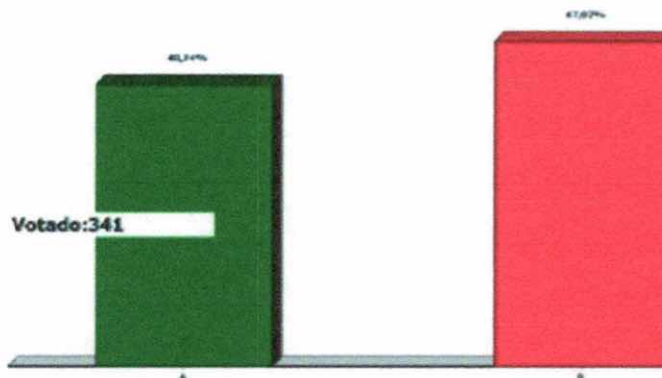


APRUEBA ORDEN DEL DÍA PROPUESTO POR LA ADMINISTRACIÓN

A.Sí 30,19524341

B.No 34,88269415

Resultado Final: Negado





CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

DECISION: De acuerdo a la votación anterior el orden del día propuesto por la administración no fue aprobado por la asamblea.

Por lo tanto, se proyectó un nuevo orden del día incorporando las modificaciones sugeridas por la comunidad, priorizando los informes de la revisoría fiscal, área jurídica y añadiendo un punto específico para el Aquaparque. Esta versión ajustada fue sometida a votación.

Quedando de la siguiente manera el Orden del día Modificado:

1. Verificación quórum.
2. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea
5. Elección personas para la verificación de redacción del acta de la asamblea
6. Presentación excusas públicas – tiempo 5 minutos por parte del señor Iván Perdomo, propietario del Apto 507 Torre 2 al señor Harol Aponte, propietario del Apto 826 Torre 7
7. Informe del Consejo de Administración.
8. Informe y dictamen del Revisor Fiscal.
9. Informe de Asesoría Jurídica.
10. Situación actual Aquaparque.
11. Propuesta interventoría para elaboración de pliegos para la convocatoria de contratación del mantenimiento de cubiertas.
12. Aprobación Manual de convivencia – mayoría calificada 70%
13. Planteamiento de proyectos que beneficiarán al conjunto San Ángel, los cuales la constructora se comprometería a ejecutar.
 - a. Consideración y aprobación modificación del puente frente a la torre 9.
 - b. Consideración y aprobación reubicación de la casita de niños que está frente a la torre 9 para ser trasladada frente a la torre 15.
 - c. Consideración y aprobación para la reubicación del parque de mascotas que está frente a la torre 15 para ser trasladado hasta el lado oriental o sur de la torre 15.
 - d. Consideración y aprobación para la remarcación de los estacionamientos a cargo de la Constructora Colpatria
 - e. Se aprueba la instalación completa del lavaplatos y el punto de agua para la zona de BBQ de la copropiedad, considerando que el segundo mesón será a cargo de la administración

14. Presentación y aprobación de estados financieros y ejecución presupuestal a diciembre 31 del año 2025.
15. Presentación y aprobación presupuesto 2026 y aprobación cuota de administración
16. Análisis de las implicaciones de contratar entrenadores personales para que dirijan actividades deportivas a los residentes del conjunto haciendo uso de las áreas comunes dispuestas para tales fines y definición de los mecanismos para que dichos acompañamientos se pudieran realizar sin riesgos tanto para deportistas como para la copropiedad postulación
17. Postulación y elección Consejo de Administración, vigencia 2026-2027.
18. Presentación y elección revisor fiscal
19. Postulación y elección Comité de convivencia
20. Propositiones y varios

Votación orden del día modificado

La pregunta formulada fue: “¿Aprueba orden del día Modificado?”

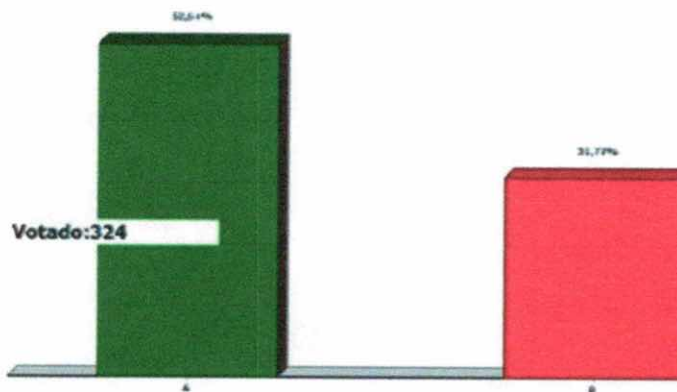


APRUEBA EL ORDEN DEL DÍA MODIFICADO

A.Sí 39,08919201

B.No 23,58997793

Resultado Final:Aprobado



Resultado de la votación:

- Sí: 39,08% del coeficiente.
- No: 23,58% del coeficiente.

DECISION: Por mayoría se aprueba el orden del día modificado.

Los puntos 1,2,3 ya fueron discutidos y aprobados

Se continua con el orden del día.

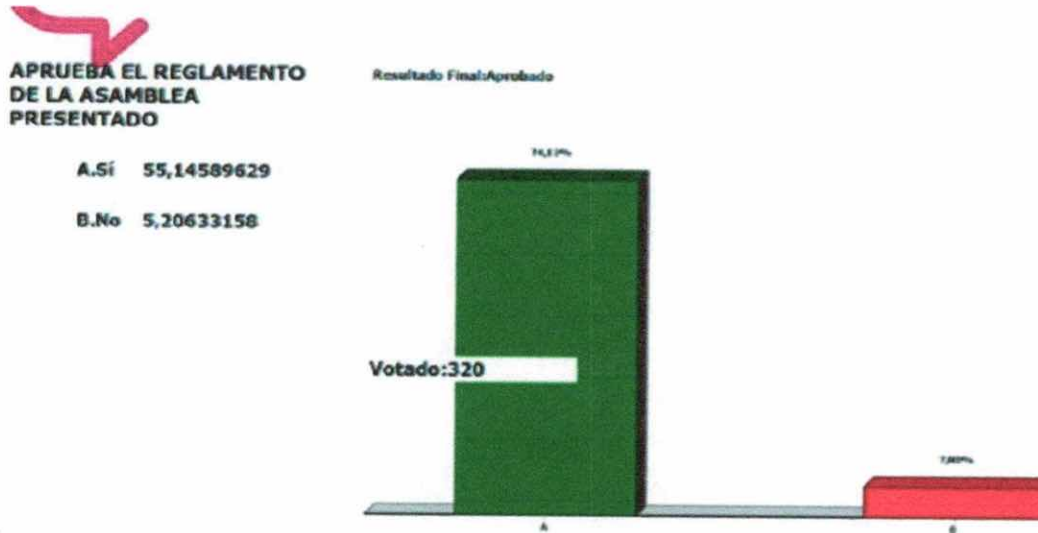


4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

El reglamento de la Asamblea fue sometido a votación, teniendo en cuenta que previamente había sido enviado.

Votación Reglamento de la Asamblea

La pregunta formulada fue: “¿Aprueba el reglamento de la Asamblea presentado?”



Resultado de la votación

- Sí: 55,14% del coeficiente.
- No: 5,20% del coeficiente

DECISION: Se aprueba por mayoría el Reglamento de la presente Asamblea.

5. ELECCIÓN PERSONAS PARA LA VERIFICACIÓN DE REDACCIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

La presidente solicita la postulación de personas para la verificación de redacción del acta de la asamblea.

Se postulan los siguientes asambleístas

- SR. John Sánchez, propietario del apartamento 615 de la Torre 4.
- SR. Fernando González, apoderado del apartamento 252 de la Torre 2.
- Gildardo Castro, apoderado del apartamento 553 de la Torre 14.



Se formula la siguiente pregunta: “¿Aprueba el comité de verificación de redacción del acta de la asamblea conformada por: los Sres. John Sánchez, 4-615; Fernando González, 2-252; y Gildardo Castro, 14-553

Resultado de la votación:

- SI: 56,72% del coeficiente
- NO: 2,76% del coeficiente

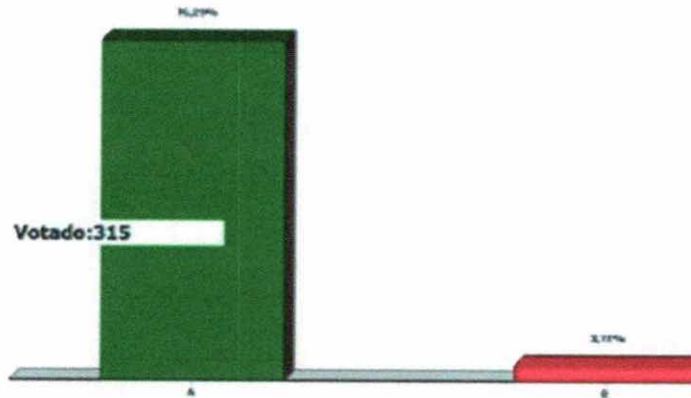


Aprueba al comité de verificación de redacción del acta de la asamblea conformada por: John Sanchez 4-615, Fernando Gonzalez 2-252 y Gildardo Castro 14-553

Resultado Final: Aprobado

A.Sí 56,72849258

B.No 2,76714383



DECISION: Se aprueba por mayoría el comité de verificación de redacción del acta de la asamblea conformada por:

COMISION VERIFICACION REDACCION DEL ACTA	
John Sanchez	T4 Apt 615
Fernando Gonzalez	T2 Apt 252
Gildardo Castro	T14 Apt 553

6. PRESENTACIÓN EXCUSAS PÚBLICAS – TIEMPO 5 MINUTOS POR PARTE DEL SEÑOR IVÁN PERDOMO, PROPIETARIO DEL APTO. 507 TORRE 2 AL SEÑOR HAROL APONTE, PROPIETARIO DEL APTO. 826 TORRE 7

En cumplimiento del orden del día, se dio paso al punto correspondiente a la presentación de excusas públicas, habilitado igualmente en atención a una orden y acuerdo conciliatorio tramitado ante la Fiscalía 64 Local de Ibagué, derivado de





CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

un proceso relacionado con un presunto delito de injuria y calumnia; documento del cual el Revisor Fiscal da lectura.

Para tal efecto, se otorgó la palabra al señor Iván Perdomo, propietario del apartamento 507 de la Torre 2, quien inicialmente manifestó que se dejara la salvedad de que la Fiscalía no emitió ninguna orden judicial para este punto, sin embargo procede con las excusas públicas al señor Harold Aponte, propietario del apartamento 826 de la Torre 7.

Durante su intervención, el señor Perdomo reconoció haber cometido un error al referirse de manera indebida y sin fundamentos respecto de la orientación sexual y vida privada del señor Harold Aponte, señalando que tales afirmaciones no le constaban y que su intención era ofrecer disculpas públicas ante la comunidad.

Igualmente, el señor Perdomo extendió sus disculpas a otros residentes de la comunidad que manifestaron haberse sentido afectados por la situación, mencionando expresamente a las Sras. Nancy Molano, Carolina Chambueta, Alba Nuri Olmos, María Camila Jiménez, Ángela Yadira Melina, Delia Padilla, Erika Acosta, Sr. Gustavo Tello y a todas las personas que pudieron sentirse afectadas.

El señor Harold Aponte intervino ante la plenaria manifestando que aceptaba las disculpas presentadas, (dejando constancia de su voluntad) de dar por superado el inconveniente tras el reconocimiento del error por parte del señor Iván Perdomo.

7. PRESENTACIÓN DE INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El señor Juan Pablo Mariño, realiza la presentación del informe del Consejo de Administración.

Se informó a la Asamblea que durante el periodo de gestión el Consejo de Administración estuvo conformado por los siguientes miembros:

- Pilar Lucía Castro.
- Adrián Patarroyo.
- Hernando Chiquiza.
- Giovanni Augusto Rodríguez.
- Alba Nury Olmos.
- Harold Aponte.
- Juan Pablo Mariño.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

Se indicó que durante el periodo de gestión el Consejo realizó cuarenta y cinco (45) reuniones formales, que representaron aproximadamente 180 horas de trabajo, además de múltiples reuniones adicionales destinadas a atender asuntos administrativos, financieros, operativos y jurídicos de la copropiedad.

