

PRIMERA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H.

Con registro de forma virtual una vez se inicia la asamblea se cuenta con un **quórum deliberatorio del 52.03%, siendo las 3:06 p.m., del día 3 de mayo del año 2025**, se reunieron de manera NO PRESENCIAL los copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, previa convocatoria efectuada por parte de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A, actuando en su calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL P.H., mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios a la última dirección de correo electrónico registrada, mediante fijación de avisos en la portería y publicaciones en la app Conjunto Residencial Bosque Ceibal P.H, dando cumplimiento al procedimiento previsto en el párrafo primero del artículo 39 de la ley 675 de 2001.

Se inicia saludando a la comunidad e informando que la logística de la asamblea no afecta el presupuesto del conjunto porque la constructora asumirá los costos asociados a la asamblea, pero si el quórum se llegase a perder y tuviéramos que convocar una nueva asamblea ese costo se cargará al conjunto residencial.

Se realiza prueba de votación, explicando a los propietarios el uso de la plataforma, una vez clara la información se procede con la lectura del orden del día. Con el objetivo de garantizar el adecuado desarrollo de esta asamblea se han definido algunas pautas de participación para los asambleístas así: se han propuesto hasta 5 intervenciones, cada intervención tendrá una duración máxima de 2 minutos

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

En representación de Constructora Bolívar S.A., asiste la señora Jenny Liliana Mora Castillo, como apoderada, se les manifiesta a los asistentes que

una vez revisado el quórum para el punto número dos de la asamblea se evidencia que **se encuentran presentes un número de copropietarios de unidades privadas que representan un 52.03%** de coeficientes de copropiedad, de este total, Constructora Bolívar S.A., representa a 92 unidades lo que en porcentaje del quórum corresponde al 15,02%, éstas las unidades que aún no se han enajenado ni entregado a terceros.

Según lo dispuesto en el Artículo 49, del Reglamento de Propiedad Horizontal, “la Asamblea de copropietarios sesionará con un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. En consecuencia, existe quórum y, por ende, se puede iniciar la Asamblea de Copropietarios”.

Cómo cumplimiento legal, el listado de propietarios asistentes y la votación se podrán verificar en el **ANEXO 1** de esta acta.

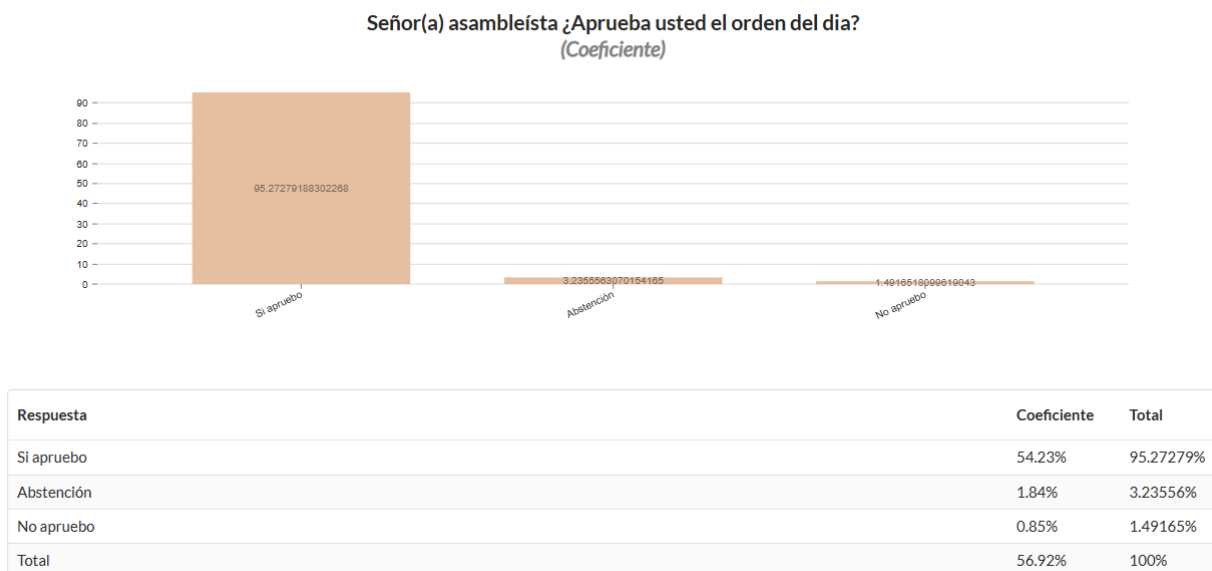
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El orden del día plasmado en la convocatoria es el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento del presidente de la Asamblea.
4. Nombramiento del secretario de la Asamblea.
5. Elección de la Comisión Verificadora de la redacción del acta.
6. Informe de Gestión Administrativa y Financiera de la Empresa Administradora.
7. Elección del Consejo de Administración.
8. Elección del Comité de Convivencia.
9. Información para la posterior adopción de revisoría fiscal.
10. Presentación “En Conjunto.

