



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

CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUE SAN ÁNGEL ADMINISTRACIÓN

Ibagué, 20 de agosto de 2025

ASUNTO: NOTIFICACIÓN FORMAL SOBRE GESTIÓN DE CARTERA MOROSA Y APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTIVAS CONFORME AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Estimados Copropietarios y Residentes,

La Administración del Conjunto Residencial Bosque San Ángel se dirige a la comunidad con el propósito de informar sobre la crítica situación financiera que enfrenta nuestra copropiedad. Al corte del mes de julio, la cartera morosa por concepto de expensas comunes asciende a la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$270.000.000)**, una cifra que compromete gravemente la operación, el mantenimiento y la calidad de los servicios de los que todos dependemos.

El pago de las cuotas de administración es una **obligación legal y estatutaria** de cada propietario, conforme lo establece el **Artículo 29 de la Ley 675 de 2001**. Estos recursos son la fuente indispensable para financiar la conservación, la seguridad y el adecuado funcionamiento de los bienes y servicios comunes, incluyendo el mantenimiento de las áreas de recreación y esparcimiento. Es importante recordar que el pago de estas obligaciones no es solo una carga individual, sino un **deber y obligación de solidaridad social** en aras de garantizar la convivencia pacífica y el bienestar de toda la comunidad.

En estricto ejercicio de nuestras facultades legales y con el objetivo de garantizar la sostenibilidad financiera del Conjunto, se informa que se aplicarán las medidas correctivas y sancionatorias previstas en el **Reglamento de Propiedad Horizontal**, para aquellos copropietarios cuya mora supere los sesenta (60) días.

MEDIDAS DE RESTRICCIÓN SOBRE BIENES COMUNES NO ESENCIALES

De manera específica, se procederá a la restricción del uso y goce de las siguientes áreas, cuyo mantenimiento depende directamente del oportuno pago de las cuotas:

- Cancha de squash
- Piscinas
- Gimnasio
- Salón de juegos
- Parqueadero de visitantes (únicamente los de uso común)

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



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

Es crucial destacar que esta medida no vulnera derechos fundamentales, pues se restringe el acceso a bienes comunes "no esenciales", sobre recordar, que la inacción en la recuperación de esta cartera afectaría el patrimonio de la persona jurídica (el Conjunto Residencial), lo que iría en contra del deber fiduciario de esta Administración.

GARANTÍA DEL DEBIDO PROCESO Y CONSECUENCIAS ADICIONALES

La aplicación de estas restricciones se realizará con pleno respeto al debido proceso. Cada copropietario en mora recibirá una **notificación personal por escrito**, dándole la oportunidad de regularizar su situación antes de la activación de la medida.

Adicionalmente, recordamos que el incumplimiento del pago generará los siguientes efectos legales:

1. **Intereses de mora** equivalentes a una y media (1,5) veces el interés bancario corriente, conforme lo dicta la **Ley 675 de 2001**.
2. La Administración, en cumplimiento de su deber legal, se verá obligada a iniciar los **procesos de cobro judicial** correspondientes, donde el Certificado de Deuda expedido por la Administración y el Acta de la Asamblea constituyen un título ejecutivo, facultando al Conjunto para demandar judicialmente al deudor.

INVITACIÓN A LA CONCILIACIÓN

Exhortamos a todos los copropietarios que se encuentren en mora a acercarse a la Administración lo antes posible. Estamos a su disposición para analizar su caso particular y establecer **acuerdos de pago** que permitan normalizar su situación, evitar la aplicación de estas medidas y fortalecer la convivencia en nuestra comunidad.

Agradecemos de antemano su colaboración, la cual es esencial para el bienestar y la prosperidad de nuestro Conjunto Residencial.

Atentamente,



JUAN GUILLERMO RAMÍREZ

Administrador Conjunto Residencial Bosque San Ángel