

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA

PROPIEDAD HORIZONTAL

Calle 150A # 92-20 | Bogotá, D.C.

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Número de Acta: 001 — Año 2026

DATOS GENERALES DE LA REUNIÓN

Tipo de reunión	Asamblea General Ordinaria de Copropietarios
Convocatoria	Lunes 30 de marzo de 2026
Fecha de la reunión	Sábado 25 de abril de 2026
Hora de registro	1:00 p.m.
Hora de inicio	2:00 p.m.
Lugar	Salón Social Piso 3 — Conjunto Residencial Hacienda La Tranquera P.H.
Dirección	Calle 150A # 92-20, Bogotá, D.C.
Normativa aplicable	Ley 675 de 2001 y Reglamento de Propiedad Horizontal
Moderador	Presidente de la Asamblea – Jhon Jairo López (casa19)
Secretario	Secretario de la Asamblea – Jeisson Rodríguez (casa 65)

PUNTO 1 — REGISTRO DE COPROPIETARIOS

A partir de la 1:00 p.m. se dio inicio al proceso de registro de copropietarios en el Salón Social Piso 3. La administradora, señora Sandra García (denominada en adelante 'la administradora'), coordinó la toma de lista de asistencia. Se verificó la identidad de los propietarios y apoderados presentes, así como la revisión de poderes cuando correspondía. El registro contó con el apoyo de personal de apoyo administrativo.

PUNTO 2 — LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Una vez concluido el periodo de registro, se procedió a efectuar el llamado a lista conforme a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto. Se verificó la asistencia de

propietarios y sus delegados debidamente acreditados. **Asistencia del 96% de los copropietarios (ver anexo).**

Con base en el conteo efectuado, se constató la existencia del quórum necesario para la instalación y válida deliberación de la Asamblea General Ordinaria, de conformidad con el artículo 45 de la Ley 675 de 2001 y el reglamento interno de la copropiedad.

DECISIÓN: Se verificó quórum suficiente para sesionar válidamente. La asamblea quedó formalmente instalada.

PUNTO 3 — INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA

Verificado el quórum reglamentario, se declaró formalmente instalada la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Hacienda La Tranquera Propiedad Horizontal, en los términos previstos por la Ley 675 de 2001 y el reglamento interno de la copropiedad.

PUNTO 4 — ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se solicitó a los asistentes la postulación de candidatos para los cargos de Presidente y Secretario de la Asamblea, encargados de moderar y llevar el registro de la sesión, respectivamente.

Se recibieron postulaciones y, sometidas a consideración de la asamblea, se procedió a la elección mediante votación de los presentes.

DECISIÓN: Se eligieron el Presidente Jhon Jairo López (casa 19) y el Secretario de la Asamblea Jeisson Rodríguez (casa 65). Sus nombres quedaron consignados en el registro de asistencia y firmarán el presente documento al final de la sesión.

PUNTO 5 — ELECCIÓN DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA

Se propuso y sometió a votación la conformación del comité verificador del acta, encargado de revisar y avalar el contenido del presente documento antes de su suscripción definitiva. Se recibieron tres (3) postulaciones, las cuales fueron aceptadas por la asamblea.

Las candidatas postuladas y aceptadas para integrar el comité verificador del acta fueron: Rosalba Sierra (casa 7), Katherine Alexandra Hernández Zambrano (casa 59), Neyida Morales (casa 25).

DECISIÓN: Se eligió el Comité Verificador del Acta con tres (3) integrantes.

PUNTO 6 — LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Se dio lectura al reglamento de la asamblea, el cual establece las normas de participación, uso de la palabra y orden durante la sesión. Los puntos leídos fueron los siguientes:

- Uso de la palabra: quien desee intervenir debe dirigirse al Presidente de la Asamblea, identificándose con nombre, calidad y número de unidad privada.
- Las intervenciones deben dirigirse a la asamblea, no a personas particulares, con respeto, brevedad y claridad.
- Ningún asambleísta puede ser interrumpido, salvo por el Presidente cuando se salga del tema o viole el reglamento.
- Cada intervención no podrá exceder de dos (2) minutos y no más de una (1) por tema.
- Las interpelaciones serán concedidas por la presidencia con aprobación de quien tiene la palabra.
- Los participantes que se retiren deberán dejar constancia escrita; de lo contrario, se tendrán como activos y no se considerará disuelto el quórum.
- Todos los participantes legítimos podrán dejar constancias escritas debidamente firmadas.

DECISIÓN: El Reglamento de la Asamblea fue leído y aprobado por los asistentes sin modificaciones.

PUNTO 7 — LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Se dio lectura al orden del día previamente enviado a los copropietarios junto con la convocatoria. La administradora solicitó un cambio en el orden del día, proponiendo que el informe de la administración se presentara después de la aprobación del presupuesto, argumentando dificultades técnicas con el archivo de presentación (USB dañada).

Varios copropietarios manifestaron su inconformidad con la modificación propuesta, señalando que resultaba lógico conocer primero el informe de gestión antes de aprobar el presupuesto. Algunos copropietarios indicaron que llevaban una hora sin avanzar en los puntos sustanciales de la agenda, y que era indispensable respetar el orden para garantizar la coherencia en la toma de decisiones.

Tras el debate, se acordó una pausa para que la administradora se desplazara a su residencia a buscar el material faltante. Se concedió un receso de aproximadamente 30 minutos con ese fin.

Adicionalmente, algunos copropietarios dejaron constancia de irregularidades en el proceso previo a la asamblea, entre ellas: cambio de fechas para la inspección de documentos sin previo aviso, envío tardío (a la medianoche) de los estados financieros con solo ocho días de antelación, y ausencia de la administradora y el contador el día señalado para la revisión documental (23 de abril, de 4:00 p.m. a 8:00 p.m.), pese a que en la citación también estaba contemplado el acompañamiento del Consejo de Administración, el Contador y la Administradora. En cuanto a la antelación de los estados financieros, se informó a los propietarios que ello obedeció a que la reunión previa entre el

Consejo de Administración y el Contador se realizó el día sábado 28 de marzo de 2026, quedando de informar las dudas o aclaraciones por parte de los miembros del Consejo el día lunes 6 de abril, para su posterior envío a los copropietarios, lo que determinó que el traslado se efectuara con una antelación de ocho días respecto a la fecha de la asamblea.

DECISIÓN: El orden del día fue aprobado con la pausa y manteniéndose los puntos en el orden original.

PUNTO 8 — INFORME DEL CONSEJO Y DE LA ADMINISTRACIÓN

8.1 Conformación del Consejo de Administración y Comité de Convivencia (2025)

La administradora presentó la conformación de los órganos de la copropiedad durante el período 2025:

Consejo de Administración: señor Jhon Jairo López (casa 19), señor Gerardo Mariño (casa 33), señora María del Pilar Corredor (casa 46), señor Jeisson Rodríguez (casa 65) y señora Johana Díaz (casa 85).

Comité de Convivencia: señor Darío Sabogal (casa 36) (quien no pudo ser contactado ni por correo ni en su casillero durante el período), señora Diana Carvajal (casa 55) y señora Esperanza Martínez (casa 86). Esta última dejó de residir en el conjunto, por lo que el comité operó en la práctica con la señora Diana Carvajal (casa 55) y el apoyo de la administración.

Contador: Carlos Alejandro González.

8.2 Informe de Gestión de la Administración (Año 2025)

La administradora presentó su informe de gestión correspondiente al año 2025, destacando los siguientes aspectos:

Gestión de cartera: Se realizaron cobros persuasivos, circulares y publicaciones periódicas para motivar el pago de cuotas. En el mes de marzo se entregó al abogado la cartera de difícil cobro. Persiste un alto porcentaje de morosidad que compromete la ejecución administrativa.