El señor Mariño señaló que al momento de asumir funciones se identificaron diversas debilidades administrativas y de control, entre las cuales se mencionaron:

- Ausencia de lineamientos claros para el manejo de caja menor;
- Falta de controles sobre algunos gastos administrativos;
- Debilidades en los procesos de contratación de proveedores;
- Deficiencias en la organización del archivo documental de la copropiedad;
- Falta de seguimiento sistemático a contratos y obligaciones contractuales;
- Ausencia de una memoria institucional organizada, lo cual dificultaba el seguimiento de algunos procesos administrativos.

Frente a este panorama, el Consejo manifestó haber enfocado su gestión en fortalecer los procesos de control administrativo y financiero, adoptando diversas medidas, entre ellas:

- Implementación de mayores controles financieros en el manejo de recursos.
- Establecimiento de lineamientos para el manejo de compras menores, limitando la autonomía de gasto a montos inferiores a un millón de pesos (\$1.000.000) y exigiendo tres cotizaciones previas.
- Eliminación del recaudo de dinero en efectivo en la oficina de administración para el caso de las mudanzas;
- Fortalecimiento de los procesos de contratación y selección de proveedores mediante convocatorias;
- Organización y actualización del archivo documental de la copropiedad;
- Creación de un comité de cartera formal para el seguimiento a las obligaciones pendientes.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

El señor Mariño manifestó que todas las actuaciones se realizaron con base en el presupuesto aprobado, señalando además que siempre hubo disposición y apertura por parte de la Administración. Indica que se llevaron a cabo dos jornadas de derecho de inspección, las cuales fueron previamente informadas a los propietarios; sin embargo, se contó con la asistencia de un número reducido de participantes.

Dentro de la gestión administrativa también se informó sobre la transición de algunos proveedores estratégicos, los cuales fueron seleccionados mediante convocatorias públicas y procesos de evaluación.

En este sentido, se explicó el cambio de la empresa de vigilancia (*Seguridad 2000*), señalando que dicha empresa cobraba tarifas por debajo de los valores regulados por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada además indica, que los valores agregados son una práctica no consentida por parte de este ente regulador, situación que podía generar un riesgo de responsabilidad solidaria para la copropiedad. (En su reemplazo se contrató a la empresa Atlántica de seguridad). El sr Mariño en su informe aclara además que a la fecha no hay ninguna demanda.

De igual manera, se informó sobre el cambio de la firma jurídica PCR , la cual fue reemplazada por la firma Global Legal la cual manifestó el Sr Mariño, que llega por múltiples errores que se presentaron en los procesos legales, indicando que la firma anterior percibía honorarios de \$1.200.000, no contaba con la capacidad operativa para atender el volumen de derechos de petición y acciones de tutela presentadas contra la copropiedad y había incurrido en algunos errores técnicos en la defensa jurídica del conjunto.

Entre los resultados de la gestión, el Consejo destacó una disminución del nueve por ciento (9%) en la cartera morosa, logrando recuperar aproximadamente veintitrés millones de pesos (\$23.000.000) respecto a la vigencia anterior.

En relación con los temas operativos del conjunto, se informó sobre las gestiones adelantadas en asuntos como:

- Mantenimiento de ascensores;
- Funcionamiento y mantenimiento de bombas hidráulicas;
- Mantenimiento de zonas comunes;
- Seguimiento al estado de cubiertas y fachadas.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

Igualmente, se informó que el conjunto ha presentado fluctuaciones eléctricas atribuibles al proveedor Celsia, situación que ocasionó daños en dos bombas de agua potable y tres bombas de la piscina. Como medida preventiva para mitigar daños futuros, la empresa de mantenimiento instaló un dispositivo técnico de protección denominado "testigo".

INTERVENCION Sr. Ferney Rodríguez, propietario del apartamento 933 de la Torre 9, manifestó inquietudes relacionadas con los tiempos de reacción para el reinicio de las bombas tras los cortes de energía.

RESPUESTA: La señora Martha Constanza Guerrero R, Administradora aclaró que el dispositivo técnico instalado permite mitigar el impacto de estas fallas, también se instaló un ventilador y ya llevamos varios días sin tener inconvenientes en el suministro de agua potable, también informa que las visitas de reinicio realizadas por la empresa no generan cobros adicionales, están incluidas dentro del contrato de mantenimiento.

INTERVENCION: Sra. Lina, propietaria del apartamento 107 de la Torre 2, manifestó que según la exposición realizada por el Sr Mariño, solicitaba saber cuántas demandas o investigaciones habían en curso en contra de los administradores anteriores, por el supuesto mal manejo de dineros. Además, expresó su preocupación por la proliferación de cucarachas y el presunto manejo inadecuado de residuos en los cuartos de basura del conjunto.

RESPUESTA: Ante esta situación, la administración informó que el presupuesto anterior no contemplaba un rubro específico para fumigación, pero que en el proyecto presupuestal para la vigencia 2026 se incluyó un ítem destinado a atender esta problemática de salubridad.

El Sr Mariño, en respuesta indica que lo que se evidenció fue un desorden, es decir, gastos que no debían ser generados, pero que no hubo un detrimento en el sentido en que no se perdió dinero.

8. INFORME Y DICTAMEN DE LA REVISORÍA FISCAL

Se concedió la palabra al Sr. Juan Carlos Santoyo - Revisor Fiscal de la copropiedad, quien presentó el dictamen correspondiente a la vigencia 2025.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

El Revisor Fiscal informó que, una vez realizadas las revisiones y procedimientos de auditoría sobre la información contable y financiera del conjunto residencial, emitía una opinión favorable y sin salvedades, indicando que los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la copropiedad, de conformidad con las normas contables aplicables.

Durante su exposición se destacaron varios aspectos relevantes relacionados con la situación financiera del conjunto, entre ellos:

- La existencia de un Fondo de Imprevistos registrado contablemente por \$105.919.178, el cual se encuentra monetizado aproximadamente en un 85%, respaldado mediante dos certificados de depósito a término (CDT) y una cuenta de ahorros en el Banco Davivienda, que mantiene aproximadamente \$8.000.000 disponibles, lo que garantiza recursos para atender eventuales contingencias.
- La disponibilidad de recursos en cuentas bancarias para atender las obligaciones corrientes de la copropiedad;
- El adecuado registro contable de las operaciones financieras del conjunto.

En materia de liquidez, el Revisor Fiscal informó que la copropiedad cerró la vigencia con un saldo de recaudo en la cuenta del Banco AV Villas por aproximadamente \$48.000.000, frente a un pasivo cercano a \$12.000.000, lo cual refleja un nivel adecuado de respaldo financiero.

Asimismo, indicó que, si bien al inicio de la vigencia se proyectaba un déficit cercano a \$44.000.000, derivado de la no aprobación del presupuesto pleno durante el año 2025, los controles implementados por la administración y el Consejo de Administración permitieron cerrar el ejercicio con un déficit contable aproximado de \$3.737.000, cifra que incluye registros contables por depreciaciones que no representan erogaciones de efectivo.

Durante su intervención, el Revisor Fiscal también señaló algunos aspectos que requieren seguimiento por parte de la administración y del Consejo de Administración, entre los cuales mencionó:

- La existencia de aproximadamente \$14.000.000 en consignaciones pendientes de identificar, invitando a los copropietarios a verificar sus pagos y reportarlos oportunamente para evitar la generación de intereses por mora;
- La necesidad de continuar fortaleciendo los procesos de recuperación de cartera, destacando que durante la vigencia se evidenció una disminución en la cartera morosa como resultado de las acciones adelantadas por la administración y el Consejo de Administración;



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

- La conveniencia de avanzar en la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal y del Manual de Convivencia, con el fin de alinearlos con la normatividad vigente, incluyendo disposiciones relacionadas con la Ley 2540 sobre arbitraje de cartera, el Decreto 768 en materia policiva y la (Ley 1964 sobre movilidad eléctrica).

Adicionalmente, el Revisor Fiscal hizo énfasis en la obligación legal de realizar durante el año 2026 el proceso técnico de certificación de ascensores conforme a la norma NTC 5926-2, así como la certificación de puertas vehiculares, señalando que dicho procedimiento no fue realizado en la vigencia anterior.

Igualmente, informó que a la fecha no existe ninguna demanda formal notificada contra la copropiedad por parte de la empresa de vigilancia saliente Seguridad 2000, afirmación que fue respaldada públicamente por el asesor jurídico del conjunto.

El asesor jurídico manifestó que la administradora está en proceso de agendar una reunión con el gerente de la empresa para la expedición del respectivo paz y salvo por parte de seguridad 2000.

El revisor fiscal deja constancia que verifico el informe y concuerda con los estados financieros deja radicado el dictamen con actualización de fecha

Posteriormente, durante el espacio de preguntas por parte de los asistentes, el copropietario John Sánchez solicitó aclaración sobre un documento circulado por el apoderado del apartamento 343, en el cual se hacía referencia a un presunto sobrecosto superior a \$141.000.000 en el rubro de vigilancia.

Frente a esta inquietud, intervino el contador de la copropiedad, señor Mauricio, quien explicó que dicha diferencia correspondía principalmente a:

- El incremento de un (1) guarda de seguridad, pasando de cinco (5) a seis (6) turnos 24 horas.
- Los incrementos legales derivados del aumento del salario mínimo;
- Y una reclasificación contable del mantenimiento de ascensores dentro de la estructura presupuestales.

El revisor fiscal indica, además, que dicho aumento también obedece al cobro de la tarifa conforme a los valores establecidos por la Superintendencia de Vigilancia

INTERVENCION: Sr. Miguel Rodríguez propietario del apartamento 730 interviene para formular una inquietud relacionada con el Aqua Park. Solicita información sobre los soportes de entrega de esta zona por parte de la



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

constructora, indicando que dichos documentos deben reposar en la administración. Señala además que, en su criterio, la Asamblea no debería tomar decisiones frente a esta área sin contar previamente con el respectivo respaldo legal.

Adicionalmente, manifiesta que las reparaciones realizadas en esta zona en dos ocasiones no han sido acordes con el daño estructural que presenta

RESPUESTA: El señor revisor fiscal informó que la copropiedad tenía en curso un proceso ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC). Indicó que dicho proceso no fue contestado dentro del término legal, por lo cual la Superintendencia profirió un fallo desfavorable para la copropiedad. En consecuencia, la constructora no asumió responsabilidad, argumentando que la garantía ya se encontraba vencida.

INTERVENCION: Sr. Santiago Durán consultó sobre el registro de una depreciación acelerada del 100% en la cuenta de propiedad, planta y equipo.

RESPUESTA: El Contador explicó que, al tratarse de una copropiedad sin ánimo de lucro y no de una empresa comercial, el conjunto no posee activos fijos significativos; por lo tanto, bienes de menor valor como mobiliario o equipos de oficina se deprecian de manera acelerada, mientras que las zonas comunes no se contabilizan como activos propios de la copropiedad.

INTERVENCION: La presidenta de la Asamblea interviene indicando que el descuento por pronto pago presentó un incremento del 98%, por lo cual solicita se informe de qué manera fue auditado dicho valor, dado que este aumento le genera inquietud. Así mismo, hace referencia a algunas cuentas por pagar que llevan más de siete (7) meses sin ser canceladas, solicitando claridad sobre su estado y gestión.

En relación con el Aqua Park, solicita que se verifique esta situación y que se deje establecido un compromiso por parte de la administración y del Consejo, orientado a la validación técnica y legal de esta zona.

RESPUESTA: El revisor fiscal responde indicando que el incremento en los descuentos por pronto pago obedece a que un mayor número de propietarios se ha acogido al pago oportuno de sus obligaciones. Así mismo, en relación con los pagos pendientes a algunos proveedores, señala que ya había realizado las recomendaciones pertinentes y que la nueva administración ha venido adelantando la depuración de dichas cuentas



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

Se realiza la verificación del quórum, evidenciándose la representación del 54,07% de los coeficientes de copropiedad. El revisor fiscal solicita que esta información quede consignada en el acta, dejando constancia de que existe mayoría simple, mas no mayoría calificada

9. INFORME DE ASESORÍA JURÍDICA

A continuación, se concedió la palabra al asesor jurídico de la copropiedad, Dr.. Jesús Quintero, representante de la firma Global Legal, quien presentó el informe correspondiente a las gestiones jurídicas adelantadas durante el periodo reciente.

El asesor jurídico informó que la firma Global Legal asumió la asesoría legal de la copropiedad en el mes de diciembre, señalando que al momento de iniciar sus labores no se recibió un proceso de empalme completo por parte de la firma jurídica anterior ni de la administración saliente, situación que implicó la revisión y reconstrucción de diversos procesos jurídicos y expedientes de la copropiedad.