Por tratarse de una asamblea no presencial, con base en el párrafo 1 del Artículo 39 de la ley 675 de 2001, en el orden día no podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

El orden del día **se aprueba con el 95.03% de votos por SI APRUEBO**, por el NO APRUEBO 1.05% y el 3.23% de abstención.



Con el objetivo de no distorsionar el sentido de la votación de la asamblea de copropietarios, antes de ejercer su voto Constructora Bolívar (con un peso del 15,02% del total de coeficientes) verificó el sentido de la votación y se unió a la mayoría.

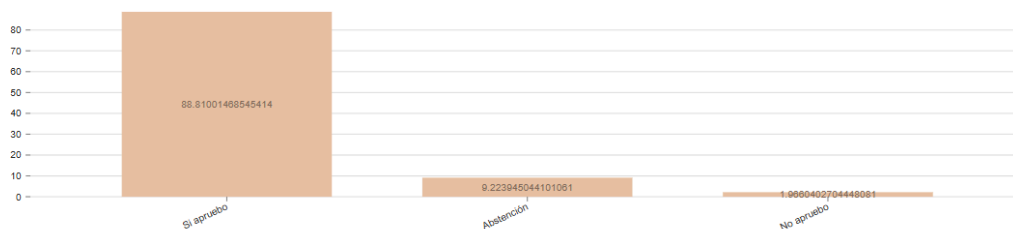
3. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE

Se invita a los asambleístas a postularse. Se explican las funciones del presidente de la asamblea, consistentes en conducir la asamblea, conceder la palabra de acuerdo con el orden en que se solicite, limitar el tiempo de las intervenciones.

Se postula para dicho cargo la señora: Paula Andrea Pino Osorio (8-603), Se inicia la votación para aprobar el presidente de la asamblea.

Se aprueba con el 89% del total de votos a la señora Paula Andrea Pino Osorio, torre 8 apartamento 603; para que actúe como presidente de la Asamblea.

Señor(a) asambleísta ¿Aprueba usted como presidente de la presente asamblea a Paula Pino Osorio Torre 8 - Apto 603?
(Coeficiente)



Respuesta	Coeficiente	Total
Si apruebo	51.96%	88.81001%
Abstención	5.40%	9.22395%
No apruebo	1.15%	1.96604%
Total	58.50%	100%

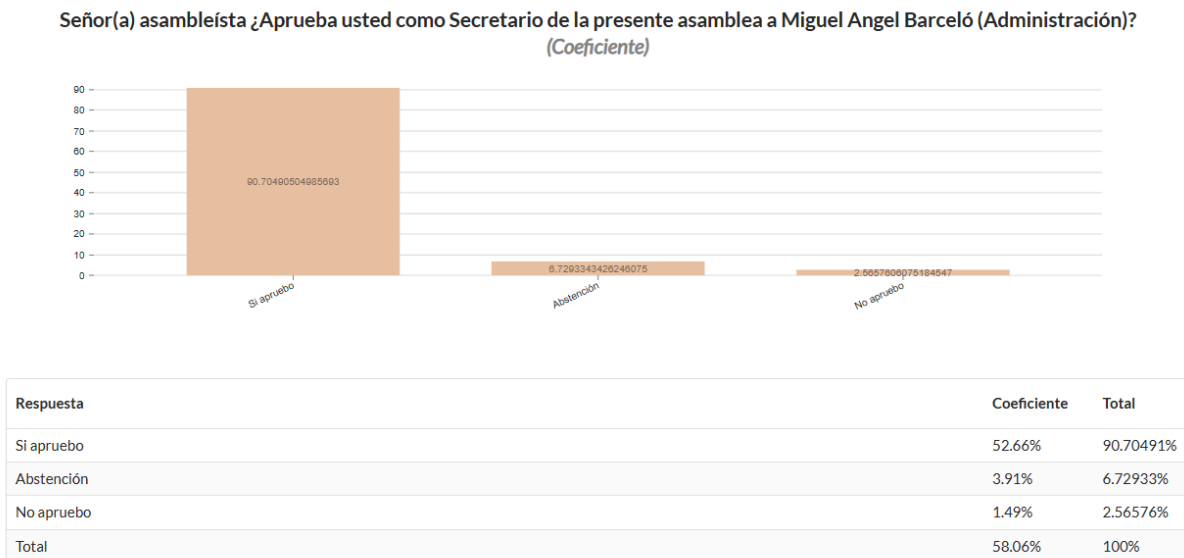
Con el objetivo de no distorsionar el sentido de la votación de la asamblea de copropietarios, antes de ejercer su voto Constructora Bolívar (con un peso del 15,02% del total de coeficientes) verificó el sentido de la votación y se unió a la mayoría.