Vigilancia: El conjunto cuenta con un equipo de seis vigilantes distribuidos estratégicamente (uno en recepción, uno en recorrido externo). Se realizan reuniones operativas mensuales con la empresa de vigilancia. Se reportó el robo de una bicicleta por la modalidad de 'carrusel' o 'tren'. La bicicleta fue repuesta mediante acuerdo directo entre la propietaria y los vigilantes de turno. La empresa de vigilancia tomó acciones disciplinarias internas. Se evidenció que la única bicicleta sustraída era la única que no tenía seguro. Como medidas preventivas, la empresa recomendó mejorar el cerramiento del ciclerero y reforzar los protocolos de control de acceso.

Se registró también un caso de una vivienda cuyas ventanas fueron afectadas por una piedra lanzada desde la calle en el mes de febrero. El propietario manifestó que no recibió respuesta de la

administración durante aproximadamente 60 días, y que debió asumir personalmente los costos de reparación. La administradora aclaró que el hecho fue calificado como fortuito y que la póliza de seguros cubre vidrios. Se acordó revisar el caso con el corredor de seguros.

Aseo y mantenimiento: El contrato de aseo incluye personal polivalente y refuerzos, con labores de barrido, jardinería, limpieza de zonas comunes, lavado de puertas del chut de basura, mantenimiento de rejillas y rotación de canecas. Se hizo un llamado a los residentes para no arrojar basura en zonas comunes y mantener limpios los frentes de las casas.

Jardines: Se retiraron plantas en mal estado y se reemplazaron por nuevas especies. Se gestionó la poda de árboles específicos ante la Secretaría Distrital de Ambiente, dado que los propietarios no pueden intervenir estas especies sin autorización. Se llamó la atención sobre el mal uso de los jardines por parte de algunos residentes.

Iluminación: Se instalaron luminarias en todos los sectores del conjunto, incluyendo parqueaderos y parque, siguiendo las recomendaciones del estudio de seguridad de la empresa de vigilancia.

Parque infantil: Se diseñó e instaló el parque infantil con grama sintética, mesa de ping-pong y barras de ejercicio, pensado para niños, jóvenes y adultos. Se recordó a los residentes que los menores no deben permanecer solos en el parque. Tras análisis del Consejo, se modificó la norma sobre el uso de zapatos en el área de juegos.

Mantenimiento de canales y bajantes: Se realizó en febrero de 2025, con el señor Luis Carlos Durango, como valor agregado al mantenimiento de vigas-canal. Se recomendó programar esta actividad de nuevo para la segunda semana de mayo de 2026.

Puertas de acceso y TOKEN: Se realizó mantenimiento a puertas peatonales, puerta vehicular y puerta de mascotas. Se implementó el sistema TOKEN para control de acceso, con entrega de chips a cada unidad. Se recalcó que las tarjetas vehiculares están funcionando correctamente.

Chut de basura: Se cambió el sistema de escotillas para facilitar el depósito de residuos. Se instalaron avisos de clasificación. Se certificaron los recicladores ante la Alcaldía Local. Se tramitó ante Aguas Bogotá la donación de un contenedor rodante para reciclaje.

Circuito cerrado de televisión: Se realizó mantenimiento integral del CCTV con la bolsa de reinversión, ampliando la cobertura del sistema. Se recordó que las grabaciones tienen una capacidad de almacenamiento de cinco (5) días.

Extintores y seguridad: Se recargaron 18 extintores y se cambiaron sellos, válvulas y contenido. Se recibió en donación una silla de ruedas. Se invitó a la comunidad a conformar brigadas de emergencia.

Salones sociales: Solo el salón del tercer piso está habilitado para arriendo. El salón del segundo piso presenta daños en el piso y carece de cocineta.

Tarjetas bono (Home Center / Dollar City): Se informó el uso de tarjetas bono para compra de insumos de mantenimiento y aseo, en cumplimiento de la decisión de la asamblea anterior para evitar obligaciones tributarias ante la DIAN. Se presentó la relación detallada de gastos.

Convivencia: Se reportaron situaciones de incumplimiento del manual de convivencia, entre ellas: mascotas sin correa y sin trailla, mascotas haciendo sus necesidades fisiológicas dentro de las zonas comunes del conjunto, arrojar basura en zonas comunes, colocar objetos en fachadas (sombrillas, bicicletas, tapetes, ropa), niños jugando en parqueaderos a altas horas, motos estacionadas en parqueaderos privados de automóviles, y uso inadecuado de parqueaderos de visitantes por parte de residentes. Se recordó que el manual de convivencia vigente contempla multas del 50% de la cuota en primera instancia y del 100% ante reiteraciones.

8.3 Informe del Consejo de Administración

El Consejo de Administración, representado por el señor Jhon Jairo López (casa 19), no presentó un informe formal estructurado ante la asamblea. Por parte del Consejo de Administración se presentaron comentarios verbales durante el desarrollo de la sesión, pero no hubo una presentación formal por parte de ellos. Se resaltó durante diferentes puntos de la asamblea que:

- Se realizaron reuniones del Consejo durante el período.
- Se implementó el uso de inteligencia artificial para grabación, transcripción y resumen de las reuniones, con almacenamiento en un recurso compartido (OneDrive). El secretario se comprometió a trasladar estas actas al formato oficial en un plazo no mayor a 15 días.
- Se solicitó y recibió de los consejeros salientes (señor Juan Carlos Zambrano y señor Horacio Quijano) la documentación en su poder; la entrega efectiva se produjo en septiembre de 2025.
- Se acompañó la definición técnica de las cuatro obras aprobadas en la asamblea anterior: parque infantil, limpieza de aguas residuales, habilitación del chut de basura y obras de mantenimiento general.
- Se gestionó el acceso a las cuentas bancarias y la representación legal de la copropiedad ante entidades públicas.
- Se acompañó la negociación con la empresa de vigilancia para la obtención de la bolsa de reinversión, ejecutados en obras aprobadas por la asamblea.

Copropietarios expresaron inconformidades con la gestión del Consejo, en cuanto al seguimiento a la administradora, y la ausencia de memorandos formales de advertencia a la administración cuando se detectaron falencias.

Ante esto, miembros del Consejo saliente aclararon que dedicaron tiempo significativo a la gestión, que promovieron que la administradora ejerciera sus funciones con autonomía, y que las principales dificultades derivaron de problemas de comunicación y de la carencia de las herramientas adecuadas (claves, acceso a cuentas, representación ante entidades).

Una copropietaria con formación contable (Diana Román, Casa 4) propuso que, para la contratación de la nueva administración, se presentara una terna de candidatos, incluyendo a la actual administradora, para que la asamblea pudiera tomar una decisión informada.

Se debatió también la situación de la consejera señora Pilar, quien según verificación del certificado de tradición y libertad no figura como propietaria, por lo que varios copropietarios cuestionaron su participación en el Consejo durante el período.

DECISIÓN: Los informes del Consejo de Administración y de la Administración quedaron presentados ante la asamblea. Se tomaron nota de las observaciones, compromisos y recomendaciones formuladas por los copropietarios. Por parte del Consejo de Administración se presentaron comentarios verbales pero no hubo una presentación formal por parte de ellos.

PUNTO 9 — ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El contador Carlos Alejandro González presentó los estados financieros 2025, con notas de revelación en cumplimiento de la Ley 1314 de 2009 y las normas de información financiera aplicables a copropiedades.