Durante su intervención, el Dr. Quintero manifestó que esta ausencia de información y documentación obligó al equipo jurídico a adelantar un proceso de reconstrucción de archivos y antecedentes jurídicos, incluso mediante consultas ante entidades externas, entre ellas la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), con el fin de estructurar una adecuada defensa técnica frente a algunos asuntos jurídicos en curso, incluyendo procesos relacionados con la constructora Colpatria.

Asimismo, indicó que dentro de las principales actividades adelantadas por la asesoría jurídica se encuentran:

- Atención y respuesta de derechos de petición presentados por copropietarios;
- Análisis y atención de acciones de tutela interpuestas contra la copropiedad;
- Misión de conceptos jurídicos solicitados por la administración y el Consejo de Administración;
- El acompañamiento jurídico en la toma de decisiones administrativas del conjunto residencial.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

El asesor jurídico señaló que actualmente la copropiedad presenta un volumen significativo de solicitudes jurídicas, particularmente en materia de derechos de petición y acciones de tutela instauradas por algunos residentes, lo cual ha generado una carga importante de trabajo para el equipo jurídico.

Adicionalmente, informó a la asamblea que el contrato suscrito con la firma Global Legal establece honorarios por valor de \$2.000.000 mensuales antes de impuestos, los cuales, una vez aplicadas las deducciones legales correspondientes, deben cubrir las actividades profesionales desarrolladas por el equipo jurídico encargado de atender los asuntos legales de la copropiedad.

Finalmente, el asesor jurídico recomendó fortalecer los procesos de organización documental y archivo de la información jurídica, con el fin de garantizar una adecuada trazabilidad de las actuaciones legales de la copropiedad, facilitar el seguimiento de los procesos en curso y consolidar una memoria institucional que permita una gestión jurídica más eficiente en el futuro.

10. SITUACIÓN ESTRUCTURAL DEL AQUAPARQUE

En desarrollo del orden del día, se abordó el punto relacionado con la situación del aquaparque y la piscina infantil del Conjunto Residencial Bosques San Ángel.

La administradora informó a la asamblea que el 27 de febrero de 2026 fue recibido un informe técnico integral de evaluación de estanqueidad e integridad estructural, elaborado por el arquitecto Saúl Montealegre, representante de la firma Gestión e Infraestructura Emasa. (el cual da lectura en su totalidad)

Durante la presentación se explicó que el estudio técnico evidenció diversos problemas estructurales y de funcionamiento en el vaso de la piscina infantil y el sistema hidráulico del aquaparque, entre los cuales se destacaron:

- Pérdida significativa de estanqueidad en la estructura;
- Presencia de fugas hidráulicas activas;
- Filtración de agua hacia el terreno circundante;
- Indicios de asentamiento diferencial de la estructura;
- Deterioro progresivo de algunos componentes de la instalación hidráulica.

De acuerdo con el dictamen técnico presentado, el vaso de la piscina infantil presenta una pérdida volumétrica aproximada de cuarenta y dos metros cúbicos (42 m³) de agua cada cuatro días, equivalente a 10,5 m³ diarios, cifra que supera ampliamente la evaporación natural estimada para la zona, calculada en aproximadamente 0,21 m³ diarios.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

El informe indicó que esta pérdida de agua sería equivalente a la existencia de una ruptura o perforación de entre 12 y 15 milímetros en la red hidráulica, lo que evidencia una falla hidráulica severa con posible impacto estructural asociado, incluyendo la afectación de los drenajes de fondo.

Según lo expuesto en el informe técnico, dichas condiciones podrían generar lavado de finos en el subsuelo y asentamientos diferenciales, lo cual representaría un riesgo potencial para la estabilidad de la estructura y su entorno.

En consecuencia, el peritaje emitió concepto técnico desfavorable para el uso de la instalación, recomendando la suspensión inmediata y preventiva del funcionamiento del aquaparque y de la piscina infantil, hasta tanto se realicen las intervenciones técnicas necesarias.

La recomendación se fundamenta, entre otros aspectos, en lo establecido en la Ley 1209 de 2008, relacionada con las condiciones de seguridad en piscinas.

Durante el análisis del punto también se hizo referencia a las gestiones adelantadas previamente por la copropiedad ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC), relacionadas con una reclamación por posibles fallas constructivas en la infraestructura. Se informó que dicha reclamación no prosperó, entre otros aspectos, por dificultades relacionadas con la acreditación de pruebas técnicas dentro del proceso.

En el espacio de intervenciones, algunos copropietarios manifestaron su preocupación por la situación presentada.

INTERVENCION: Sr John Sánchez manifestó que, en etapas anteriores del proyecto, algunos profesionales habrían advertido posibles afectaciones estructurales desde fases tempranas. En ese sentido, señala la importancia de contar con toda la documentación que permita evidenciar y soportar el daño estructural.

Por su parte, el asesor jurídico de la copropiedad, Dr. Jesús Quintero, explicó que, si bien la constructora Colpatria ha manifestado que la garantía general de la obra habría vencido en agosto de 2025, tratándose de posibles fallas estructurales, la normativa vigente establece garantías legales que pueden extenderse hasta por diez (10) años, lo cual podría permitir adelantar nuevas acciones legales.

Finalmente, la Presidencia de la Asamblea dejó constancia de que este asunto continuará siendo objeto de análisis por parte del Consejo de Administración, la administración y la asesoría jurídica, con el fin de evaluar la viabilidad de adelantar acciones administrativas, jurídicas o técnicas adicionales que permitan esclarecer



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

responsabilidades y determinar las alternativas de intervención sobre la infraestructura afectada.

11. PROPUESTA INTERVENTORÍA PARA ELABORACIÓN DE PLIEGOS PARA LA CONVOCATORIA DE CONTRATACIÓN DEL MANTENIMIENTO DE CUBIERTAS

En desarrollo de este punto del orden del día, se presentó ante la asamblea la propuesta relacionada con la elaboración de pliegos de condiciones para la contratación del mantenimiento de las cubiertas de las torres del conjunto residencial.

La presentación técnica estuvo a cargo del ingeniero civil Luis Carlos Orjuela, quien socializó ante la asamblea un diagnóstico preliminar sobre el estado de las cubiertas de las torres 1 a la 10.

Durante su exposición, el ingeniero explicó que, con base en registros fotográficos y análisis realizados mediante vuelos de dron, se evidencian signos de deterioro en el sistema de impermeabilización de las cubiertas, el cual habría cumplido su vida útil. Según lo expuesto, esta situación estaría generando estancamientos de agua en algunas superficies, lo que a su vez ha ocasionado filtraciones hacia los apartamentos ubicados en los últimos pisos.

Asimismo, señaló que la persistencia de estas filtraciones podría llegar a afectar elementos estructurales, en particular el acero de refuerzo, debido a la exposición prolongada a la humedad.

En este contexto, el ingeniero Orjuela explicó la importancia de adelantar un proceso técnico estructurado que permita:

- realizar un diagnóstico detallado del estado de las cubiertas;
- elaborar pliegos de condiciones o términos de referencia para la contratación del mantenimiento;
- acompañar técnicamente el proceso de selección del contratista;
- efectuar seguimiento técnico a las intervenciones que se ejecuten.

Durante su intervención, el ingeniero manifestó inicialmente la posibilidad de elaborar los términos de referencia sin costo inicial, planteando como alternativa que la interventoría de la obra futura fuera adjudicada posteriormente con honorarios estimados entre el 8% y el 10% del valor del contrato de obra.

Esta propuesta generó diversas intervenciones por parte de los asistentes.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

INTERVENCION: Sr. John Sánchez, quien manifestó ser ingeniero, indicó que en el mercado las tarifas de interventoría suelen ubicarse aproximadamente entre el 5% y el 6% del valor del contrato, señalando que, de acuerdo con estimaciones preliminares, el costo total de una eventual obra de impermeabilización podría oscilar entre \$180.000.000 y \$210.000.000.

INTERVENCION: Sra. Alejandra Figueroa, manifestó su preocupación frente a la posibilidad de comprometer a la copropiedad a un porcentaje de honorarios sin conocer previamente el valor total de la obra a ejecutar.

Luego de las intervenciones y del análisis realizado en plenaria, la propuesta fue ajustada, planteándose finalmente la contratación de la elaboración técnica de los pliegos de condiciones mediante un valor fijo, sin que ello implicara compromiso alguno respecto a la futura interventoría de la obra.

En este sentido, el ingeniero Luis Carlos Orjuela ofreció realizar la elaboración de los pliegos de condiciones y la asesoría técnica inicial para evaluar el estado de las cubiertas por un valor fijo de siete millones de pesos (\$7.000.000).

Una vez finalizada la presentación y las intervenciones de los copropietarios, la presidenta de la Asamblea sometió a votación la propuesta de autorizar la elaboración de los pliegos de condiciones para el proceso de contratación del mantenimiento de cubiertas con acompañamiento técnico especializado por valor de \$7.000.000

Votación interventoría para elaboración de pliegos para la convocatoria de contratación de mantenimiento de cubiertas

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba que se realice la interventoría para elaboración de pliegos para la convocatoria de contratación de mantenimiento de cubiertas (realizada por el ing. Orjuela)?”

Resultado de la votación:

- Sí aprueba: 47.30% del coeficiente
- No aprueba: 7,40% del coeficiente

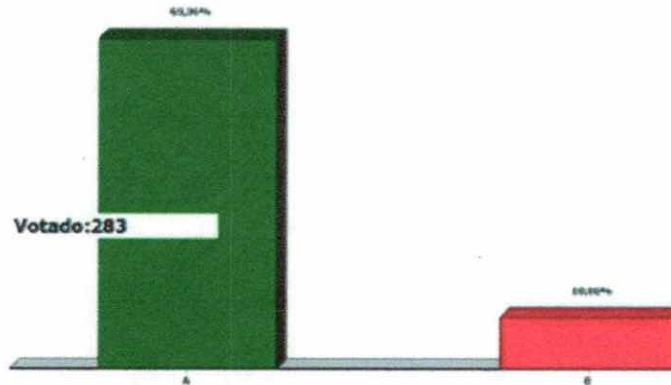


Aprobado que se realice la interventoría para elaboración de pliegos para la convocatoria de contratación del mantenimiento de cubiertas (Realizada por el ingeniero Orjuela)

Resultado Final/Aprobado

A.Sí 47,30557756

B.No 7,40704835



DECISION: La Asamblea General de Copropietarios aprobó por mayoría la elaboración de los pliegos de condiciones para el proceso de contratación del mantenimiento de las cubiertas del conjunto, mediante la contratación del ingeniero Luis Carlos Orjuela para la elaboración técnica de dichos pliegos por valor de 7 millones de pesos.

12. APROBACIÓN MANUAL DE CONVIVENCIA – MAYORÍA CALIFICADA 70%

Continuando con el orden del día, se abordó el punto relacionado con la presentación y posible aprobación del Manual de Convivencia del Conjunto Residencial Bosques San Ángel.

La administración explicó que la actualización del Manual de Convivencia tiene como finalidad establecer normas claras para la convivencia entre los residentes, así como regular aspectos relacionados con:

- el uso de las zonas comunes;
- el comportamiento de residentes y visitantes dentro de la copropiedad;
- el manejo y tenencia de mascotas;
- y las normas generales de convivencia aplicables dentro del conjunto residencial.

Durante el desarrollo de este punto se procedió a realizar una verificación de asistencia, registrándose un quórum equivalente al 54,07% del coeficiente de copropiedad.

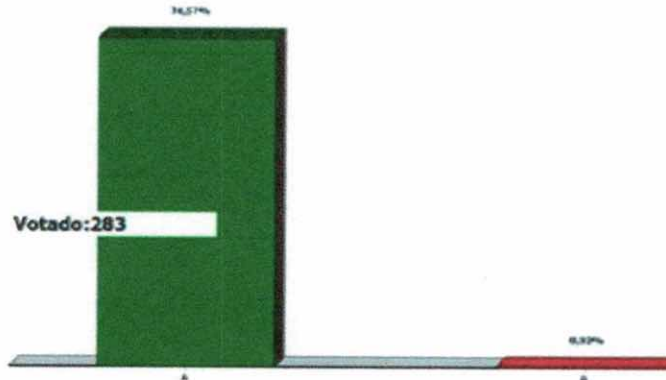


VERIFICACIÓN DEL QUORUM

Resultado Final: Aprobado

A.Sí 54,07384759

B.No 0,24166412



No obstante, la mesa directiva recordó a los asistentes que, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la normatividad aplicable, la aprobación de este punto requiere mayoría calificada equivalente al setenta por ciento (70%) del coeficiente total de copropiedad.