4. NOMBRAMIENTO DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

A continuación, se explican las funciones del secretario de la Asamblea, el cual tiene la tarea de redactar el acta en la cual quedarán consignadas las decisiones que se tomen en la asamblea.

Se propone como secretario de la Asamblea al señor Miguel Angel Barceló Representante legal de Heikin Operador Inmobiliario, **se aprueba con el**

90.70 del total de votos, como secretario al señor Miguel Angel Barceló.



Con el objetivo de no distorsionar el sentido de la votación de la asamblea de copropietarios, antes de ejercer su voto Constructora Bolívar (con un peso del 15,02% del total de coeficientes) verificó el sentido de la votación y se unió a la mayoría.

5. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA.

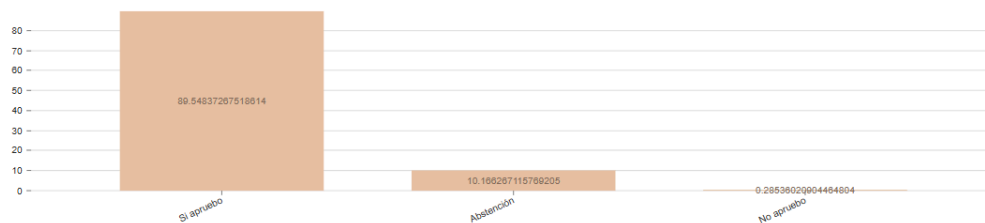
Para revisar y verificar el contenido del acta se postulan tres (3), copropietarios del conjunto residencial.

Se somete a votación la elección de las tres personas postuladas para conformar la comisión verificadora del acta. **Se aprueba con un 89.54% de votos de los presentes** y una abstención 10.16%

La comisión se conforma entonces así: Herlinda Velandia Suarez (Torre 3 apto 604), Marysol Rocha (Torre 1 apto 808) y Hugo Nelson Castañeda Ruiz

(Torre 2 apto 802).

Señor(a) asambleísta ¿Aprueba usted que la Comisión Verificadora Del Acta sea integrado por Herlinda Velandia Suarez (Torre 3 - Apto 604), Marysol Rocha Rocha (Torre 1 - Apto 808) y Hugo Nelson Castañeda Ruiz(Torre 2 - Apto 802) ?
(Coeficiente)



Respuesta	Coeficiente	Total
Si apruebo	53.29%	89.54837%
Abstención	6.05%	10.16627%
No apruebo	0.17%	0.28536%
Total	59.51%	100%

Con el objetivo de no distorsionar el sentido de la votación de la asamblea de copropietarios, antes de ejercer su voto Constructora Bolívar (con un peso del 15,02% del total de coeficientes) verificó el sentido de la votación y se unió a la mayoría.

6. INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA.

El señor Miguel Ángel Barceló , quien actúa como representante legal de la empresa Heikin Operador Inmobiliario S.A.S., empresa que ha sido contratada como administradora provisional del conjunto, presenta informe de gestión.



PRIMERO LO PRIMERO

Llevamos **145 días** desde que entró en funcionamiento el conjunto. (diciembre 09 de 2024 - mayo 03 de 2025)

Se registran **518 inmuebles** entregados por Constructora Bolívar a sus propietarios, esto representa el **84,8%** del total de coeficientes de copropiedad.*

Se reportan **29 inmuebles habitados.***

*información con corte a 02 de mayo de 2025



19



ASPECTOS LEGALES



Personería Jurídica

Expedido el 09 de enero de 2025 por la Alcaldía de Rionegro.