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA Nit: 900.188.536-8 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO AÑO 2025 Vs 2024				
Nombre Cuenta	NOTA	2025	2024	VARIACION
ACTIVO				
EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3	174.916.463,00	150.493.833,01	24.422.629,99
DEUDORES	4	49.041.297,40	48.711.800,40	329.497,00
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		11.806.638,00	0,00	11.806.638,00
INTANGIBLES	5	16.974.834,00	11.217.592,00	5.757.242,00
TOTAL ACTIVO		252.739.232,40	210.423.225,41	42.316.006,99
PASIVO				
CUENTAS POR PAGAR	6	73.753.176,00	66.080.749,00	7.672.427,00
CUOTAS ADMON ANTICIPADAS	7	2.891.125,00	1.503.203,00	1.387.922,00
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		222.406,00	1.137.606,00	-915.200,00
TOTAL PASIVO		76.866.707,00	68.721.558,00	8.145.149,00
PATRIMONIO	8			
RESULTADOS DEL EJERCICIO		34.170.857,99	2.442.859,43	31.727.998,56
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES		105.519.364,79	103.076.505,36	2.442.859,43
FONDO DE IMPREVISTOS		36.182.302,62	36.182.302,62	0,00
TOTAL PATRIMONIO		175.872.525,40	141.701.667,41	34.170.857,99
PASIVO + PATRIMONIO		252.739.232,40	210.423.225,41	42.316.006,99

FIRMADO EN ORIGINAL.
SANDRA GARCIA MOGOLLON
ADMINISTRADORA

FIRMADO EN ORIGINAL.
CARLOS ALEJANDRO GONZALEZ H.
CONTADOR MP.248488-T

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA Nit: 900.188.536-8 ESTADO DE RESULTADOS DEL AÑO 2025 Vs 2024				
Nombre Cuenta	NOTA	2025	2024	VARIACION
INGRESOS	9			
CUOTAS DE ADMINISTRACION		573.240.000,00	549.360.000,00	23.880.000,00
DESCUENTO POR PRONTO PAGO	-	72.026.085,00	- 79.778.346,00	7.752.261,00
INTERESES BANCARIOS GANADOS		1.250.062,59	899.989,46	350.073,13
INTERESES POR MORA CAUSADOS		23.526.250,00	15.552.899,60	7.973.350,40
APROVECHAMIENTOS		2.400.000,00	2.704.000,00	- 304.000,00
RECUPERACIONES		560.699,00	1.000.000,00	- 439.301,00
AJUSTE AL MIL RETEFUENTE	-	824,00	111,00	- 935,00
TOTAL INGRESOS		528.950.102,59	489.738.654,06	39.211.448,53
GASTOS	10			
HONORARIOS		41.928.800,00	34.158.000,00	7.770.800,00
SERVICIOS		346.422.595,00	373.448.369,00	- 27.025.774,00
GASTOS LEGALES		-	-	-
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		53.661.697,00	62.749.834,00	- 9.088.137,00
POLIZA AREAS COMUNES		19.134.128,60	11.012.009,00	8.122.119,60
DIVERSOS		762.896,00	1.633.000,00	- 870.104,00
PROVISION DE CARTERA		30.644.885,00	-	30.644.885,00
GASTOS BANCARIOS		430.403,00	2.049.552,63	- 1.619.149,63
ACTIVIDADES CULTURALES Y CIVICAS		1.793.840,00	1.367.880,00	425.960,00
OTROS GASTOS EXTRAORDINARIOS		-	877.150,00	- 877.150,00
FONDO DE IMPREVISTOS		-	-	-
TOTAL GASTOS		494.779.244,60	487.295.794,63	7.483.449,97
INGRESOS - GASTOS		34.170.857,99	2.442.859,43	31.727.998,56

FIRMADO EN ORIGINAL.
SANDRA GARCIA MOGOLLON
ADMINISTRADORA

FIRMADO EN ORIGINAL.
CARLOS ALEJANDRO GONZALEZ H.
CONTADOR MP.248488-T

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS AÑO 2025 Vs 2024

NOTA 1. ENTIDAD QUE REPORTA

El conjunto residencial Hacienda la Tranquera Propiedad Horizontal, es una persona jurídica de naturaleza Civil, entidad privada sin ánimo de Lucro legalmente constituida mediante el régimen de propiedad horizontal ley 675 del 2001, ejerciendo la dirección y manejo de los intereses comunes de los copropietarios, con el fin de Administrar los recursos del conjunto con destino a garantizar la seguridad y la convivencia de sus habitantes, mantener en adecuado estado las instalaciones comunales, enmarcadas dentro de los bienes de dominio particular, común esencial y los bienes comunes no esenciales en los cuales concurren los bienes aptos para el servicio y funcionamiento de la administración y los demás destinados al servicio de la copropiedad.

El Conjunto residencial Hacienda la Tranquera Propiedad Horizontal identificado con NIT No. 900.188.536-8 se encuentra ubicado en la Calle 150A No. 92-20, conformado por 114 unidades residenciales, fue constituida mediante escritura pública número 244 de febrero 9 de 2007 y se encuentra registrada en la notaria 54. Es responsable de efectuar retención en la fuente a terceros y reportar información exógena ante la DIAN.

NOTA 2. DECLARACION DE CONFORMIDAD

El conjunto residencial Hacienda la Tranquera Propiedad Horizontal, adopta las normas internacionales de contabilidad para Grupo 3 de conformidad con la Ley 1314 del 2009 y Decreto 2706 del 2012, decreto 3019 del 2013; consistiendo en la preparación de una contabilidad simplificada, con revelaciones abreviadas de acuerdo a la estructura contable de la copropiedad.

La copropiedad ha preparado los Estados Financieros de acuerdo a las NIIF a 31 de diciembre de 2025 para establecer la situación financiera y el resultado de las operaciones de la copropiedad, los cuales son necesarios para proporcionar una información financiera comparativa. El Conjunto residencial Hacienda la Tranquera Propiedad Horizontal aplica de manera completa y SIN RESERVAS las NORMAS DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) para GRUPO 3.

ACTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponde a los recursos (caja, bancos, inversiones) de disponibilidad inmediata o inferior a 3 meses, y que se encuentran a cargo de la administración. Dichos recursos se encuentran discriminados de la siguiente manera:

NOTA No.3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	VARIACION 2025 Vs 2024
Caja Principal	214.822,00	214.822,00	-
CAJA MENOR	1.100.000,00	1.100.000,00	-
AV.VILLAS CTA.CTE 040-13396-9	56.296.144,40	43.002.609,74	13.293.534,66
AVVillas CTA 060931990 Imprevistos	41.216.549,87	30.094.992,16	11.121.557,71
AvVillas CTA 040133951 C.EXTRA	76.088.946,73	76.081.409,11	7.537,62
	174.916.463,00	150.493.833,01	24.422.629,99

El efectivo equivalente corresponde a los recursos económicos de disponibilidad inmediata a cargo de la Administración de la propiedad. Sobre estos recursos hay una restricción discriminada de esta manera:

FONDO DE IMPREVISTOS	44.799.225,37	39.974.025,37	4.825.200,00
CUENTAS POR PAGAR DEL MES	73.753.176,00	66.080.749,00	7.672.427,00
ANTICIPOS CTAS ADMINISTRACION	2.891.125,00	1.503.203,00	1.387.922,00
TOTAL RESTRINGIDO	121.443.526,37	107.557.977,37	13.885.549,00

Descontando las restricciones la agrupación Cuenta con un disponible a enero 1 de 2025 de \$53.472.936,63 para su funcionamiento.

NOTA No. 4- DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a deudas por cobrar de la entidad que se generaron a partir de las actividades propias de la copropiedad y su administración. Su reconocimiento se realizará con base en las políticas de reconocimiento de activos.

Durante el año 2025 se causaron las cuotas de administración de manera mensual según el presupuesto aprobado por la Asamblea General de Copropietarios y los intereses por mora sobre cuotas de administración según aprobación de asamblea.