Con el fin de verificar nuevamente la asistencia específica para este punto, se realizó una segunda verificación de quórum, la cual registró un 53,04% del coeficiente presente, porcentaje que no alcanzaba el mínimo requerido para adoptar decisiones que exigen mayoría calificada.

En consecuencia, la Presidencia de la Asamblea informó que no era jurídicamente posible someter a aprobación el Manual de Convivencia, debido a la falta de quórum necesario para este tipo de decisiones.

Durante el espacio de intervenciones, algunos copropietarios manifestaron su preocupación frente a los reiterados aplazamientos de la adopción de este documento. Entre ellos, la señora Liliana Alzate, integrante del Comité de Convivencia, expresó su inconformidad por la demora en la actualización de estas normas de convivencia.

Frente a estas inquietudes, la mesa directiva y el equipo jurídico recordaron a la asamblea que, desde el punto de vista procedimental, resulta necesario adelantar previamente la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal, con el fin de otorgar plena validez jurídica y capacidad sancionatoria a las disposiciones que se pretendan incluir en el Manual de Convivencia.

Por lo anterior, y ante la imposibilidad legal de someter el punto a votación, la Presidencia dejó constancia de que la aprobación del Manual de Convivencia



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

queda aplazada para una futura asamblea, en la cual se cuente con el quórum requerido para adoptar decisiones por mayoría calificada.

13. PLANTEAMIENTO DE PROYECTOS QUE BENEFICIARÁN AL CONJUNTO SAN ÁNGEL, LOS CUALES LA CONSTRUCTORA SE COMPROMETERÍA A EJECUTAR

- a. **Consideración y aprobación modificación del puente frente a la torre 9.**
- b. **Consideración y aprobación reubicación de la casita de niños que está frente a la torre 9 para ser trasladada frente a la torre 15.**
- c. **Consideración y aprobación para la reubicación del parque de mascotas que está frente a la torre 15 para ser trasladado hasta el lado oriental o sur de la torre 15.**
- d. **Consideración y aprobación para la remarcación de los estacionamientos a cargo de la Constructora Colpatria**
- e. **Se aprueba la instalación completa del lavaplatos y el punto de agua para la zona de BBQ de la copropiedad, considerando que el segundo mesón será a cargo de la administración**

La administradora informó que como se menciona en el punto anterior no contamos con quórum del 70% por lo tanto estos puntos no se pueden someter a consideración.

Comenta que nos acompaña las Sras. Ingrid Segura y Adriana Quimbayo representantes del área de diseño y experiencia al cliente de la constructora Colpatria, por lo tanto, les concede el uso de palabra a manera de información relacionada con el punto: **Consideración y aprobación para la remarcación de los estacionamientos a cargo de la Constructora Colpatria.**

En desarrollo de este punto del orden del día, se abordó la situación relacionada con la distribución, señalización y registro documental de los parqueaderos del Conjunto Residencial Bosques San Ángel

Intervinieron las señoras Ingrid Segura y Adriana Quimbayo, representantes del área de diseño y experiencia al cliente de la constructora, quienes explicaron a la asamblea que, al realizar una revisión entre los planos aprobados del proyecto, la licencia de construcción y la señalización existente en el conjunto, se evidenció una inconsistencia en el número total de parqueaderos registrados.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

Según lo informado por la constructora, en los documentos oficiales del proyecto aprobados por curaduría se registran novecientos diez (910) parqueaderos, mientras que en la verificación física realizada en el conjunto se identificaron novecientos siete (907) parqueaderos demarcados.

De acuerdo con lo expuesto, esta situación obedecería a un error de transcripción y señalización durante el desarrollo del proyecto, relacionado con la omisión en la numeración de los espacios 205, 206 y 207 ubicados en el primer piso del edificio de estacionamientos.

Adicionalmente, los representantes de la constructora informaron a la asamblea la necesidad de realizar algunos ajustes en la demarcación y en los planos del proyecto, con el fin de que la realidad física del conjunto coincida con la información registrada en los documentos oficiales, incluyendo la correcta identificación de espacios destinados a:

- parqueaderos de visitantes (V);
- parqueaderos de residentes (R);
- parqueaderos para personas con movilidad reducida (PMR).

Se explicó que, para regularizar la situación jurídica y urbanística de los parqueaderos, sería necesario adelantar un proceso de actualización de los documentos de la copropiedad, lo cual implicaría modificaciones en:

- Reglamento de Propiedad Horizontal
- Planos aprobados del proyecto
- La licencia urbanística correspondiente.

Durante la exposición, la constructora manifestó su disposición para asumir los costos notariales y de curaduría asociados a este proceso de regularización, señalando adicionalmente que, en caso de aprobarse el manual de convivencia, también se contemplaría la protocolización de dicho Manual de Convivencia sin costo para los copropietarios.

Se indicó igualmente que este tipo de modificaciones requieren la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios mediante mayoría calificada, al tratarse de ajustes que afectan los documentos estructurales y los índices de la copropiedad.

Durante el espacio de intervenciones, algunos copropietarios manifestaron inquietudes respecto a las implicaciones jurídicas de estas modificaciones y solicitaron mayor claridad sobre los procedimientos requeridos para su formalización.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

INTERVENCION: Sra. Andrea expuso el caso de su papá, un adulto mayor de aproximadamente 80 años, residente en la Torre 9, a quien la constructora le asigno un parqueadero que está al lado de una columna, teniendo en cuenta su discapacidad quien por su condición al momento de descender de su vehiculo necesita abatir completamente la puerta de su vehiculo, pero como lo indica no lo puede hacer por el impedimento de la columna; por lo anterior la constructora en su momento le manifesto que lo reubicaría pero hasta el momento no ha sido posible, esto también ha quedado acta de mesas de trabajo donde ha participado. Las administraciones en un acto de bondad le han colaborado permitiendo que su padre ocupe uno de los parqueaderos de movilidad reducida, pero tienen temor que a cualquier momento le soliciten reubicarse en su parqueadero.

Frente a esta inquietud, la señora Ingrid representante de la constructora Colpatria manifiesta que la nueva asignación le corresponde a la asamblea aclararon que, al tratarse de zonas comunes de uso exclusivo, la potestad de realizar reasignaciones o modificaciones en dichos espacios corresponde exclusivamente a la Asamblea General de Copropietarios.

INTERVENCION: La Sra. Martha Guerrero – Administradora de la copropiedad toma la palabra aduciendo que no está de acuerdo con lo mencionado con la señora Ingrid, ya que, no le pueden dejar esta responsabilidad a la copropiedad, en su momento la Constructora Colpatria debió haber reasignado otro parqueadero y reitera que esto no le corresponde a la asamblea. Si bien es cierto tanto las administraciones anteriores como ella ahora como representante legal de la copropiedad han prestado colaboración y han permitido al propietario ubicarse permanentemente en un parqueadero de movilidad reducida, recuerda que estos parqueaderos son transitorios y deben estar disponibles para todos los residentes.

Finalmente, se informó a la asamblea que, debido a que las decisiones relacionadas con modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal y demás documentos estructurales requieren mayoría calificada equivalente al 70% del coeficiente de copropiedad, y teniendo en cuenta que el quórum presente en la reunión no alcanzaba dicho porcentaje, **no fue posible someter este punto a votación.**

En consecuencia, la Presidencia de la Asamblea dejó constancia de que el tema queda pendiente de análisis y eventual consideración en una futura asamblea, en la cual se cuente con el quórum requerido para adoptar este tipo de decisiones.

14. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DEL AÑO 2025

Previo al inicio de la presentación y aprobación de los estados financieros, el Señor Juan Carlos Santoyo, informó a la asamblea sobre la radicación de un documento de diez (10) folios, presentado por el abogado apoderado de la propietaria del apartamento 343

En dicho documento se solicitaba la lectura del escrito ante la asamblea, en el cual se planteaban observaciones relacionadas con un presunto sobrecosto superior a \$141.000.000 en el rubro de vigilancia, señalándose además que la omisión de su lectura podría ser utilizada como argumento dentro de eventuales impugnaciones de actas o acciones judiciales posteriores.

Siguiendo la recomendación del asesor jurídico de la copropiedad, la Presidencia sometió a consideración de la asamblea si se daba o no lectura al documento presentado. Se Realiza la votación mediante el sistema electrónico dispuesto para la asamblea,

Votación lectura de documento

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba la lectura de la petición del informe del control de legalidad por el apoderado de la propietaria del apartamento 343?”

Resultado de la votación

- **No:** 40,79% del coeficiente.
- **Sí:** 10,52% del coeficiente.

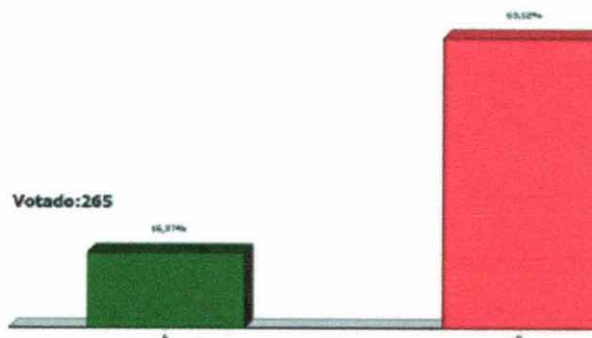


APROBADA LA LECTURA DE LA PETICIÓN VERBALE DEL
INFORME DEL CONTROL DE LEGALIDAD RADICADO POR
EL SEÑOR OSCAR URRUBA LOZANO PODERADO DE LA
SEÑORA ERINA YANEY ESCOBEDO IBARRO

Resultado Final: Negado

A.Sí 10,51026724

B.No 40,79308772



DECISION: Por mayoría la Asamblea decidió no proceder con la lectura del documento presentado y se continuó con la presentación de los estados financieros y la ejecución presupuestal correspondientes a la vigencia 2025.

Durante la exposición, la presidenta de la Asamblea recordó a los asistentes que los estados financieros habían sido previamente enviados, indicando que en ese espacio únicamente se atenderían y aclararían las inquietudes al respecto.

Al no haberse presentado ninguna pregunta, la presidenta de la Asamblea sometió a votación la aprobación de los estados financieros y la ejecución presupuestal correspondientes a la vigencia 2025.

Votación aprobación estados financieros y la ejecución presupuestal correspondientes a la vigencia 2025.

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba los estados financieros y la ejecución presupuestal a diciembre 31 de 2025?”

Resultado de la votación

- SI: 42,28% del coeficiente.
- No: 11,24% del coeficiente.

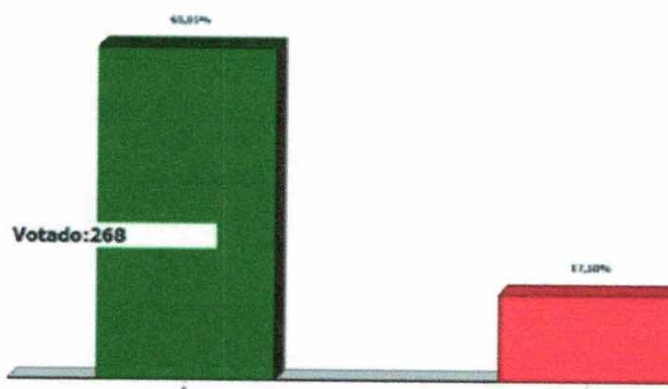


Aprueba los estados financieros y la ejecución presupuestal a diciembre 31 del año 2025

Resultado Final/Aprobado

A.Sí 42,28730871

B.No 11,24057501



DECISION: la Asamblea General de Copropietarios aprobó por mayoría los estados financieros y la ejecución presupuestal correspondientes a la vigencia 2025.





CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

Antes de cerrar el punto, la presidenta de la Asamblea manifiesta que salva su voto frente a la no aprobación de los estados financieros, solicitando que esta constancia quede consignada en el acta. Así mismo, indica que aquellos asistentes que tuviesen alguna inconformidad podían expresarla en ese momento.

15. PRESENTACIÓN, Y APROBACIÓN PRESUPUESTO 2026 Y APROBACIÓN CUOTA ADMINISTRACIÓN

En desarrollo de este punto del orden del día, la administradora esboza que en la elaboración del presupuesto en algunos rubros se tuvo en cuenta el incremento del salario mínimo, el IPC o la necesidad de la copropiedad.