Registro Único Tributario

Se obtuvo ante la DIAN el 24 de enero de 2025
NIT: 901.908.740-9

Impuestos y tributos

Se han realizado la totalidad de las retenciones a personas naturales y jurídicas.
Se han presentado y pagado oportunamente a la DIAN.

20



Póliza obligatoria de bienes comunes:



Dando cumplimiento a lo expuesto en el artículo 15 de la ley 675 de 2001, la copropiedad suscribió con Seguros Bolívar la póliza de seguro obligatoria No 1004120027501 con una vigencia de 12 meses (entre el 01 de abril 2025 y el 01 de abril 2026) que cubre, entre otros, los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes, que garantiza la reconstrucción total de los mismos.

COBERTURA	VALOR ASEGURADO
Edificio y/o Mejoras locativas	\$ 72.925.507.721
Muebles y enseres	\$ 14.897.000
Equipos Fijos, incluye parte electrónica de maquinaria y equipos, equipos de oficina	\$ 5.300.000
Maquinaria equipo, herramientas	\$ 3.027.570.117
Responsabilidad Civil Extracontractual (PLO)	\$ 1.000.000.000
RCE para directores y administradores (D&O)	\$ 300.000.000
Manejo global comercial	\$ 10.000.000

21



INFORMACIÓN GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE CEIBAL



El Conjunto Residencial BOSQUE CEIBAL P.H. está conformado por 608 apartamentos en 10 torres y 2 locales comerciales.

- 152 estacionamientos comunales para asignación de residentes
- 101 estacionamientos para visitantes
- 19 estacionamientos para motos

A la fecha hay 57 parqueaderos habilitadas, 14 para visitantes y 1 estacionamiento PMR.

22

SEGURIDAD



GUARDAS DE SEGURIDAD

2 puestos 24 horas



CONTROL DE INGRESO

Entrada y salida
peatonal y vehicular

Recorredor

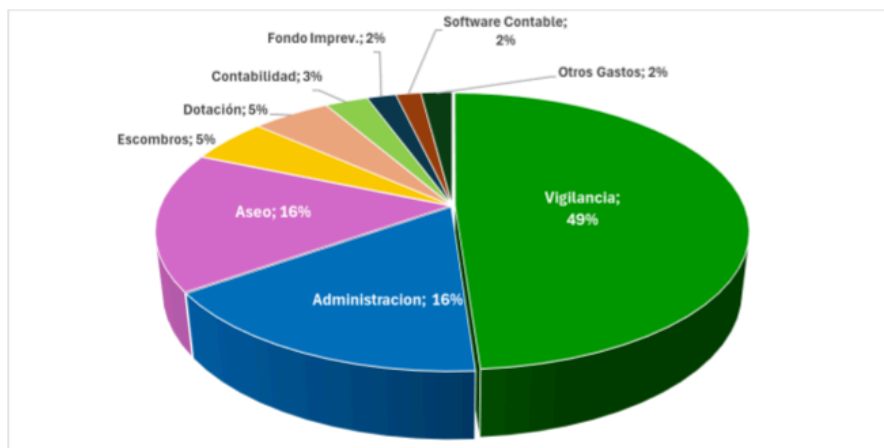


23



Detallado ejecución de copropiedad

\$214.460.294



Ejecución acumulada a corte 31 de marzo de 2025

30

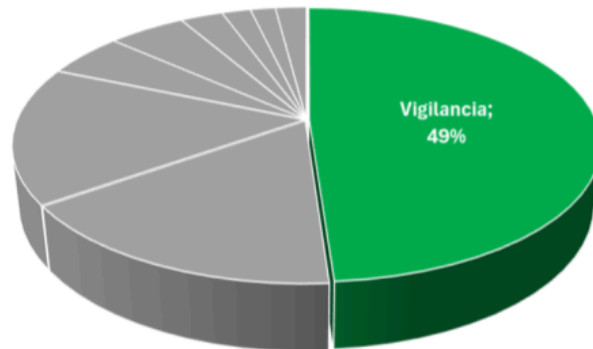


Esquema de vigilancia y control de ingreso



El conjunto dispone de 2 guardas de día y 2 de noche.
Supervisor y coordinador operativo 24/7

\$ 104.853.618



Ejecución acumulada a corte 31 de marzo de 2025

31

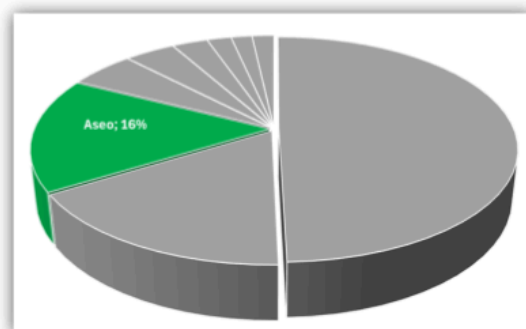


Aseo, mantenimiento y labores en zonas comunes.