	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	VARIACION 2025 Vs 2024
Cuotas de Administración	82.259.230,40	69.542.400,40	12.716.830,00
Sanción por inasistencia a asamblea	3.954.300,00	323.200,00	3.631.100,00
Honorarios abogado	2.210.080,00	62.262,00	2.147.818,00
Gastos para demandas	340.100,00	340.100,00	-
Acuerdos de pago con abogado	-	3.312.366,00	(3.312.366,00)
Intereses por mora	58.496.674,00	46.047.374,00	12.449.300,00
	147.260.384,40	119.627.702,40	27.632.682,00

Corresponde a las cuentas por cobrar de la copropiedad generadas a partir de las actividades propias de su administración. Se reconocen con base en las políticas de reconocimiento de activos. Se causan las cuotas de administración mensualmente y los intereses por mora se aplican según el porcentaje máximo permitido por la Superfinanciera.

La cartera aumento \$27.632.682 con respecto al año anterior.

Consignaciones por identificar

Consignaciones por identificar	(5.598.813,00)	(6.841.713,00)	1.242.900,00
-	5.598.813,00	6.841.713,00	1.242.900,00

Del rubro de consignaciones por identificar, es importante que la comunidad reporte estas consignaciones a la administración para que de esta manera sean aplicadas en la contabilidad y muestren la realidad de las cuentas por cobrar de la agrupación.

DEUDORES VARIOS

Anticipos a contratistas- Luis Urango	-	1.400.000,00	(1.400.000,00)
-	-	1.400.000,00	1.400.000,00

Provisión por deterioro de cartera	(92.620.274,00)	(65.474.189,00)	(27.146.085,00)
---	------------------------	------------------------	------------------------

Se realizo el calculo de la provision de cartera por la cartera con mas de 360 dias de vencimiento.

TOTAL DEUDORES	49.041.297,40	48.711.800,40	329.497,00
-----------------------	----------------------	----------------------	-------------------

NOTA No. 5 - ACTIVOS FIJOS

Se clasifican como "Propiedad, planta y equipos" aquellos activos tangibles que posee la agrupación Para su uso en el suministro de servicios o para fines administrativos, y será reconocido como activo si, y sólo si: Es probable que se obtengan beneficios futuros derivados del mismo, el costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad y que tenga una vida útil superior a un periodo contable (1 año).

	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	VARIACION 2025 Vs 2024
Maquinaria y equipo	11.806.638,00	-	11.806.638,00
Muebles y enseres	289.690,00	289.690,00	-

Equipo de computación	1.846.500,00	1.846.500,00	-
Equipo de telecomunicaciones	819.900,00	819.900,00	-
Depreciación acumulada	(2.956.090,00)	(2.956.090,00)	-
	11.806.638,00	-	11.806.638,00
Seguro Áreas Comunes	16.974.834,00	11.217.592,00	5.757.242,00
	16.974.834,00	11.217.592,00	5.757.242,00

La póliza de zonas comunes se renovó en mayo de 2025 y su cobertura es por un año.

TOTAL ACTIVO	252.739.232,40	210.423.225,41	42.316.006,99
---------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

PASIVO

NOTA No.6 -COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

Se incluyen en este rubro los importes pendientes de pago, que se causarán por el valor de transacción según la factura o documento equivalente, más cualquier costo adicional que sea necesario y restando retenciones y cualquier otra obligación, dándose de baja cuando la correspondiente obligación sea liquidada.

	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	VARIACION 2025 Vs 2024
<u>Honorarios</u>			
Contador	1.042.700,00	952.000,00	90.700,00
Administrador	2.409.700,00	2.200.000,00	209.700,00
	3.452.400,00	3.152.000,00	300.400,00
<u>Servicios</u>			
Vigilancia	60.937.384,00	53.402.020,00	7.535.364,00
Aseo	3.120.852,00	2.861.345,00	259.507,00
Energía eléctrica	1.526.710,00	1.609.680,00	(82.970,00)
	65.584.946,00	57.873.045,00	7.711.901,00
<u>Mantenimientos</u>			
Zonas comunes	-	1.686.534,00	(1.686.534,00)
Mantenimiento motobombas	202.300,00	-	202.300,00
	202.300,00	1.686.534,00	- 1.484.234,00
<u>Otros</u>			
Otros gastos por pagar- Caja menor	1.276.530,00	671.170,00	605.360,00
	1.276.530,00	671.170,00	605.360,00
<u>Retención en la Fuente por Pagar</u>			
Rete fuente por pagar	3.237.000,00	2.698.000,00	539.000,00
	3.237.000,00	2.698.000,00	539.000,00

NOTA No.7 - PASIVO DIFERIDO

	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	VARIACION 2025 Vs 2024
Cuotas Anticipadas	2.891.125,00	1.503.203,00	1.387.922,00
	2.891.125,00	1.503.203,00	1.387.922,00
<u>Ingresos recibidos de Terceros</u>			
Otros	-	900.000,00	(900.000,00)
Abogado	222.406,00	237.606,00	(15.200,00)
	222.406,00	1.137.606,00	(915.200,00)

TOTAL PASIVO	76.866.707,00	68.721.558,00	8.145.149,00
NOTA No.8 - PATRIMONIO			
Fondo de imprevistos	36.182.302,62	36.182.302,62	-
Excedentes acumulados	105.519.364,79	103.076.505,36	2.442.859,43
	141.701.667,41	139.258.807,98	2.442.859,43

ESTADO DE RESULTADOS

NOTA No.9- INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos representan flujos de entrada de recursos, en forma de incrementos del activo o disminuciones del pasivo, o una combinación de ambos, que generan incrementos en el patrimonio, incurridos en las actividades propias de la administración de la copropiedad, realizadas durante un período contable. Aquí vemos reflejados el valor causado por cuotas de administración durante el año 2025, los intereses por mora, los descuentos por pronto pago, el valor recaudado por cuotas extraordinarias y otros conceptos.

	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	VARIACION 2025 Vs 2024
Cuotas de Administración	573.240.000,00	549.360.000,00	23.880.000,00
Descuentos	- 72.026.085,00	- 79.778.346,00	7.752.261,00
Rendimientos Bancarios	1.250.062,59	899.989,46	350.073,13
Intereses por Mora cta.admon	17.225.250,00	15.552.899,60	1.672.350,40
Sanción inasistencia asamblea	6.301.000,00	-	6.301.000,00
Alquiler salón social	1.220.000,00	2.600.000,00	(1.380.000,00)
Aprovechamientos	1.180.000,00	104.000,00	1.076.000,00
Recuperaciones	560.699,00	1.000.000,00	(439.301,00)
Ajuste al mil- Rete fuente	- 824,00	111,00	(935,00)
TOTAL INGRESOS	528.950.102,59	489.738.654,06	39.211.448,53

NOTA No.10- GASTOS

Los gastos representan los flujos de salida de los recursos en forma de disminución del Activo, incremento del pasivo, o una combinación de ambos, que generan disminución del Patrimonio, incurridos en las actividades propias de la administración de la Copropiedad.