Presentó un primer escenario de presupuesto para el año 2026 que contemplaba un incremento del 24% en la cuota de administración, con el fin de cubrir los aumentos derivados de obligaciones legales, incremento del salario mínimo y costos operativos, explica y realiza un comparativo en cada uno de los ítems, de los gastos previstos para el funcionamiento del Conjunto Residencial Bosques San Ángel.

Durante la exposición, la administradora y el contador de la copropiedad explicaron que el análisis presupuestal evidenciaba variaciones financieras derivadas principalmente de incrementos obligatorios en algunos rubros operativos, entre los cuales se destacaron:

- Servicio de vigilancia: considerado el rubro de mayor impacto presupuestal. Se informó que actualmente se cuenta con seis (6) turnos 24 horas (dos armados y cuatro sin armas), con un costo mensual aproximado de \$116.208.788, lo que representa un valor anual cercano a \$1.394 millones, derivado por los incrementos regulatorios del sector y por ajustes de la reducción de la jornada laboral.
- Servicio de salvamento acuático: La prestación del servicio de salvavidas de manera permanente durante todos los días del año (Exceptuando los días de mantenimiento) representa un costo aproximado de \$75.000.000 anuales, equivalente a cerca de \$6.329.099 mensuales. El servicio de salvamento acuático se presta con 1 salvavidas de lunes a viernes (exceptuando el día que se realiza mantenimiento), viernes, sábado, domingo, festivos están los dos salvavidas.
- Póliza de seguros del conjunto: con un valor anual aproximado de \$138.501.566.

Durante el debate, varios copropietarios manifestaron inquietudes frente al impacto económico del incremento propuesto. Entre las intervenciones realizadas,



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

algunos residentes solicitaron revisar y optimizar ciertos rubros del gasto, mencionando, entre otros, los costos proyectados para decoración navideña y análisis fisicoquímicos del agua.

Teniendo en cuenta las observaciones realizadas la administradora presenta un nuevo esquema o proyecto de presupuesto con un incremento del 19%, donde con el presupuesto presentado anteriormente hay cambios en los siguientes ítems o rubros así:

- reducción de un puesto de vigilancia, pasando de seis (6) a cinco (5) guardas a partir del vencimiento del primer contrato de la empresa de vigilancia. Recuerda a los asistentes que en la asamblea realizada en el mes de septiembre de 2025 aprobaron la renovación del servicio de vigilancia con la empresa Atlantica seguridad por un año más.
- Salvamento acuático los fines de semana, festivos, temporada vacacional de semana santa, junio-julio, receso de octubre y diciembre. Lo que indica que no se contaría con el servicio de piscina entre semana.
- Ajuste en el esquema administrativo, proyectando que la copropiedad asuma directamente la contratación de la asistente administrativa, eliminando costos de intermediación de la empresa Servic Crear.

INTERVENCION El señor Augusto Saavedra interviene manifestando que, para la vigencia 2025, el presupuesto fue negado y únicamente se aprobó un incremento del 12% en la cuota de administración, el cual, según indica, fue extendido a todo el presupuesto. Señala que esta situación podría constituir una irregularidad en materia administrativa

RESPUESTA La administradora responde indicando que, efectivamente, en la Asamblea del año anterior no fue aprobado el presupuesto. En ese sentido, señala que la administración de turno, en conjunto con el Consejo de Administración, procedió a distribuir el incremento del 12% en una sola bolsa presupuestal, con el fin de posteriormente discriminar y asignar los recursos a cada rubro.

Posteriormente, un consejero interviene manifestando que el presupuesto se estaba estructurando con base en el acumulado a diciembre, es decir, sobre hechos causados.

INTERVENCION La señora Oneida, propietaria del apartamento 303 de la Torre 1, interviene solicitando aclaración sobre el registro de los ingresos por concepto de alquiler del salón social, señalando que este se arrienda con frecuencia los fines de semana. Indica que dichos recursos deberían verse reflejados en el presupuesto, con el fin de contribuir a una posible disminución en la cuota de administración.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

RESPUESTA El contador le responde indicando que en ese presupuesto no se están estimando ingresos adicionales

INTERVENCION La señora Oneida interviene nuevamente manifestando que, en relación con la decoración navideña, el conjunto ya cuenta con suficientes elementos, por lo que considera que en el presupuesto únicamente se debería incluir un rubro destinado a la contratación de una persona encargada de realizar la decoración.

Así mismo, cuestiona la inclusión de un rubro para el mantenimiento del Aqua Park, indicando que, en su criterio, lo que debería contemplarse es la reparación integral de esta zona, con la intervención de Colpatría.

RESPUESTA La administradora responde indicando que el rubro asignado para el mantenimiento del Aqua Park corresponde a un valor aproximado, dado que aún no se contaba con el informe de EMASA y que el proveedor encargado del mantenimiento de la piscina manifestó que podía iniciar la revisión del arreglo de esta zona, indicando un costo estimado para dicha intervención.

Como resultado de la discusión en plenaria, se realizaron ajustes al proyecto presupuestal, incluyendo la reducción del rubro destinado al análisis fisicoquímico del agua potable, y la revisión de algunos gastos operativos, continuando con el esquema de salvamento acuático todos los días y la asistente administrativa tercerizada y reducción de un guarda a partir de la finalización del contrato.

PRESUPUESTO OPCIÓN 1



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H

NIT. 901.242.034-7



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL PH

PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2026 - OPCION (1)

DETALLE	Presupuesto estimado 2025	Presupuesto mensual 2025	Acumulado Dic	Presupuesto anual 2026	Presupuesto mensual 2026	Variación % pplo anual 2026 vs 2025
Total Ingresos	\$ 2.625.016.762	\$ 218.751.397	\$ 2.612.989.113	\$ 3.211.052.686	\$ 267.587.724	22%
Ingresos por Cudta de Administracion	\$ 2.701.596.163	\$ 225.133.014	\$ 2.686.097.168	\$ 3.356.482.686	\$ 279.707.724	24%
Descuento por Pronto Pago 8%	-\$ 136.511.159	-\$ 11.375.930	-\$ 138.303.125	-\$ 145.440.000	-\$ 12.120.000	7%
Otros Ingresos	\$ 59.931.758	\$ 4.994.313	\$ 55.195.071	\$ -	\$ -	-
\$ -						
HONORARIOS	\$ 123.830.215	\$ 10.319.185	\$ 125.483.949	\$ 152.644.080	\$ 12.720.340	23%
Honorarios de administración	\$ 49.900.000	\$ 4.158.333	\$ 49.900.000	\$ 53.760.000	\$ 4.480.000	8%
Asesoría Jurídica	\$ 14.100.000	\$ 1.175.000	\$ 14.750.000	\$ 24.000.000	\$ 2.000.000	70%
Servicio de contabilidad	\$ 26.400.000	\$ 2.200.000	\$ 26.400.000	\$ 29.568.000	\$ 2.464.000	12%
Revisor Fiscal	\$ 19.906.458	\$ 1.658.872	\$ 20.416.458	\$ 22.848.000	\$ 1.904.000	15%
Programa contable (Mantenimiento y soporte)	\$ 1.000.000	\$ 83.333	\$ -	\$ 1.100.000	\$ 91.667	10%
Honorarios Sistema SS-SGT	\$ 8.400.000	\$ 700.000	\$ 8.400.000	\$ 9.408.000	\$ 784.000	12%
Honorarios asesoría técnica	\$ 500.000	\$ 41.667	\$ 500.000	\$ 2.800.080	\$ 233.340	460%
SIG-DP (Habeas data)	\$ 3.623.757	\$ 301.980	\$ 3.623.757	\$ -	\$ -	-100%
Otros (sostenimiento pagina web)	\$ -	\$ -	\$ 1.493.734	\$ 2.160.000	\$ 180.000	45%
Interventoría para elaboración pliegos mmte cubierta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 7.000.000	\$ 583.333	0%
\$ -						
SERVICIOS OPERATIVOS	\$ 1.626.812.161	\$ 135.567.680	\$ 1.661.960.953	\$ 2.199.061.008	\$ 183.255.094	36%
Asistente administración (Tercerizado)	\$ 21.671.391	\$ 1.805.949	\$ 37.150.956	\$ 45.000.000	\$ 3.750.000	108%
Servicio de aseo y todero	\$ 514.699.282	\$ 42.891.607	\$ 496.627.340	\$ 543.604.800	\$ 45.300.400	6%
Servicio salvamento acuático	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 75.949.188	\$ 6.329.099	0%
Análisis físico-químicos tanques de agua potable	\$ -	\$ -	\$ 479.808	\$ 1.500.000	\$ 125.000	0%
Servicio de vigilancia	\$ 997.787.645	\$ 83.148.970	\$ 1.010.988.842	\$ 1.394.505.460	\$ 116.208.798	40%
Seguros áreas comunes (Inclusión de nuevas áreas comunes)	\$ 114.325.235	\$ 9.527.103	\$ 116.704.008	\$ 138.501.560	\$ 11.541.797	21%
\$ -						
OTROS SERVICIOS	\$ 362.585.550	\$ 30.215.463	\$ 321.785.754	\$ 368.882.747	\$ 30.623.562	2%
Acueducto y Alcantarillado	\$ 48.310.100	\$ 4.025.842	\$ 48.598.200	\$ 54.107.312	\$ 4.508.943	12%
Telefonía a Internet (+) recarga citofonia virtual	\$ 2.466.613	\$ 205.551	\$ 2.969.373	\$ 3.117.747	\$ 259.812	26%
Energía eléctrica	\$ 294.949.327	\$ 24.579.111	\$ 261.209.183	\$ 300.000.000	\$ 25.000.000	2%
Transportes fletes y acarreos	\$ 1.320.950	\$ 110.079	\$ 570.960	\$ 700.000	\$ 58.333	-47%
\$ -						
Correos certificado y Certificados de Libertad y tradición	\$ 5.298.100	\$ 441.508	\$ 3.548.100	\$ 1.200.000	\$ 100.000	-77%
Análisis físico químico del agua piscinas	\$ 6.240.460	\$ 520.038	\$ 4.889.948	\$ 5.757.696	\$ 479.808	-8%
Certificación de ascensores	\$ 4.000.000	\$ 333.333	\$ -	\$ 4.999.992	\$ 416.666	25%
\$ -						
MANTENIMIENTOS FIJOS	\$ 325.041.143	\$ 27.086.762	\$ 306.509.053	\$ 314.641.546	\$ 26.220.129	-3%
Mantenimiento Preventivo de ascensor	\$ 148.501.560	\$ 12.375.130	\$ 134.963.359	\$ 114.728.280	\$ 9.560.690	-23%
Repuestos de ascensores	\$ 1.850.000	\$ 154.167	\$ 700.898	\$ 38.514.156	\$ 3.209.513	1982%
Mantenimiento Bombas Piscina y Tableros	\$ 129.847.502	\$ 10.820.625	\$ 130.308.213	\$ 102.565.000	\$ 8.546.250	-21%
Repuestos de Bombas piscina y tablero	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 20.000.000	\$ 1.666.667	0%
Mantenimiento de Motobombas - Agua Potable	\$ 25.843.382	\$ 2.153.615	\$ 22.662.582	\$ 6.448.034	\$ 537.336	-75%
Repuesto de Bombas- agua potable	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 4.000.008	\$ 333.334	0%
Mantenimiento Red contra incendios	\$ 12.390.700	\$ 1.032.558	\$ 15.351.000	\$ 6.448.034	\$ 537.336	-48%
Mantenimiento red contra incendios tablaeros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 13.000.000	\$ 1.083.333	0%
Mantenimiento Planta eléctrica, Pla	\$ 4.108.000	\$ 342.333	\$ 2.323.001	\$ 6.448.034	\$ 537.336	57%
Respuestos Piscina (Sensores y Celdas)	\$ 2.500.000	\$ 208.333	\$ -	\$ 2.500.000	\$ 208.333	0%
\$ -						
REPARACIONES Y ADECUACIONES	\$ 94.809.694	\$ 7.900.808	\$ 82.122.751	\$ 99.430.704	\$ 8.285.892	5%
Mantenimiento General Zonas Comunes	\$ 56.855.261	\$ 4.737.938	\$ 55.227.030	\$ 58.703.708	\$ 4.975.309	5%
Reparaciones Electricas Generales	\$ 6.702.434	\$ 558.536	\$ 6.295.472	\$ 7.000.000	\$ 583.333	4%
Mantenimiento equipos de GIMNASIO	\$ 5.510.000	\$ 459.167	\$ 1.260.000	\$ 2.500.000	\$ 208.333	-55%
Mantenimientos de Puertas peatonales	\$ 1.450.000	\$ 120.833	\$ 200.000	\$ 1.000.000	\$ 83.333	-31%
Mantenimiento de jardines	\$ 1.250.000	\$ 104.167	\$ 30.000	\$ 1.000.000	\$ 83.333	-20%
Mantenimiento de citofonia	\$ 3.950.000	\$ 329.167	\$ 3.420.000	\$ 3.500.000	\$ 291.667	-11%
Mantenimiento de Exintores	\$ 3.115.000	\$ 259.583	\$ 4.178.000	\$ 4.000.000	\$ 333.333	28%
Mantenimiento de Redes Hidrosanitarias	\$ 1.500.000	\$ 125.000	\$ 1.535.100	\$ 1.500.000	\$ 125.000	0%
Mantenimiento equipos de oficina	\$ 2.345.999	\$ 195.500	\$ 2.405.999	\$ 2.345.999	\$ 195.500	0%
Mantenimiento de cajas eléctricas y de comunicaciones	\$ 6.931.000	\$ 577.583	\$ 5.831.000	\$ 6.931.000	\$ 577.583	0%
Fondo de mantenimiento	\$ -	\$ -	\$ 560.000	\$ -	\$ -	0%
Mantenimiento brazos hidráulicos portones.	\$ 950.000	\$ 79.167	\$ 200.000	\$ 950.000	\$ 79.167	0%
Mantenimiento puertas cortafuego	\$ 4.250.000	\$ 354.167	\$ 980.150	\$ 2.000.000	\$ 166.667	-53%
Mantenimiento acuapark	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.989.996	\$ 333.333	0%
Fumigación zonas comunes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 250.000	0%
\$ -						
DIVERSOS	\$ 75.311.402	\$ 6.275.950	\$ 74.508.961	\$ 43.600.000	\$ 3.633.333	-42%
Elementos de cafetería y aseo	\$ 4.056.600	\$ 338.050	\$ 4.364.499	\$ 4.500.000	\$ 375.000	11%
Útiles de papelería y fotocopias	\$ 2.600.303	\$ 216.692	\$ 1.290.111	\$ 2.000.000	\$ 166.667	-23%