Equipo de servicios generales integrado por 4 personas:
3 Operarios de Aseo - diciembre 2024
1 Operario adicional abril 2025.

\$ 34.748.668



Ejecución acumulada a corte 31 de marzo de 2025

32



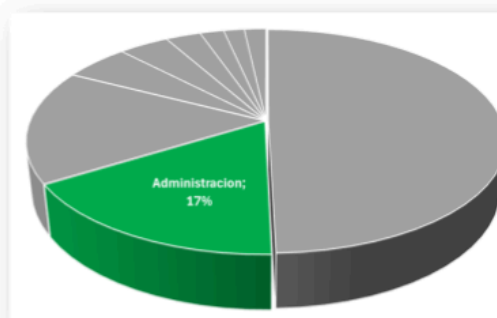
BOSQUE CEIBAL

Administración



Contamos con un administrador delegado y asistente de administración en el horario de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábados 8:00 a.m a 12:00 m
Soporte en tiempo parcial de Coordinador, Representante Legal.

\$ 34.966.668



Ejecución acumulada a corte 31 de marzo de 2025

33

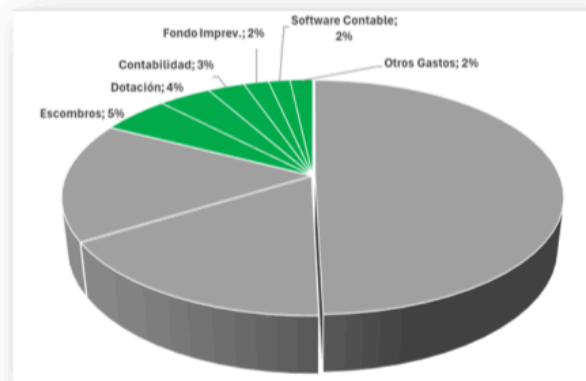


BOSQUE CEIBAL

Otros bienes y servicios

- Recogida Escombros
- Dotación del Conjunto
- Contabilidad
- Fondo de Imprevistos
- Software Contable
- Servicio App
- Elementos de Aseo y Cafetería
- Útiles, papelería y fotocopias

\$ 39.891.340



Ejecución acumulada a corte 31 de marzo de 2025



34



Otros bienes y servicios
\$ 39.891.340

- Recogida Escombros
- Dotación del Conjunto
- Contabilidad
- Fondo de Imprevistos
- Software Contable
- Servicio App
- Elementos de Aseo y Cafetería
- Útiles, papelería y fotocopias

Ejecución acumulada a corte 31 de marzo de 2025

27.7 %
Disposición de Escombros
\$11.050.000

15 %
Contabilidad
\$5.973.333

10.8 %
Dotación Muebles y Enseres
\$ 4.325.360

13.6 %
Dotación Computación
\$ 5.437.000

2.9 %
Dotación Eq. Comunicación
\$ 1.169.774

10.2 %
Fondo de Imprevistos
\$ 4.057.795

8.8 %
Software Contable
\$ 3.510.000

4.6 %
Servicio APP 109
\$ 1.850.000

4.4 %
Elementos de Cafetería
\$1.769.189

0.3 %
Papelería
\$ 116.000

0.7 %
Varios
\$ 273.500

0.4 %
Taxis y Buses
\$ 160.000

0.2%
Gastos Financieros
\$ 93.389

35



Otros bienes y servicios
\$ 39.891.340

- Recogida Escombros
- Dotación del Conjunto
- Contabilidad
- Fondo de Imprevistos
- Software Contable
- Servicio App
- Elementos de Aseo y Cafetería
- Útiles, papelería y fotocopias