	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	VARIACION 2025 Vs 2024
Honorarios			
Honorarios Contador	12.512.400,00	11.424.000,00	1.088.400,00
Asesoría jurídica	500.000,00	300.000,00	200.000,00
Honorarios- administración	28.916.400,00	22.434.000,00	6.482.400,00
	41.928.800,00	34.158.000,00	7.770.800,00
Servicios			
Servicio de aseo	35.820.588,00	32.717.538,00	3.103.050,00
Servicio de vigilancia	289.472.490,00	317.905.806,00	(28.433.316,00)
Acueducto y alcantarillado	896.950,00	1.562.340,00	(665.390,00)
Energía eléctrica	18.055.980,00	19.388.580,00	(1.332.600,00)
Teléfono e internet	1.637.887,00	1.407.305,00	230.582,00
Correo y portes	-	13.900,00	(13.900,00)
Fumigación z.comunes	538.700,00	452.900,00	85.800,00
	346.422.595,00	373.448.369,00	(27.025.774,00)

Mantenimientos

Mantenimiento zonas comunes (Z.C.)	3.176.950,00	13.376.598,00	(10.199.648,00)
Limpieza canales	-	795.000,00	(795.000,00)
Mantenimiento jardines	470.700,00	813.800,00	(343.100,00)
Sistema de seguridad - CCTV	9.032.600,00	1.478.000,00	7.554.600,00

Extintores	351.050,00	250.000,00	101.050,00
Puertas de acceso	5.407.950,00	198.800,00	5.209.150,00
Guadañadora	38.700,00	38.990,00	(290,00)
Equipo de motobombas	1.831.844,00	2.338.565,00	(506.721,00)
Cajas de aguas negras	4.500.000,00	264.300,00	4.235.700,00
Equipo de Oficina- computador	1.229.870,00	1.505.081,00	(275.211,00)
Citofonía- Licencia Cito Plus	2.166.000,00	2.080.000,00	86.000,00
Tanque deposito de agua	169.000,00	-	169.000,00
Bicicletero	-	856.000,00	(856.000,00)
Instalaciones eléctricas	806.800,00	9.974.400,00	(9.167.600,00)
Parque infantil	17.058.500,00	-	17.058.500,00
Obra viga canales	-	22.620.500,00	(22.620.500,00)
Arreglo Shut basura	7.421.733,00	6.020.000,00	1.401.733,00
Activos menores	-	139.800,00	(139.800,00)
	<u>53.661.697,00</u>	<u>62.749.834,00</u>	<u>-9.088.137,00</u>

Durante el año 2025, se realizaron los mantenimientos preventivos necesarios para el correcto funcionamiento del conjunto. Adicionalmente y para resaltar.

Por zonas comunes se realizo la compra de materiales necesarios para arreglos en el conjunto, y el arreglo de flanches en la casa 6

Se realizo la reparacion del sistema de Camaras de seguridad del conjunto, incluyendo el DVR, cableado y camaras.

Se repararon las puertas de acceso, la limpieza y mantenimiento de las cajas de desagüe del conjunto

Se realizo la renovacion del parque infantil, incluyendo la grama sintetico del mismo, tambien se errglo el Shut de basuras.

<u>Póliza áreas comunes</u>	19.134.128,60	11.012.009,00	8.122.119,60
<u>Diversos</u>			
Elementos de aseo	184.720,00	793.640,00	(608.920,00)
Elementos de cafetería	16.430,00	11.780,00	4.650,00
Papelería, y fotocopias	185.766,00	342.600,00	(156.834,00)
Combustibles y lubricantes- GUADAÑAD	375.980,00	484.980,00	(109.000,00)
	<u>762.896,00</u>	<u>1.633.000,00</u>	<u>(870.104,00)</u>
Provisión deterioro cartera morosa	30.644.885,00	-	30.644.885,00

	DICIEMBRE 2025	DICIEMBRE 2024	VARIACION 2025 Vs 2024
Gastos Bancarios	430.403,00	2.049.552,63	(1.619.149,63)
<u>Gastos Extraordinarios</u>			
Eventos culturales	1.717.700,00	1.234.500,00	483.200,00
Gastos Asamblea	76.140,00	133.380,00	(57.240,00)
Otros gastos extraordinarios	-	877.150,00	(877.150,00)
TOTAL GASTOS NO OPERACIONAL	2.224.243,00	4.294.582,63	(2.070.339,63)

Se realizo la celebración del día de los niños por \$950.500 y la decoración y la novena navideña por \$323.700. La novena navideña con un costo de \$443.500.

TOTAL INGRESOS MENOS GASTOS 34.170.857,99 2.442.859,43 31.727.998,56

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA - P.H.				
EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero a Diciembre de 2025				
DESCRIPCION	APROBADO MENSUAL	PRESUPUESTO ANUAL		
		APROBADO	EJECUTADO	SALDO
INGRESOS				
CUOTAS DE ADMINISTRACION	47.770.000	573.240.000	573.240.000	0
INTERESES POR MORA		-	17.225.250	-17.225.250
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA		-	6.301.000	-6.301.000
DESCUENTOS PRONTO PAGO	- 7.165.500	- 85.986.000	-72.026.085	-13.959.915
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		-	1.250.063	-1.250.063
RECUPERACION COSTOS Y GASTOS		-	560.699	-560.699
APROVECHAMIENTOS		-	1.180.000	-1.180.000
AJUSTE AL PESO		-	-824	824
Total	40.604.500	487.254.000	528.950.103	- 41.696.103
GASTOS				
ASESORIAS JURIDICAS		-	500.000	-500.000
CONTABILIDAD	1.042.700	12.512.400	12.512.400	0
ADMINISTRACION	2.409.700	28.916.400	28.916.400	0
SEGUROS COPROPIEDAD		-		0
ASEO	2.986.293	35.835.516	35.820.588	14.928
VIGILANCIA	29.414.235	352.970.820	289.472.490	63.498.330
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	90.000	1.080.000	896.950	183.050
ENERGIA ELECTRICA	1.503.900	18.046.800	18.055.980	-9.180
TELEFONO	100.000	1.200.000	1.637.887	-437.887
CORREO		-		0
FUMIGACION	50.000	600.000	538.700	61.300
CERTIFICADO PUERTA VEHICULAR	33.300	399.600	0	399.600
CERTIFICADOS DE LIBERTAD		-		0
MANTENIM ZONAS COMUNES	802.000	9.624.000	3.176.950	6.447.050
LIMPIEZA DE CANALES	69.695	836.340	0	836.340
MANTENIM. JARDINES	200.000	2.400.000	470.700	1.929.300
MANTENIMIENTO EQ DE VIGILANCIA	103.500	1.242.000	309.900	932.100
MANTENIMIENTO EXTINTORES	21.900	262.800	351.050	-88.250
MANTENIMIENTO PUERTA PEATONAL	51.500	618.000	0	618.000
MANTENIMIENTO PUERTA VEHICULAR	63.500	762.000	174.950	587.050
MANTENIMIENTO GUADAÑADORA	46.000	552.000	414.680	137.320
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	203.000	2.436.000	1.831.844	604.156
LIMPIEZA CAJAS DE AGUAS NEGRAS	23.100	277.200	0	277.200
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO	150.000	1.800.000	1.229.870	570.130
MANTENIMIENTO CITOFONÍA Y TELEFONÍA	180.500	2.166.000	2.166.000	0
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	73.300	879.600	169.000	710.600
GASTOS MAYORES		-	62.070.062	-62.070.062
INSTALACIONES ELECTRICAS	150.000	1.800.000	806.800	993.200
GASTOS DE ASAMBLEA	20.000	240.000	76.140	163.860
EVENTOS CULTURALES	125.000	1.500.000	1.717.700	-217.700
ELEMENTOS DE ASEO	69.600	835.200	201.150	634.050
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	40.000	480.000	185.766	294.234
GASTOS BANCARIOS	179.677	2.156.124	430.403	1.725.721
FONDO DE IMPREVISTOS	402.100	4.825.200	0	4.825.200
PROVISION CARTERA MOROSA			30.644.885	-30.644.885
Total gastos	40.604.500	487.254.000	494.779.245	- 7.525.245
Excedentes o Deficit Presupuestal	-	-	34.170.858	- 34.170.858

RELACION GASTOS MAYORES

POLIZA COPROPIEDAD	19.134.129
ARREGLO CCTV	8.722.700
ARREGLO PUERTA	5.233.000
PARQUE INFANTIL	14.458.500
ARREGLO SHUT	7.421.733
GRAMA SINTETICA	2.600.000
LIMPIEZA CAJAS DE AGUAS NEGRAS	4.500.000
	62.070.062