Cra.6 Sur No.72-80 Ibagué - Tolima Cel.3053755046
 Correo electrónico pqrbsa@gmail.com



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H

NIT. 901.242.034-7

Decoración Navidad - Eventos día niños	\$ 1.500.000	\$ 125.000	\$ 5.821.727	\$ 6.000.000	\$ 500.000	300%
Combustible (planta eléctrica)	\$ 3.345.051	\$ 278.754	\$ 1.845.051	\$ 2.500.000	\$ 208.333	-25%
Señalización	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.000.000	\$ 83.333	0%
Dotación copropiedad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 800.000	\$ 66.667	0%
Gastos Asamblea	\$ 35.268.788	\$ 2.939.066	\$ 33.728.288	\$ 15.000.000	\$ 1.250.000	-57%
Financieros	\$ 26.492.562	\$ 2.207.714	\$ 23.127.285	\$ 10.800.000	\$ 900.000	-59%
Otros Gastos	\$ 2.047.675	\$ 170.640	\$ 327.315	\$ 1.000.000	\$ 83.333	-51%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	\$ -	\$ -	\$ 3.994.703	\$ -	\$ -	0%
Ajuste al Peso	\$ 423	\$ 35	\$ 9.982	\$ -	\$ -	-100%
TOTAL RUBROS FLOJOS MENSUALES	\$ 2.608.390.165	\$ 217.365.847	\$ 2.572.371.421	\$ 3.179.260.085	\$ 264.938.340	22%
FONDO DE IMPREVISTOS 1%	\$ 24.141.826	\$ 2.011.819	\$ 21.828.228	\$ 31.792.601	\$ 2.649.383	32%
TOTAL	\$ 2.632.531.991	\$ 219.377.666	\$ 2.594.199.649	\$ 3.211.052.686	\$ 267.587.724	22%
Deficit / Superavit	-\$ 7.515.229	-\$ 626.269	\$ 18.789.465	\$ -	\$ -	-100%

DETALLE	Presupuesto estimado 2025	Presupuesto mensual 2025	Acumulado Dic
Cuotas de sostenimiento	\$ 2.625.016.762	\$ 218.751.397	\$ 2.612.989.113
Expensas comunes	\$ 2.632.531.991	\$ 219.377.666	\$ 2.594.199.649
EXCEDENTE O DEFICIT	-\$ 7.515.229	-\$ 626.269	\$ 18.789.465
Depreciación	-\$ 36.369.300	-\$ 3.030.775	-\$ 22.527.346
Utilidad o Perdida del Ejercicio	-\$ 43.884.529	-\$ 3.657.044	-\$ 3.737.881

PRESUPUESTO OPCION 2



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL PH PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2026 - OPCION (2)

DETALLE	Presupuesto estimado 2025	Presupuesto mensual 2025	Acumulado Dic	Presupuesto anual 2026	Presupuesto mensual 2026	Variación % ppto anual 2026 vs 2025
Total Ingresos	\$ 2.625.016.762	\$ 218.751.397	\$ 2.612.989.113	\$ 3.068.205.490	\$ 255.683.791	17%
Ingresos por Cuota de Administración	\$ 2.701.596.163	\$ 225.133.014	\$ 2.696.097.168	\$ 3.213.645.490	\$ 267.803.791	19%
Descuento por Pronto Pago 8%	-\$ 136.511.159	-\$ 11.375.930	-\$ 138.303.125	-\$ 145.440.000	-\$ 12.120.000	7%
Otros Ingresos	\$ 59.931.758	\$ 4.994.313	\$ 55.195.071	\$ -	\$ -	-
HONORARIOS	\$ 123.830.215	\$ 10.319.185	\$ 125.483.949	\$ 150.644.090	\$ 12.553.673	22%
Honorarios de administración	\$ 49.900.000	\$ 4.158.333	\$ 49.900.000	\$ 53.760.000	\$ 4.480.000	8%
Asesoría Jurídica	\$ 14.100.000	\$ 1.175.000	\$ 14.750.000	\$ 24.000.000	\$ 2.000.000	70%
Servicio de contabilidad	\$ 26.400.000	\$ 2.200.000	\$ 26.400.000	\$ 29.568.000	\$ 2.464.000	12%
Revisor Fiscal	\$ 19.906.458	\$ 1.658.872	\$ 20.416.458	\$ 22.848.000	\$ 1.904.000	15%
Programa contable (Mantenimiento y soporte)	\$ 1.000.000	\$ 83.333	\$ -	\$ 1.100.000	\$ 91.667	10%
Honorarios Sistema SS-SGT	\$ 8.400.000	\$ 700.000	\$ 8.400.000	\$ 9.408.000	\$ 784.000	12%
Honorarios asesoría técnica	\$ 500.000	\$ 41.667	\$ 500.000	\$ 2.800.080	\$ 233.340	460%
SIG-OP (Habeas data)	\$ 3.623.757	\$ 301.980	\$ 3.623.757	\$ -	\$ -	-100%
Otros (sostenimiento pagina web)	\$ -	\$ -	\$ 1.493.734	\$ 2.160.000	\$ 180.000	0%
Interventoría para elaboración pliegos mmte cubierta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 5.000.000	\$ 416.667	0%
SERVICIOS OPERATIVOS	\$ 1.626.812.161	\$ 135.567.680	\$ 1.662.981.145	\$ 2.062.529.140	\$ 171.635.678	26%
Asistente administración (tercerizado hasta julio 2026 y a partir de agosto contrato laboral)	\$ 21.671.391	\$ 1.805.949	\$ 37.150.956	\$ 41.750.000	\$ 3.479.167	93%
Servicio de aseo y todo	\$ 514.699.262	\$ 42.891.607	\$ 496.627.340	\$ 543.604.800	\$ 45.300.400	6%
Servicio salvamento acuático	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 75.949.188	\$ 6.329.099	0%
Análisis físico-químicos tanques de agua potable	\$ -	\$ -	\$ 1.500.000	\$ 125.000	\$ 602.000	0%
Servicio de vigilancia	\$ 997.787.645	\$ 83.148.970	\$ 1.010.998.842	\$ 1.252.596.592	\$ 104.383.216	26%
Seguros áreas comunes (Inclusión de nuevas áreas comunes)	\$ 114.325.235	\$ 9.527.103	\$ 116.704.008	\$ 138.501.560	\$ 11.541.797	21%
OTROS SERVICIOS	\$ 362.585.550	\$ 30.215.463	\$ 321.785.754	\$ 369.882.747	\$ 30.823.562	2%
Acueducto y Alcantarillado	\$ 48.310.100	\$ 4.025.842	\$ 48.598.200	\$ 54.107.312	\$ 4.508.943	12%
Telefonía a Internet (+) recarga citofonia virtual	\$ 2.466.613	\$ 205.551	\$ 2.969.373	\$ 3.117.747	\$ 259.812	26%
Energía eléctrica	\$ 294.949.327	\$ 24.579.111	\$ 261.209.183	\$ 300.000.000	\$ 25.000.000	2%
Transportes fletes y acarrees	\$ 1.320.950	\$ 110.079	\$ 570.950	\$ 700.000	\$ 58.333	-47%
Correos certificado y Certificados de Libertad y tradición	\$ 5.298.100	\$ 441.508	\$ 3.548.100	\$ 1.200.000	\$ 100.000	-77%
Análisis físico químico del agua piscinas	\$ 6.240.460	\$ 520.038	\$ 4.889.948	\$ 5.757.896	\$ 479.808	-8%
Certificación de ascensores	\$ 4.000.000	\$ 333.333	\$ -	\$ 4.999.992	\$ 416.666	25%

Cra.6 Sur No.72-80 Ibagué - Tolima Cel.3053755046
Correo electrónico pqrbsa@gmail.com