Ejecución acumulada a corte 31 de marzo de 2025

Cuenta	Descripción	Valor Acumulado	%
513565	Recogida Escombros	11,050,000	5%
511015	Contabilidad	5,973,333	3%
519005	Dot. Muebles y Enseres	4,325,360	2%
519010	Dot. Computación	5,437,000	3%
519015	Dot. Eq. Comunicación	1,169,774	1%
519905	Fondo De Imprevistos	4,057,795	2%
513545	Software Contable	3,510,000	2%
513555	Servicio App	1,850,000	1%
519525	Elementos De Cafetería y aseo	1,769,189	1%
519530	Útiles, papelería y fotocopias	116,000	0.05%
519590	Varios	273,500	0.13%
519545	Taxis y Buses	160,000	0.07%
513535	Telefono	106,000	0.05%
530505	Gastos Financieros	93,389	0.04%
TOTAL OTROS BIENES Y SVC		39,891,340	19%

36



Detallado ejecución de copropiedad
Total: \$214.460.294



48.9 %
Vigilancia
\$ 104.853.618

16.3 %
Administración
\$34.966.668

16.2 %
Aseo y Svc. Generales
\$34.748.668

5.2 %
Escombros
\$ 11.050.000

5.1 %
Dotación del conjunto
\$ 10.932.134

37



CUENTAS BANCARIAS



Banco Davivienda - Ingreso Cuotas Administración

Cuenta corriente referenciada para el recaudo por concepto de cuotas de administración.

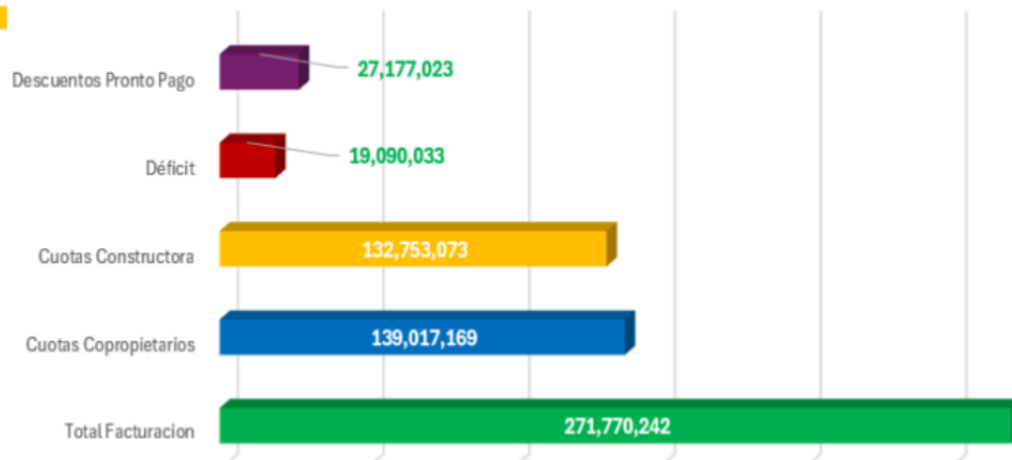
Banco Davivienda - Fondo de Imprevistos

En gestión apertura cuenta de ahorros.