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA - P.H.							
Cartera por conceptos a DICIEMBRE /2025							
APTO	NOMBRE	ADMON	SANCIONES	HON.ABOG	DEMANDAS	INTS.MORA	TOTAL
005	CATALINA BERNAL PONTON	1.151.800	-	-	-	22.300	1.174.100
009	ARISTOBULO CORREDOR BECERRA	27.300	418.100	-	-	8.200	453.600
013	JAIR GUTIERREZ AGUILAR	1.263.000	-	-	-	48.800	1.311.800
014	FABIAN ANDRES VELASCO CORREA	-	421.000	-	-	-	421.000
023	MARIA CAROLINA MELO LEANO	10.200	-	-	-	-	10.200
039	LEMUS FRANCO EXMELIN HAMID	408.630	-	-	-	7.900	416.530
040	CLARA IVONNE MANTILLA VASQUEZ	63.000	-	-	-	1.200	64.200
042	JUAN CARLOS ZAMBRANO CRUZ	-	421.000	-	-	-	421.000
050	YINA MARCELA CORTES CUSPIAN	32.300	-	-	-	-	32.300
053	NANCY MERCEDES LEGUIZAMON ROMERO	3.175.500	-	-	-	306.700	3.482.200
059	GERMAN LOPEZ - KATHERINE HERNANDEZ	46.000	-	-	-	-	46.000
061	CLAUDIA ENCISO QUEVEDO	59.000	-	-	-	1.100	60.100
063	EDUARDO ABRIL GIL	287.500	421.000	-	-	16.100	724.600
064	HAROLD MORENO	-	71.000	-	-	-	71.000
069	GOMEZ MONTAÑO LUIS ALEXANDER	842.000	-	-	-	24.500	866.500
070	ALBA JANNETH SANCHEZ GUEVARA	135.000	-	-	-	17.500	152.500
071	JENNY ALEXANDRA CARRANZA ROMERO	-	209.000	-	-	-	209.000
076	ALBERTO RAMIREZ GARCIA	35.412.000	-	2.210.080	340.100	45.017.474	82.979.654
077	CLAUDIA MILENA BENJUMEA SALCEDO	6.652.000	-	-	-	1.447.000	8.099.000
082	JORGE RICARDO MEDINA	-	407.000	-	-	-	407.000
088	OLGA MORA M - JOSE TORRES	1.055.000	421.000	-	-	144.800	1.620.800
090	MIGUEL ANGEL MENDEZ GARCIA	2.526.000	-	-	-	162.500	2.688.500
094	JUAN CARLOS MEJIA PARRA	15.895.200	1.165.200	-	-	7.032.300	24.092.700
096	SANDRA ENITH CEPEDA LOPEZ	11.994.700	-	-	-	3.868.300	15.863.000
101	CLEMENCIA CORTES SAENZ	628.500	-	-	-	20.700	649.200
105	JOSE GERARDO BENAVIDES PRADO	447.600	-	-	-	346.400	794.000
108	BANCO CAJA SOCIAL S.A.	86.000	-	-	-	1.700	87.700
114	BAN CAJA SOCIAL / ALEJANDRO E. Y MARIA T	61.000	-	-	-	1.200	62.200
TOTALES		82.259.230	3.954.300	2.210.080	340.100	58.496.674	147.260.384

DECISIÓN: Los estados financieros correspondientes al año 2025 fueron presentados, explicados y aprobados por los copropietarios.

PUNTO 10 — PRESUPUESTO 2026

La administradora y el contador presentaron el presupuesto para el año 2026. Se expusieron inicialmente cuatro escenarios de incremento a la cuota de administración, con los siguientes parámetros principales:

- Incremento del salario mínimo: 23% (afecta directamente los honorarios de servicios contratados por salario mínimo).
- Incremento en la empresa de vigilancia: aproximadamente 30% (por efectos de la reforma laboral — recargo nocturno y festivo — y un contrato a dos años que incluía la bolsa de reinversión ya ejecutada).
- Incremento en el servicio de aseo: 23,65%.
- Póliza de seguros (renovación mayo 2026): estimada en \$30.000.000, sujeta a confirmación.

CONJUNTO RESIDENCIAL HACIENDA LA TRANQUERA - P.H.								
EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero a Diciembre de 2025								
DESCRIPCION	APROBADO MENSUAL	APROBADO	EJECUTADO	SALDO	OPCION 1	OPCION 2	OPCION 3	OPCION 4
INGRESOS					19,84%	5,10%	10,72%	5,10%
CUOTAS DE ADMINISTRACION	47.770.000	573.240.000	573.240.000	0	686.982.758	602.494.324	634.666.598	602.475.240
INTERESES POR MORA	-	-	17.225.250	-17.225.250	-	-	-	-
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	-	-	6.301.000	-6.301.000	-	-	-	-
DESCUENTOS PRONTO PAGO	- 7.165.500	- 85.986.000	-72.026.085	-13.959.915	(86.431.302)		(79.948.954)	(75.699.415)
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	-	-	1.250.063	-1.250.063	-	-	-	-
ALQUILER SALON COMUNAL	-	-	1.220.000	-1.220.000	-	-	-	-
RECUPERACION COSTOS Y GASTOS	-	-	560.699	-560.699	-	-	-	-
APROVECHAMIENTOS	-	-	1.180.000	-1.180.000	-	-	-	-
AJUSTE AL PESO	-	-	-824	824	-	-	-	-
Total Ingresos	40.604.500	487.254.000	528.950.103	- 41.696.103	600.551.456	602.494.324	630.806.644	600.506.644
GASTOS								
ASESORIAS JURIDICAS	-	-	500.000	-500.000	-	-	-	-
CONTABILIDAD	1.042.700	12.512.400	12.512.400	0	15.390.000	15.390.000	15.390.000	15.390.000
ADMINISTRACION	2.409.700	28.916.400	28.916.400	0	35.566.800	35.566.800	35.566.800	35.566.800
SEGUROS COPROPIEDAD	-	-	-	0	-	-	30.000.000	-
ASEO	2.986.293	35.835.516	35.820.588	14.928	44.310.072	44.310.072	44.310.072	44.310.072
VIGILANCIA	29.414.235	352.970.820	289.472.490	63.498.330	460.187.964	460.187.964	460.187.964	460.187.964
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	90.000	1.080.000	896.950	183.050	942.694	942.694	942.694	942.694
ENERGIA ELECTRICA	1.503.900	18.046.800	18.055.980	-9.180	18.976.835	18.976.835	18.976.835	18.976.835
TELEFONO	100.000	1.200.000	1.637.887	-437.887	1.824.000	1.824.000	1.824.000	1.824.000
FUMIGACION	50.000	600.000	538.700	61.300	566.174	566.174	566.174	566.174
CERTIFICADO PUERTA VEHICULAR	33.300	399.600	0	399.600	400.000	400.000	400.000	400.000
MANTENIM ZONAS COMUNES	802.000	9.624.000	3.176.950	6.447.050	3.338.974	5.306.974	3.338.974	3.338.974
LIMPIEZA DE CANALES	69.695	836.340	0	836.340	836.340	836.340	836.340	836.340
MANTENIM. JARDINES	200.000	2.400.000	470.700	1.929.300	494.706	494.706	494.706	494.706
MANTENIMIENTO EQ DE VIGILANCIA	103.500	1.242.000	309.900	932.100	325.705	325.705	325.705	325.705
MANTENIMIENTO EXTINTORES	21.900	262.800	351.050	-88.250	368.954	368.954	368.954	368.954
MANTENIMIENTO PUERTA PEATONAL	51.500	618.000	0	618.000	350.000	350.000	350.000	350.000
MANTENIMIENTO PUERTA VEHICULAR	63.500	762.000	174.950	587.050	350.000	350.000	350.000	350.000
MANTENIMIENTO GUADANADORA	46.000	552.000	414.680	137.320	435.829	435.829	435.829	435.829
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	203.000	2.436.000	1.831.844	604.156	1.831.844	2.039.716	2.039.716	2.039.716
LIMPIEZA CAJAS DE AGUAS NEGRAS	23.100	277.200	0	277.200	277.200	277.200	277.200	277.200
MANTENIMIENTO EQUIPO DE COMPUTO	150.000	1.800.000	1.229.870	570.130	1.292.593	1.292.593	1.292.593	1.292.593
MANTENIMIENTO CITOFONIA Y TELEFONIA	180.500	2.166.000	2.166.000	0	2.276.466	2.276.466	2.276.466	2.276.466
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	73.300	879.600	169.000	710.600	700.000	700.000	700.000	700.000
GASTOS MAYORES	-	-	62.070.062	-62.070.062	-	-	-	-
INSTALACIONES ELECTRICAS	150.000	1.800.000	806.800	993.200	847.947	847.947	847.947	847.947
GASTOS DE ASAMBLEA	20.000	240.000	76.140	163.860	50.000	50.000	50.000	50.000
EVENTOS CULTURALES	125.000	1.500.000	1.717.700	-217.700	1.805.303	1.553.063	1.553.063	1.553.063
ELEMENTOS DE ASEO	69.600	835.200	201.150	634.050	211.409	211.409	211.409	211.409
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	40.000	480.000	185.766	294.234	195.240	195.240	195.240	195.240
GASTOS BANCARIOS	179.677	2.156.124	430.403	1.725.721	452.354	452.354	452.354	452.354
FONDO DE IMPREVISTOS	402.100	4.825.200	0	4.825.200	5.946.054	5.946.054	6.245.610	5.945.610
PROVISION CARTERA MOROSA	-	-	30.644.885	-30.644.885	-	-	-	-
Total gastos	40.604.500	487.254.000	494.779.245	- 7.525.245	600.551.456	602.494.324	630.806.644	600.506.644
Excedentes o Deficit	-	-	34.170.858	- 34.170.858	-	-	-	-