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H

NIT. 901.242.034-7

MANTENIMIENTOS FIJOS						
Mantenimiento Preventivo de ascensor	\$ 325.041.143	\$ 27.086.762	\$ 306.699.853	\$ 314.641.546	\$ 26.228.129	-3%
Repuestos de ascensores	\$ 148.501.560	\$ 12.375.130	\$ 134.963.369	\$ 114.728.280	\$ 9.560.690	-23%
Mantenimiento Bombas Piscina y Tableros	\$ 1.850.000	\$ 154.167	\$ 700.898	\$ 38.514.156	\$ 3.209.513	1962%
Repuestos de Bombas piscina y tablero	\$ 129.847.502	\$ 10.820.825	\$ 130.308.213	\$ 102.555.000	\$ 8.546.250	-21%
Mantenimiento de Motobombas - Agua Potable	\$ 25.843.382	\$ 2.153.615	\$ 22.862.582	\$ 20.000.000	\$ 1.666.667	0%
Repuesto de Bombas- agua potable	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.448.034	\$ 537.336	-75%
Mantenimiento Red contra incendios	\$ 12.390.700	\$ 1.032.558	\$ 15.351.000	\$ 4.000.008	\$ 333.334	0%
Mantenimiento red contra incendios tableros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.448.034	\$ 537.336	-48%
Mantenimiento Planta electrica, Pila	\$ 4.108.000	\$ 342.333	\$ 2.323.001	\$ 13.000.000	\$ 1.083.333	0%
Respuestos Piscina (Sensores y Caldas)	\$ 2.500.000	\$ 208.333	\$ -	\$ 6.448.034	\$ 537.336	57%
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.500.000	\$ 208.333	0%
REPARACIONES Y ADECUACIONES						
Mantenimiento General Zonas Comunes	\$ 94.809.694	\$ 7.596.898	\$ 82.122.751	\$ 99.430.704	\$ 8.285.892	9%
Reparaciones Electricas Generales	\$ 66.855.261	\$ 4.737.938	\$ 55.227.030	\$ 59.703.709	\$ 4.975.309	5%
Mantenimiento equipos de GIMNASIO	\$ 6.702.434	\$ 558.536	\$ 6.295.472	\$ 7.000.000	\$ 583.333	4%
Mantenimientos de Puertas peatonales	\$ 5.510.000	\$ 459.167	\$ 1.260.000	\$ 2.500.000	\$ 208.333	-55%
Mantenimiento de jardines	\$ 1.450.000	\$ 120.833	\$ 200.000	\$ 1.000.000	\$ 83.333	-31%
Mantenimiento de citofonia	\$ 1.250.000	\$ 104.167	\$ 30.000	\$ 1.000.000	\$ 83.333	-30%
Mantenimiento de Extintores	\$ 3.950.000	\$ 329.167	\$ 3.420.000	\$ 3.500.000	\$ 291.667	-11%
Mantenimiento de Redes Hidrosanitarias	\$ 3.115.000	\$ 259.583	\$ 4.178.000	\$ 4.000.000	\$ 333.333	28%
Mantenimiento equipos de oficina	\$ 1.500.000	\$ 125.000	\$ 1.535.100	\$ 1.500.000	\$ 125.000	0%
Mantenimiento de cajas electricas y de comunicaciones	\$ 2.345.999	\$ 195.500	\$ 2.405.999	\$ 2.345.999	\$ 195.500	0%
Fondo de mantenimiento	\$ 6.931.000	\$ 577.583	\$ 5.831.000	\$ 6.931.000	\$ 577.583	0%
Mantenimiento brazos hidráulicos portones.	\$ -	\$ -	\$ 560.000	\$ -	\$ -	0%
Mantenimiento puertas cortafuego	\$ 950.000	\$ 79.167	\$ 200.000	\$ 950.000	\$ 79.167	0%
Mantenimiento acupark	\$ 4.250.000	\$ 354.167	\$ 980.150	\$ 2.000.000	\$ 166.667	-53%
Fumigacion zonas comunes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.999.996	\$ 333.333	0%
	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 3.000.000	\$ 250.000	0%
DIVERSOS						
Elementos de cafeteria y aseo	\$ 75.311.462	\$ 6.275.950	\$ 74.508.961	\$ 43.608.000	\$ 3.633.333	-42%
Utiles de papeleria y fotocopias	\$ 4.056.600	\$ 338.050	\$ 4.364.499	\$ 4.500.000	\$ 375.000	11%
Decoración Navidad - Eventos dia niños	\$ 2.600.303	\$ 216.692	\$ 1.290.111	\$ 2.000.000	\$ 166.667	-23%
Combustible (planta electrica)	\$ 1.500.000	\$ 125.000	\$ 5.821.727	\$ 6.000.000	\$ 500.000	300%
Señalización	\$ 3.345.051	\$ 278.754	\$ 1.845.051	\$ 2.500.000	\$ 208.333	-25%
Dotacion copropiedad	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.000.000	\$ 83.333	0%
Gastos Asamblea	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 800.000	\$ 66.667	0%
Financieros	\$ 35.268.788	\$ 2.939.066	\$ 33.728.280	\$ 15.000.000	\$ 1.250.000	-57%
Otros Gastos	\$ 26.492.562	\$ 2.207.714	\$ 23.127.285	\$ 10.800.000	\$ 900.000	-59%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	\$ 2.047.675	\$ 170.640	\$ 327.315	\$ 1.000.000	\$ 83.333	-51%
Ajuste al Peso	\$ -	\$ -	\$ 3.994.703	\$ -	\$ -	0%
	\$ 423	\$ 35	\$ 9.982	\$ -	\$ -	-100%
TOTAL RUBROS FIJOS MENSUALES						
FONDO DE IMPREVISTOS 1%	\$ 2.608.398.165	\$ 217.365.847	\$ 2.573.391.613	\$ 3.037.827.217	\$ 253.152.268	16%
TOTAL	\$ 2.632.531.391	\$ 219.377.666	\$ 2.595.219.841	\$ 3.068.285.490	\$ 255.683.791	17%
Deficit / Superavit	-\$ 7.515.229	-\$ 626.269	\$ 17.769.273	\$ -	\$ -	-100%

DETALLE	Presupuesto estimado 2025	Presupuesto mensual 2025	Acumulado Dic
Cuotas de sostenimiento	\$ 2.625.016.762	\$ 218.751.397	\$ 2.612.989.113
Expensas comunes	\$ 2.632.531.991	\$ 219.377.666	\$ 2.595.219.841
EXCEDENTE O DEFICIT	-\$ 7.515.229	-\$ 626.269	\$ 17.769.273
Depreciación	-\$ 36.389.300	-\$ 3.030.775	-\$ 22.527.346
Utilidad o Perdida del Ejercicio	-\$ 43.884.529	-\$ 3.657.044	-\$ 4.758.073

Posteriormente, la presidenta de la Asamblea sometió a votación las dos alternativas presupuestales mediante el sistema electrónico dispuesto para la reunión.

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba proyecto de presupuesto 2026?”

Resultado de la votación

- Opción 1 – Incremento del 24%: 20,10% del coeficiente
- Opción 2 – Incremento del 19%: 27,42% del coeficiente



APRUEBA PROYECTO DE PRESUPUESTO 2026

2, Modificado con un incremento del 19%	27,42%	27,42344622
1, El presentado inicialmente con incremento del 24%	20,10%	20,10296244

Abstenerse 52,62% 52.62127315 Votado: 233

DECISION: Por mayoría la asamblea aprobó el presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia 2026 bajo el escenario correspondiente a un incremento del 19% en la cuota de administración.

Posteriormente, la Presidencia sometió a votación la aprobación de la cuota de administración correspondiente al año 2026, con el incremento del 19%.

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba la cuota de administración vigencia 2026 con el incremento del 19% retroactivo a enero?”

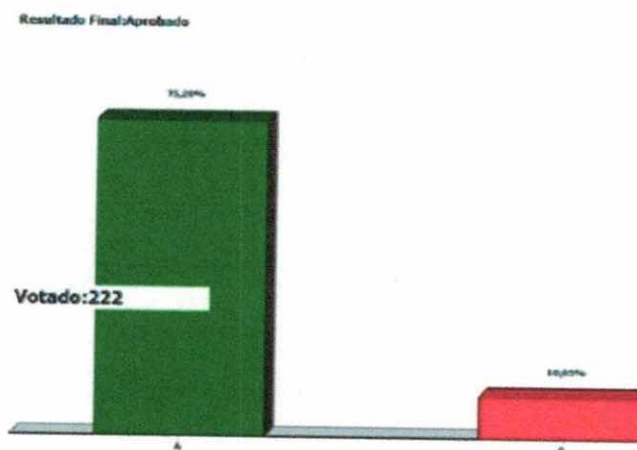
Resultado de la votación

- Sí: 40,23% del coeficiente.
- No: 5,37% del coeficiente.


APRUEBA LA CUOTA DE
ADMINISTRACIÓN VIGENCIA 2026 CON
EL INCREMENTO DEL 19%
RETROACTIVO A ENERO

A.Sí 40,23896575

B.No 5,37284073



DECISION: La Asamblea General de Copropietarios aprobó la cuota de administración para la vigencia 2026 con un incremento del 19%, estableciendo que su aplicación tendrá efecto retroactivo a partir del mes de enero de 2026

16. ANÁLISIS DE LAS IMPLICACIONES DE CONTRATAR ENTRENADORES PERSONALES PARA QUE DIRIJAN ACTIVIDADES DEPORTIVAS A LOS RESIDENTES DEL CONJUNTO HACIENDO USO DE LAS ÁREAS COMUNES DISPUESTAS PARA TALES FINES Y DEFINICIÓN DE LOS MECANISMOS PARA QUE DICHOS ACOMPAÑAMIENTOS SE PUDIERAN





CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

REALIZAR SIN RIESGOS TANTO PARA DEPORTISTAS COMO PARA LA COPROPIEDAD POSTULACIÓN

En desarrollo de este punto del orden del día, se analizó la situación relacionada con el uso de las zonas comunes del conjunto residencial para la realización de actividades deportivas dirigidas por entrenadores personales.

La exposición estuvo a cargo del asesor jurídico de la copropiedad, Dr. Jesús Quintero, quien explicó a la asamblea las implicaciones legales relacionadas con la realización de este tipo de actividades dentro de la propiedad horizontal.

Durante su intervención, el Dr. Jesús Quintero indicó que, desde el punto de vista jurídico, no es posible establecer una prohibición absoluta para el desarrollo de actividades deportivas con entrenadores personales en zonas comunes, siempre que se cumplan los requisitos legales correspondientes y se respeten las normas de uso de los bienes comunes.

Entre los requisitos mencionados para el desarrollo de estas actividades se señalaron, entre otros:

- Que los entrenadores se encuentren debidamente inscritos en el registro o colegio profesional correspondiente;
- Que cuenten con acreditación profesional para ejercer la actividad;
- Que dispongan de pólizas de responsabilidad civil, destinadas a cubrir eventuales daños a las personas que reciben el entrenamiento, al propio entrenador y a las instalaciones de la copropiedad;
- Que se suministre a la administración un listado formal de las personas que reciben el entrenamiento.

El asesor jurídico explicó que estos requisitos buscan proteger a la copropiedad frente a eventuales responsabilidades civiles extracontractuales, particularmente en casos de accidentes o lesiones ocurridas durante la práctica de actividades deportivas en las zonas comunes.

Durante la discusión del punto intervinieron varios copropietarios.

INTERVENCION: Sra. María Teresa Salazar, propietaria del apartamento 910 de la Torre 3, quien manifestó su acuerdo con permitir la presencia de entrenadores siempre que se cumplan los requisitos legales y se garantice el adecuado uso de las instalaciones.

INTERVENCION: Sr. Joan Rodríguez, quien planteó la necesidad de reglamentar la cantidad de entrenadores que pueden ingresar al conjunto, con el fin de evitar un ingreso excesivo de personas externas.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

INTERVENCION: Sra. Diana Álvarez, propietaria del apartamento 919 de la Torre 5, quien expresó su preocupación por el uso exclusivo de algunos espacios del gimnasio por parte de entrenadores, señalando que dichas áreas corresponden a bienes comunes que deben permanecer disponibles para todos los residentes.

INTERVENCION: Sr. Samuel Pupo, propietario del apartamento 921 de la Torre 6, quien manifestó desempeñarse como entrenador personal dentro del conjunto desde hace varios años, indicando que sus actividades se desarrollan en horarios específicos (aproximadamente entre las 5:00 a. m. y las 7:15 a. m.), con el fin de evitar interferencias con el uso habitual de las instalaciones por parte de otros residentes.

Igualmente intervinieron los señores Guillermo Vázquez y Ferney Rodríguez, quienes realizaron comentarios relacionados con el uso de las instalaciones deportivas y la conveniencia de establecer reglas claras para su utilización dentro del conjunto.

Posteriormente, la presidenta de la Asamblea sometió a votación la siguiente propuesta:

Autorizar de manera general la práctica de actividades deportivas dirigidas por entrenadores personales en las zonas comunes del conjunto, previo cumplimiento de los requisitos legales correspondientes.

La votación se realizó mediante el sistema electrónico dispuesto para la asamblea,

Votación Autorizar de manera general la práctica de actividades deportivas dirigidas

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba la práctica de actividades deportivas dirigidas por entrenadores deportivos en las zonas comunes de la copropiedad, previo cumplimiento de los requisitos legales?”

Resultado de la votación

- Sí: 16,03% del coeficiente.
- No: 22,96% del coeficiente.

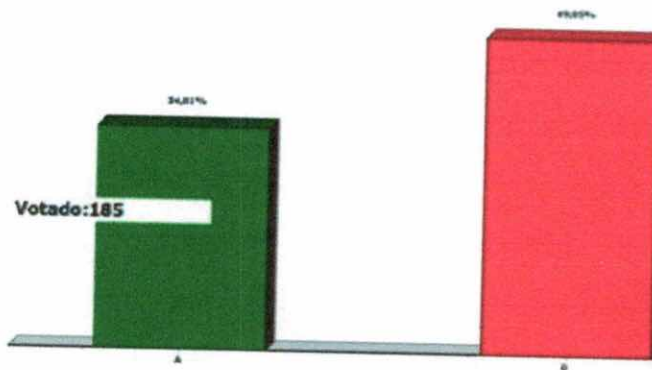


APRUEBA LA PRÁCTICA DE ACTIVIDADES DEPORTIVAS
GUIADAS POR ENTRENADORES DEPORTIVOS EN LAS
ZONAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD PREVIO AL
CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES

Resultado Final: Negado

A.Sí 16,03676661

B.No 22,96492611



DECISION: Por mayoría, la asamblea no aprueba la práctica de actividades deportivas dirigidas por entrenadores deportivos en las zonas comunes de la copropiedad, previo cumplimiento de los requisitos legales.

No obstante, el asesor jurídico reiteró que, en caso de que un entrenador cumpla con todos los requisitos legales exigidos, la administración podrá analizar cada caso conforme a la normativa vigente y a las competencias de control sobre las zonas comunes.