38



FACTURACIÓN

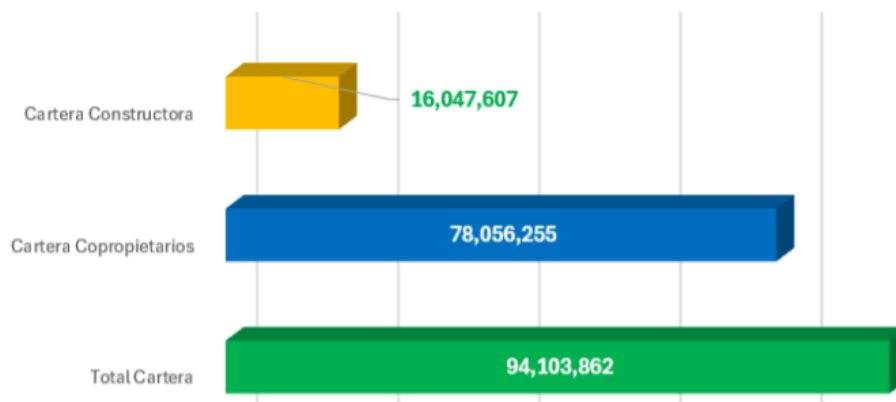


A corte 31 de marzo de 2025

39



CARTERA

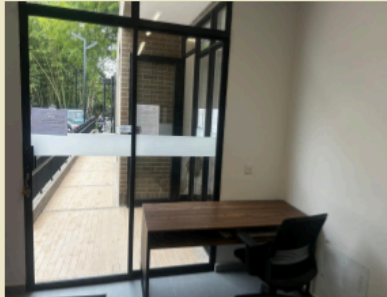


A corte 31 de marzo de 2025

40

DOTACIÓN

DOTACIÓN OFICINA DE ADMINISTRACIÓN



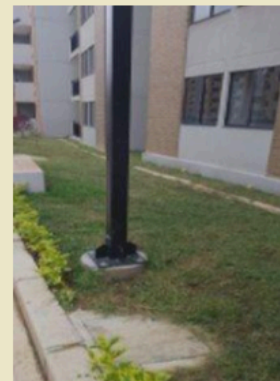
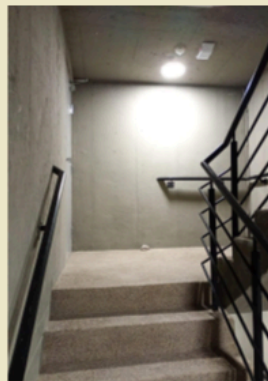
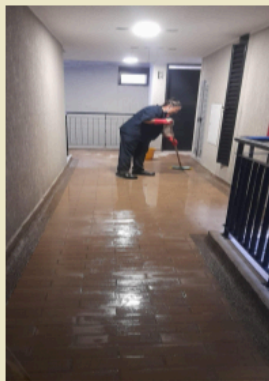
SHUT PRINCIPAL Canecas de basura



24

ACTIVIDADES

LIMPIEZA EN PISOS DE LAS TORRES, SHUT PRINCIPAL Y PODA DE ZONAS VERDES



25

ACTIVIDAD DIA DEL NIÑO



27

Una vez finalizada la intervención en la que se presenta el informe de gestión, el presidente de la asamblea genera un espacio para la formulación de preguntas por parte de los copropietarios presentes en la reunión a través de intervención directa y además se toman algunas de las inquietudes expresadas a través del chat dispuesto en la plataforma en que se desarrolla la asamblea.

7. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se informa a los asistentes que, según el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Bosque Ceibal P.H., el Consejo de Administración estará integrado por (5) cinco miembros principales y cinco (5) suplentes, los cuales deberán ser copropietarios de unidades privadas del conjunto o en su defecto apoderados. Se señala que por ley sólo podrán ocupar cargos dentro del conjunto los propietarios propiamente dichos, sus apoderados pueden hacerlo solamente si tienen esa facultad expresa en el

poder, como facultad de nominación.

Se precisa que quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la pudiere perder con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por un suplente para el respectivo periodo. Se especifica que fueron abiertas las postulaciones previamente por medio de un enlace publicado a través de App de Bosque Ceibal P.H. y que también quien tenga interés podrá hacerlo durante la asamblea.

El presidente de la asamblea abre postulaciones con un tiempo de cinco minutos, se postulan 16 propietarios de los cuales 10 conformarán el consejo de administración.

Se somete a votación a la Asamblea la elección del Consejo de Administración

Respuesta	Coficiente	Total
Paola Andrea Pino Osorio 8-606	24.60%	43.63288%
Abstención	5.17%	9.17691%
Eliana Zapata Gómez 1-801	2.90%	5.14741%
Ana María Betancur Restrepo 2-207	2.90%	5.14607%
Daniel Fernando Díaz 9-503	2.80%	4.95922%
Jhon Jaime Ospina Arias 3-802	2.76%	4.89166%
Luis Eduardo Díaz 9-102	2.58%	4.56763%
Juan Jose Medina Olarte 4-302	1.96%	3.47701%
Juan Carlos Giraldo Romero 8-701	1.76%	3.12999%
Leny Tatiana Londoño 10-504	1.51%	2.68361%
Liliana Patricia Gómez Úsuga 9-302	1.35%	2.38670%
Yury Marcela Ocampo 6-105	1.33%	2.36377%
Sara Usuga Torre 1-206	1.31%	2.31786%
Stewar Uribe Leal Torre 8-802	0.99%	1.76143%
Jorge Ivan Manrique 6-602	0.98%	1.73838%
Marysol Rocha Moreno 1-808	0.82%	1.46026%
Ilder Jhonny Atehortua Parra 6-107	0.65%	1.15921%
Total	56.38%	100%

Nota 1: Se hace la salvedad en el cuadro de votaciones del Consejo, que el nombre de la señora Paola Andrea Pino Osorio del apartamento 8-606 , está incorrecto. El nombre correcto es Paula Andrea Pino Osorio y es la apoderada del apartamento 8-603.