Se generó un amplio debate. Varios copropietarios señalaron que el conjunto cuenta con ahorros superiores a \$76.000.000 y un fondo de imprevistos de \$44.000.000 que podrían utilizarse parcialmente para mitigar el impacto en la cuota. El contador aclaró que la asamblea es soberana para decidir el uso de estos recursos.

Tras el debate, se consolidaron las siguientes cinco opciones para votación:

Opción 1	Incremento del 17,28%. Cuota extraordinaria para la póliza de seguros. No se usan los ahorros.
Opción 2	Incremento del 5,26%. Se toman \$76 millones del fondo de ahorro y cuota extraordinaria para la póliza.

Opción 3	Incremento del 23,82%. Todo se cubre con cuota de administración incluyendo la póliza. Sin tocar ahorros.
Opción 4	Incremento del 9,28%. Se toman \$76 millones del fondo de ahorro. Se cubre la póliza.
Opción 5	Incremento del 14,76%. Se toman \$44.000.000 del fondo de imprevistos. Se cubre la póliza.

Se procedió al llamado a lista casa por casa y a la votación por cada unidad. El resultado fue el siguiente:

Opción	Descripción	Resultado
Opción 4	9,28% de incremento \$76M del ahorro Cubre póliza	GANADORA 81,68%

La opción 4 obtuvo el 81,68% de los votos, resultando ganadora con amplia mayoría.

Cuota de administración aprobada (sin descuento): \$454.704 / mes

Cuota de administración con descuento por pronto pago del 15% (antes del día 16 de cada mes): \$386.498 / mes

Se aclaró que el incremento tiene efecto retroactivo a partir de enero de 2026, toda vez que la asamblea se pronuncia en la fecha actual y el reglamento establece que el aumento provisional es el IPC hasta que la asamblea se pronuncie definitivamente.

DECISIÓN: APROBADA: Opción 4 — Incremento del 9,28% a la cuota de administración, con toma de \$76.000.000 del fondo de ahorro para cubrir el déficit operativo, incluyendo el pago de la póliza de seguros del conjunto. Cuota mensual sin descuento: \$454.704. Con descuento del 15% por pronto pago (antes del día 16 de cada mes): \$386.498. Incremento retroactivo a enero de 2026.

PUNTO 11 — ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2026–2027

Se recordó a los postulantes los requisitos legales para ser miembro del Consejo de Administración, conforme a la Ley 675 de 2001:

- No estar en mora en el pago de cuotas de administración.
- Ser propietario debidamente acreditado mediante certificado de tradición y libertad del inmueble.
- La labor es ad honorem (no remunerada).
- Los consejeros no son coadministradores; su función es de dirección, vigilancia y control.

Se solicitaron postulaciones voluntarias. Se presentaron las siguientes personas:

- Señora Rosalba Sierra — Casa 7
- Señor Walter Izquierdo — Casa 55
- Señora Katherine Hernández — Casa 59

El señor Jairo, quien había sido mencionado como posible candidato, aclaró que no se encontraba en mora y que estaba al día con sus obligaciones, pero declinó la postulación por razones personales, ofreciendo colaborar de manera informal cuando fuera requerido.

Con tres (3) postulados, número mínimo impar para la conformación del consejo, se sometió a consideración de la asamblea.

DECISIÓN: Quedó elegido el Consejo de Administración para el período 2026–2027, integrado por la señora Rosalba Sierra (Casa 7), el señor Walter Izquierdo (Casa 55) y la señora Katherine Alexandra Hernández Zambrano (Casa 59). El consejo deberá elegir internamente sus cargos de Presidente, Secretario y Vocales.

PUNTO 12 — ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA 2026–2027

Se solicitaron postulaciones para el Comité de Convivencia 2026–2027. Se recibieron las siguientes:

- Andrea Estrada — Casa 39
- Francia Hernández — Casa 10
- Jhon Jairo López — Casa 19

DECISIÓN: Quedó elegido el Comité de Convivencia para el período 2026–2027, integrado por los propietarios postulados de las Casas 10, 39 y 19. El comité debe actuar en coordinación con la administración para la aplicación del manual de convivencia.

PUNTO 13 — COTIZACIONES DE PROYECTOS

La administradora presentó cotizaciones de proyectos para el mantenimiento y mejora de las zonas comunes del conjunto. Se informaron los siguientes:

a) Mantenimiento de fachadas

Se recibieron cotizaciones de tres proveedores del sector. Los valores aproximados oscilaron entre \$419.000.000 y \$480.000.000, lo que equivale a una cuota extraordinaria aproximada de \$4.000.000 por unidad para intervención simultánea de todas las casas.

b) Cubiertas

Los mismos proveedores cotizaron el mantenimiento de cubiertas, con un costo aproximado de \$1.000.000 por casa.

c) Adoquines y carreteable

Un propietario con experiencia en obras de infraestructura vial (Casa 39) recomendó no reutilizar los adoquines existentes, dado que el suelo de soporte está saturado. Propuso en cambio la instalación de concreto estampado de color ocre, estimado en \$450.000/m², con mayor durabilidad (estimado mínimo 10 años sin mantenimiento correctivo). Sugirió contratar un interventor independiente y aplicar pólizas de garantía de estabilidad y cumplimiento al contratista.

d) Equipos (imprevistos urgentes)

La administradora presentó dos necesidades calificadas como urgentes:

- Computador para la oficina de administración: cotizado en \$2.000.000. El equipo actual no tiene capacidad suficiente para las necesidades operativas del conjunto.
- Instalación de motobombas: las 3 motobombas adquiridas no han sido instaladas. Se requiere inversión puntual para su puesta en funcionamiento.

Se propuso autorizar estos dos gastos, dada su naturaleza urgente y no planificada.