Se dejó constancia de que la regulación del uso de las zonas comunes corresponde principalmente a la administración del conjunto, quien podrá establecer los lineamientos necesarios para garantizar el adecuado uso de las instalaciones y la seguridad de los residentes.

Al momento de la votación, el quórum presente en la asamblea correspondía aproximadamente 38,99% del coeficiente de copropiedad.

En ese sentido, se dejó constancia de que la administración del conjunto es la instancia encargada de establecer lineamientos y mecanismos de coordinación que permitan garantizar el adecuado uso de las instalaciones deportivas, la seguridad de los residentes y la convivencia dentro de la copropiedad.



17. POSTULACIÓN Y ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, VIGENCIA 2026-2027

Continuando con el orden del día, la presidenta de la Asamblea procedió a dar lectura al artículo 75 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual establece las disposiciones relacionadas con la conformación del Consejo de Administración

De acuerdo con lo señalado en dicha norma, el Consejo de Administración estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes, quienes ejercerán sus funciones ad honorem, debiendo cumplir, entre otros, los siguientes requisitos:

- Tener la calidad de propietarios de unidades privadas dentro de la copropiedad;
- Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración al momento de su elección.

Posteriormente, se abrió el espacio para la postulación de candidatos al Consejo de Administración.

Durante el desarrollo de este punto, algunos copropietarios manifestaron su interés en dar continuidad al consejo que venía ejerciendo funciones, considerando la gestión adelantada durante el periodo anterior y la importancia de mantener la continuidad en algunos procesos en curso dentro de la copropiedad.

INTERVENCION: Sr. Joan Rodríguez propuso la ratificación en bloque de los miembros activos del Consejo saliente, señalando que su continuidad permitiría dar seguimiento a procesos administrativos y jurídicos relevantes para el conjunto residencial.

INTERVENCION: Sr. Adrián Patarroyo, agradeció la confianza expresada por algunos residentes y manifestó su disposición para continuar colaborando con los procesos de gestión del conjunto.

Con el fin de garantizar la legalidad del proceso de elección, y teniendo en cuenta la variación en el número de asistentes a la asamblea, se realizó una verificación electrónica del quórum presente, registrándose un coeficiente equivalente al 30,55%, suficiente para deliberar y adoptar decisiones dentro de la reunión.



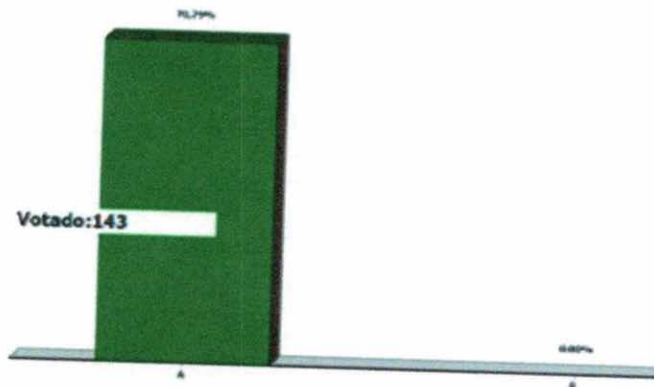
CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

VERIFICACIÓN DE QUORUM

A.Sí 30,55742807

B.No 0

Resultado Final/Aprobado



Posteriormente se presentaron los siguientes propietarios para conformar el consejo de administración del periodo 2026-2027

- Adrián Patarroyo, 6- 1021.
- Pilar Lucia Castro Reyes, 13- 251.
- Alba Nury Olmos, 7-1126
- Angela Gómez, 8-131
- Harol Aponte, 7-826
- Cesar Olmos, 15-159
- Alexander Diaz, 9-336

La administración verificó previamente que los postulados cumplieran con los requisitos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, particularmente su condición de propietarios y su estado de paz y salvo con la copropiedad.

Asimismo, se informó que los integrantes elegidos definirían posteriormente entre ellos la distribución de los cargos como miembros principales y suplentes, conforme a la estructura establecida en el reglamento.

Cra.6 Sur No.72-80 Ibagué - Tolima Cel.3053755046
Correo electrónico pqrbsa@gmail.com

Acto seguido, la presidenta de la Asamblea sometió a votación los nombres de los postulados anteriormente para la conformación del Consejo de Administración,

La pregunta formulada fue:

“¿Aprueba al consejo de administración conformado por postulantes?”

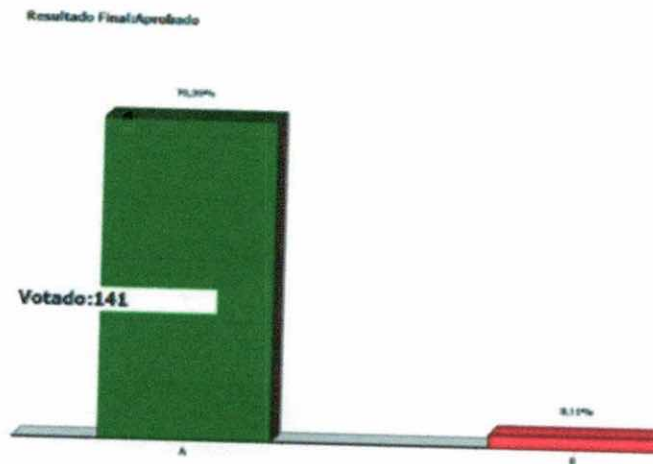
Resultado de la votación

- SI: 29,36% del coeficiente.
- No: 1.16% del coeficiente.


APRUEBA AL CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN CONFORMADO
POR LOS POSTULANTES

A.Sí 29,36620225

B.No 1.16525255



DECISION: Por mayoría, la asamblea aprobó la elección del Consejo de Administración para el periodo 2026–2027, quedando conformado con los propietarios anteriormente mencionados, quienes posteriormente definirán la distribución interna de cargos entre miembros principales y suplentes, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

18. PRESENTACION Y ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL

La administración informó a la asamblea que previamente se realizó convocatoria pública para la recepción de hojas de vida de profesionales interesados en ejercer el cargo, en la cual se recibieron diez (10) postulaciones, correspondientes a los siguientes aspirantes:



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

- Robinson Gastelbondo
- Ingrin Yasbleidy Perilla
- Katherine Medina Mora
- Germán Gómez de los Ríos
- Nicolas Torres Molina
- Alvaro Andres Grimaldo
- Martha Lucía Amaya
- Yeni Patricia Vidal
- Terra Civil Integral
- Jorge Enrique Rodriguez

Se informó a la asamblea que a los postulados se les informo que la asamblea se realizaría en día de hoy y se les hizo extensiva la invitación para que realizaran la exposición de su hoja de vida. En la mañana de hoy se les marco al número de contacto, algunos de los aspirantes no confirmaron su asistencia o no atendieron el llamado para participar en la sesión, motivo por el cual únicamente se presentaron para sustentar su propuesta ante la asamblea los siguientes candidatos:

- Martha Lucía Amaya
- Yeni Patricia Vidal
- Germán Gómez de los Ríos, quien fue representado durante la asamblea por el señor Luis Carlos Clavijo, en calidad de revisor fiscal suplente y apoyo del candidato.

Cada uno de los aspirantes realizó una presentación breve ante la asamblea, exponiendo su experiencia profesional, formación académica y propuesta de trabajo para la copropiedad.

Durante su intervención:

- La Sra. Martha Lucía Amaya, destacó contar con catorce (14) años de experiencia en el sector, proponiendo la realización de auditorías integrales de carácter financiero, administrativo y operativo, con seguimiento periódico a los procesos de la copropiedad.



CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H NIT. 901.242.034-7

- La Sra. Yeni Patricia Vidal manifestó contar con veinticinco (25) años de experiencia profesional, así como especializaciones en Revisoría Fiscal y Derecho Tributario, señalando que su propuesta incluye la revisión de procesos financieros, operativos, de control interno y de gestión de protección de datos.
- El Sr. Luis Carlos Clavijo, en representación del candidato Germán Gómez de los Ríos, explicó que su propuesta de trabajo estaría enfocada en el fortalecimiento del control financiero, la recuperación de cartera y los procesos de circularización contable.

Finalizadas las presentaciones, la presidenta de la Asamblea sometió a votación la elección del Revisor Fiscal,

Votación revisor fiscal

La pregunta formulada fue:

Elección revisor fiscal

1. Yeni Patricia Vidal
2. Martha Lucia Amaya
3. German de los Rios



ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL

2, Yeni Patricia Vidal	16,72%	16,72165058
1, Martha Lucía Amaya	8,15%	8,14625395
3, Germán Gómez de los Ríos	2,39%	2,38537212

Abstenerse 72,75% 72,74672369 Votado:123

Cra.6 Sur No.72-80 Ibagué - Tolima Cel.3053755046
Correo electrónico pqrbsa@gmail.com

DECISION: Es elegida por mayoría como revisora fiscal la Sra Jenny Patricia Vidal.

19. POSTULACION ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

En desarrollo del siguiente punto del orden del día, se abrió el espacio para la postulación de candidatos al Comité de Convivencia del Conjunto Residencial Bosques San Ángel.

Durante este punto se postuló la señora Liliana Ramírez para integrar dicho comité. No obstante, la Presidencia de la Asamblea informó que, de acuerdo con la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal, el Comité de Convivencia debe estar conformado por al menos tres (3) miembros, con el fin de garantizar su adecuado funcionamiento.

En consecuencia, la mesa directiva realizó varios llamados a los asistentes para que se presentaran más voluntarios interesados en integrar el comité. Sin embargo, no hubo postulaciones, evidenciándose una baja participación de los asambleístas en este punto.

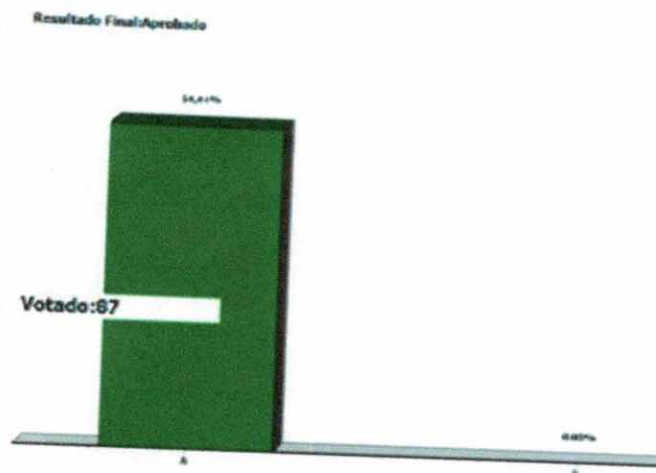
Debido a la prolongación de la reunión y al retiro progresivo de varios asistentes durante el desarrollo de la jornada, se realizó una verificación electrónica del quórum presente, con el fin de establecer si era posible continuar adoptando decisiones dentro de la asamblea.



VERIFICACIÓN DEL QUORUM

A.Sí 18,90056068

B.No 0





CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ANGEL P.H
NIT. 901.242.034-7

El sistema registró una asistencia del 15.90%, siendo el porcentaje inferior al mínimo requerido para mantener el quórum deliberatorio, lo cual imposibilitó legalmente continuar con la adopción de decisiones dentro de la reunión.

En consecuencia, no fue posible adelantar la elección del Comité de Convivencia durante la presente asamblea.

Se dejó constancia de que, conforme a lo manifestado durante la sesión, los asuntos relacionados con la convivencia y resolución de conflictos vecinales continuarán siendo atendidos de manera transitoria por el Consejo de Administración recién elegido, hasta tanto se realice la elección formal del Comité de Convivencia en una futura asamblea.

Igualmente, debido a la falta de quórum deliberatorio, no fue posible someter a consideración de la asamblea el punto correspondiente a "Proposiciones y Varios".

20. Clausura de la Asamblea

No habiendo más asuntos por tratar, y siendo aproximadamente las 7:00 p.m., la presidenta de la Asamblea, señora Emma Yoana Fuentes, agradeció la participación de los copropietarios asistentes y dio por terminada y clausurada la reunión.

ANEXOS

- ANEXO 1. Carta Sr Miguel Rodriguez - propietario apto. 730
- ANEXO 2. Carta radicada Sr Augusto Saavedra – apoderado apto 1015
- ANEXO 3. Informe radicado - apoderado apto 343

EMMA YOHANA FUENTES
Presidente

MARTHA CONSTANZA GUERRERO R.
Secretaria