Al igual que en las votaciones anteriores Constructora Bolívar, con el objetivo de no distorsionar el sentido de la votación de la asamblea de propietarios, se unió a la decisión mayoritaria.

Teniendo en cuenta los resultados de la votación realizada por los asambleístas, **fueron escogido como consejeros los siguientes copropietarios:**

INTEGRANTES DEL CONSEJO
1. Paula Andrea Pino Osorio 8-606
2. Eliana Zapata Gómez 1-801
3. Ana María Betancur Restrepo 2-207
4. Daniel Fernando Diaz 9-503
5. Jhon Jaime Ospina Arias 3-802
6. Luis Eduardo Diaz 9-102
7. Juan Jose Medina Olarte 4-302
8. Juan Carlos Giraldo Romero 8-701
9. Lenny Tatiana Londoño 10-504
10. Liliana Patricia Gómez Úsuga 9-302

8. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA

Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por Asamblea General de Copropietarios para un periodo de un año y este estará integrado por un número impar de tres o más personas artículo 58 Ley 675 de 2001.

El señor presidente abre postulaciones, se postulan 3 copropietarios para conformar el Comité de Convivencia.

Teniendo en cuenta los resultados de las votaciones realizadas por los asambleístas, **se aprueba con un 93.48% el comité de convivencia**, conformado por los mismos 3 postulantes.

INTEGRANTES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA
1. Jonathan Pérez Tamayo 1-804
2. Gloria Arango 3-304
3. Luis Eduardo Diaz 9-102

Con el objetivo de no distorsionar el sentido de la votación de los copropietarios, antes de ejercer su voto Constructora Bolívar verificó el sentido de la votación y se unió por la respuesta de mayor votación.

9. INFORMACIÓN PARA LA POSTERIOR ADOPCIÓN DE LA REVISORÍA FISCAL.

El representante legal de la empresa administradora, el señor Miguel Barceló informa que tal como lo indica la ley, al ser un conjunto mixto es obligatorio contar con un Revisor Fiscal. Posteriormente el Consejo de Administración y después de elegir a la Administración definitiva podrá convocar a una nueva Asamblea con el fin de elegir el Revisor Fiscal, aprobar nuevo presupuesto y demás puntos que considere necesario la nueva administración.

A continuación el señor Miguel, da lectura a las funciones del Revisor Fiscal según el reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

10. PROGRAMA DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL “EN CONJUNTO”

Se hace presentación del video del Programa de Creación de Capital social de Constructora Bolívar el cual explica el proceso y acompañamiento que realiza la compañía con los copropietarios.



**¡Más que viviendas
construimos
comunidades!**

En Conjunto es programa de acompañamiento social enmarcado en los siguientes ejes:



**convivo en
ambiente**

Aportamos al desarrollo sostenible, empleando como principales herramientas la educación ambiental y el empoderamiento comunitario



**convivo
seguro**

Promovemos la seguridad y la sana convivencia en nuestros conjuntos residenciales



**convivo
al día**

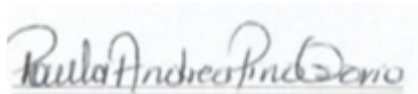
Brindamos asesoría y capacitación sobre deberes y derechos en Propiedad Horizontal



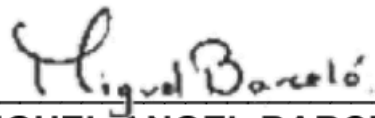
**enconjunto
alamanó!**

Herramienta digital para la compra y venta de productos y servicios de nuestra comunidad. Enfocados en apoyar la economía.

Una vez revisado el quórum se da cierre de la asamblea a las 5:36 pm con el 50.9% de asistentes damos por finalizada la primera Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Bosque Ceibal P.H.



PAULA ANDREA PINO OSORIO
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA
TORRE 8 APARTAMENTO 603



MIGUEL ANGEL BARCELÓ
SECRETARIO ASAMBLEA
REPRESENTANTE LEGAL DE HEIKIN

COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA

HERLINDA VELANDIA SUAREZ
TORRE 3 APARTAMENTO 604



MARYSOL ROCHA
TORRE 1 APARTAMENTO 808



HUGO NELSON CASTAÑEDA
TORRE 2 APARTAMENTO 802