DECISIÓN: Los proyectos de fachadas, cubiertas y adoquines quedan como referencia para el nuevo Consejo, quien deberá priorizarlos con base en la disponibilidad de recursos. Se autorizó al nuevo Consejo gestionar la compra del computador para administración y la instalación de las motobombas, conforme a los recursos disponibles según el presupuesto aprobado. Se adjuntan como anexos las cotizaciones para los proyectos anteriormente mencionados.

PUNTO 14 — PROPOSICIONES Y VARIOS

Se recibieron las siguientes proposiciones formales de los copropietarios:

Proposición 1 — Casa 35: Estudio para cargadores de vehículos eléctricos

Se propone estudiar la viabilidad e instalación de puntos de carga para vehículos eléctricos en las zonas comunes del conjunto.

Proposición 2 — Casa 72: Mejora del chut de basura

Compra de contenedores con ruedas para mayor capacidad de almacenamiento. Mejora de los salones sociales, incluyendo la tramitación del ingreso del segundo salón para uso rentable.

Proposición 3 — Casa 39: Plan de mantenimiento vial y manual de convivencia

Contratar a los proveedores de obras con base en su experiencia certificable. Exigir pólizas de garantía de estabilidad y cumplimiento. Contemplar un interventor con dedicación establecida. Si los recursos no alcanzan para intervenir todas las zonas de parqueaderos simultáneamente, priorizar los carreteables.

En cuanto al manual de convivencia: invocó el Artículo 25 del manual aprobado (uso de parqueaderos), que establece multa del 50% de la cuota en primera instancia y del 100% ante reiteraciones. Señaló que no se evidencia recaudo por este concepto, a pesar de las infracciones documentadas.

Propuso también el cobro de parqueaderos de visitantes a partir de la primera hora (tarifa sugerida: \$2.000 en adelante), con el fin de desincentivar el uso indebido y generar ingresos adicionales para el conjunto.

Proposición 4 — Paneles solares

Un copropietario propuso estudiar la instalación de paneles solares para zonas comunes como mecanismo de reducción de costos energéticos a largo plazo.

Proposición 5 — Casa 42: Sanción por inasistencia a la primera convocatoria de asamblea 2025

La propietaria de la Casa 42 manifestó haber asistido a la segunda sesión de la asamblea del año anterior, pero no a la primera, y haber sido sancionada con el valor pleno de la multa equivalente a una cuota de administración. En su criterio, dado que asistió a una de las dos sesiones, la sanción debería corresponder al 50%.

El tema fue debatido. Se presentaron dos posiciones:

- Quienes defendieron el cobro del 50%: la reunión se dio en continuidad y quien asistió a la segunda sesión cumplió parcialmente su obligación.
- Quienes defendieron el cobro del 100%: la ley no impone sanción por inasistencia a asambleas; en todo caso, la asamblea es una sola y quien no asistió a la primera convocatoria debe responder por el total.

Se planteó también la posibilidad de que existieran otras personas en la misma situación, a quienes habría que aplicar el mismo criterio para garantizar equidad.

Sometida a votación:

- Mayoría votó por mantener el cobro del 100% de la sanción.

DECISIÓN: La sanción por inasistencia a la asamblea se mantendrá en el 100% de la cuota de administración vigente, sin distinción entre quienes asistieron a una u otra sesión cuando la reunión se convocó como una sola continuada.

Otras proposiciones registradas

Se recibieron adicionalmente propuestas de mejora comunitaria:

- Organización de ferias comunitarias anuales de emprendimiento para generar recursos adicionales.
- Revisión y renovación del contrato de la administradora, con presentación de una terna de candidatos al nuevo Consejo.

PUNTO 15 — CIERRE DE LA ASAMBLEA

Una vez agotados todos los puntos del orden del día, el Presidente de la Asamblea declaró concluida la sesión, agradeciendo la participación de todos los copropietarios, administradora, consejo saliente, contador y demás asistentes.

Se recordó a los presentes que el acta será verificada por el Comité Verificador elegido en el punto 5, y que una vez aprobada quedará a disposición de todos los copropietarios en la oficina de administración.

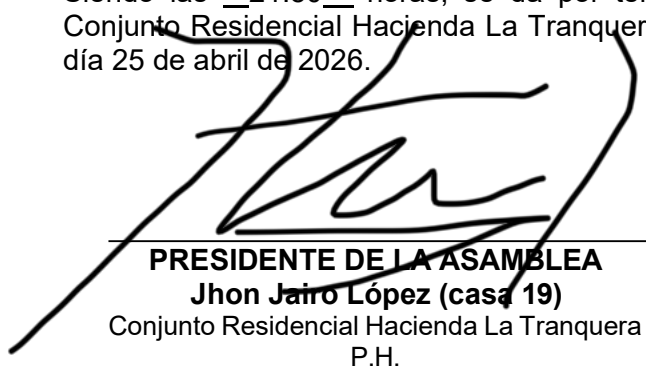
La presente acta recoge fielmente el desarrollo de la asamblea, los debates sostenidos, las decisiones adoptadas y las votaciones efectuadas. Como anexos se adjuntan las cotizaciones de los proyectos propuestos y la asistencia escaneada. Cualquier constancia adicional deberá ser presentada por escrito al Secretario de la Asamblea en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles contados desde la fecha de la reunión.

RESUMEN DE DECISIONES ADOPTADAS EN ASAMBLEA

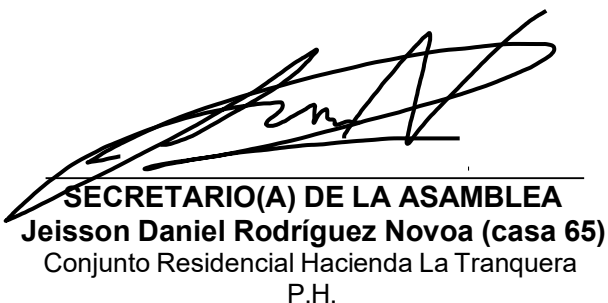
#	Punto	Decisión
6	Reglamento de Asamblea	Aprobado sin modificaciones.
7	Orden del día	Aprobado con pausa de 30 minutos sin cambio de orden.
9	Estados Financieros 2025	Presentados y aprobados.
10	Presupuesto 2026	Opción 4 aprobada: 9,28% de incremento. Cuota sin descuento \$454.704/mes. Con descuento del 15% por pronto pago (antes del día 16): \$386.498/mes. Retroactivo a enero 2026.
11	Consejo de Administración 2026–2027	Elegidos: señora Rosalba Sierra (Casa 7), señor Walter Izquierdo (Casa 55) y señora Katherine Hernández Zambrano (Casa 59).
12	Comité de Convivencia 2026–2027	Elegidos: Andrea Estrada — Casa 39, Francia Hernández — Casa 10, Jhon Jairo López — Casa 19

13	Proyectos	Computador y motobombas autorizados. Fachadas, cubiertas y adoquines: para priorización por el nuevo Consejo.
14	Sanción por inasistencia	Se mantiene el 100% de la cuota de administración vigente.

Siendo las __21:50__ horas, se da por terminada la Asamblea General de Copropietarios del Conjunto Residencial Hacienda La Tranquera Propiedad Horizontal, celebrada en Bogotá, D.C., el día 25 de abril de 2026.



PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA
Jhon Jairo López (casa 19)
 Conjunto Residencial Hacienda La Tranquera
 P.H.



SECRETARIO(A) DE LA ASAMBLEA
Jeisson Daniel Rodríguez Novoa (casa 65)
 Conjunto Residencial Hacienda La Tranquera
 P.H.

Comité Verificador del Acta:

 Rosalba Sierra (casa 7)

 Katherine Alexandra Hernández
 Zambrano (casa 59)

 Neyida Morales (casa 25)

Documento elaborado con base en las transcripciones de audio de la sesión. Este acta está sujeta a revisión y aprobación por el Comité Verificador antes de su suscripción definitiva

Cordialmente,