

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

**TIERRA LINDA CAMPESTRE PH
NIT 901.374.304-7**

Fecha Primera Convocatoria: 15 de abril de 2023.

Lugar: Plataforma -3 Parqueadero Torre 2

La presente convocatoria se hace en los términos 39 y 41 de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

ORDEN DEL DIA DE LA CONVOCATORIA.

1. Verificación del Quórum.
2. Nombramiento de secretario y presidente de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.
5. Nombramiento comité para verificar el acta.
6. Presentación y aprobación de Estados Financieros 2022.
7. Presentación y aprobación de la desafectación de unas áreas comunes de la copropiedad, que serán extinguidas del régimen de propiedad horizontal para ser cedidas al Municipio en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, y la respectiva reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.
8. Presentación y Aprobación de Proyecto de Reforma de Reglamento de Propiedad Horizontal.
9. Aprobación del Manual de Convivencia.
10. Presentación de Informes de Gestión.
11. Presentación y Aprobación Presupuesto 2023.
12. Elección del Revisor Fiscal.
13. Elección del Consejo de Administración 2023.
14. Elección del Comité de Convivencia 2023.
15. Propositiones y varios.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

1. Verificación del Quórum.

Siendo la 1:00 p.m., toma la palabra la señora PAULA OCAMPO en calidad de Supervisora de la Administración de Grupo Clever e indica que a la hora se cuenta con un Quórum del 56% para dar inicio a la Asamblea General de Propietarios citada en primera convocatoria.

2. Nombramiento de secretario y presidente de la Asamblea.

Se postula la Administración como secretario de la Asamblea.
Por UNANIMIDAD es aprobado.

Para el rol de presidente de la Asamblea, se propone a la señora JULIANA MARIN quien hace parte de la firma BUFETE JURIDICO contratada para la modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de la firma constructora.

Se postula también el señor Jaer Rojas en calidad de propietario del apartamento 2709 de la Torre 2.

Se somete a votación quien será el presidente de la Asamblea:

ELIGE COMO PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA		
OPCIONES	VOTOS	COEFICIENTES
A) JULIANA MARIN	49	39,90%
B) JAER ROJAS	59	7,90%

QUÓRUM 61,88%

Por MAYORÍA es elegida la señora JULIANA MARIN, como presidente de la Asamblea.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

3. Lectura y aprobación del orden del día.

Toma la palabra la señora PAULA OCAMPO y somete a votación el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Nombramiento de secretario y presidente de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.
5. Nombramiento comité para verificar el acta.
6. Presentación y aprobación de Estados Financieros 2022.
7. Presentación y aprobación de la desafectación de unas áreas comunes de la copropiedad, que serán extinguidas del régimen de propiedad horizontal para ser cedidas al Municipio en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, y la respectiva reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.
8. Presentación y Aprobación de Proyecto de Reforma de Reglamento de Propiedad Horizontal.
9. Aprobación del Manual de Convivencia.
10. Presentación de Informes de Gestión.
11. Presentación y Aprobación Presupuesto 2023.
12. Elección del Revisor Fiscal.
13. Elección del Consejo de Administración 2023.
14. Elección del Comité de Convivencia 2023.
15. Propositiones y varios.

La señora JULIANA MARIN, manifiesta que el punto 7 y 8 del orden del día requiere mayoría calificada, es decir, contar con un Quórum del 70% del coeficiente de la copropiedad y propone que se aborden los puntos una vez se alcance este Quórum y luego se continúe con el orden del día. En el momento se cuenta con un Quórum del 61%.

Por UNANIMIDAD es aprobado el orden del día de la Asamblea.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.

Artículo 1: La Asamblea será instalada por el administrador de la copropiedad, quien, a su vez, verificado el quórum, pondrá a consideración el orden del día.

Artículo 2: Es importante que, si tiene alguna proposición la haga llegar previo a la Asamblea, a través del enlace Temas de Asamblea que se encuentra en el sitio web <https://tierralindaph.wixsite.com/home/> o ingresando a través del QR, para considerarla en el orden del día.

Artículo 3: A continuación, y de conformidad con los estatutos, la Asamblea será presidida por la persona que ésta designe. Como secretario a quien postule la Asamblea, si no se postula ninguno, el administrador actuará como secretario.

Artículo 4: El quórum estará constituido por la mitad más uno de los propietarios convocados. Una vez constituido el quórum, éste no se entenderá designado por el retiro de alguno o algunos de los asistentes, siempre que se mantenga el quórum mínimo. Las decisiones se tomarán por mayoría absoluta, excepto para decisiones que requieren mayoría calificada (70%).

Artículo 5: La Asamblea designará quien conforma la comisión verificadora del Acta.

Artículo 6: Podrán participar en las deliberaciones, decisiones y demás actividades de la Asamblea, aquellos propietarios cuya escritura ya se encuentre debidamente registrada*. Podrán delegar en un tercero su asistencia.

**Se considera escritura registrada cuando se realiza la debida anotación en el Certificado de Libertad y Tradición.*

Artículo 7: El uso de la palabra será concedida en el mismo orden en que ésta sea solicitada. Cada persona puede intervenir hasta dos (2) veces sobre el mismo asunto, para agilidad en el desarrollo de la reunión se atenderán los temas que comprometen el bien común. Los casos particulares serán atendidos en el punto de proposiciones y varios o bien, de manera particular al finalizar la reunión.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

Artículo 8: Todos aquellos interesados en postularse para la elección del cargo de revisor fiscal, deberán enviar su hoja de vida y los documentos anexos a ella, al correo tierralindacampestreph@gmail.com entre la fecha de esta citación (18 de marzo de 2023) y hasta el día lunes 10 de abril de 2023.

1. Fotocopia de la cédula.
2. Tarjeta profesional de contador público, expedida por la JCC.
3. Certificado de Vigencia de inscripción y Antecedentes Disciplinarios.
4. Acreditar experiencia en Revisoría Fiscal de Propiedad Horizontal.

Artículo 9. Recuerde que, en caso de ser apoderado, para postularse y aceptar el cargo como miembro del consejo de administración de la etapa, deberá contar con poder que indique expresamente dicha autorización por parte del propietario del inmueble, este debe figurar como titular en el certificado de tradición y libertad del inmueble.

Artículo 10. Quien asista a la reunión como apoderado, deberá presentar el poder debidamente diligenciado y firmado tanto por el propietario, como por quien acepta el poder. Así mismo, el apoderado deberá presentar el día de la reunión en el momento de la inscripción de asistencia su cedula original, para efectos de validación de identidad.

Por UNANIMIDAD es aprobado el reglamento de la Asamblea.

5. **Nombramiento comité para verificar el acta.**

Se postulan los siguientes copropietarios:

JUAN GONZALO ZULUAGA apartamento 805 Torre 1
 JAER ROJAS apartamento 2709 Torre 2
 MARTHA OCHOA apartamento 1307 Torre 2
 YENIFER RINCON apartamento 2406 Torre 2

Se someten a votación las postulaciones anteriores.

Por UNANIMIDAD es aprobado el comité para verificar el acta de la Asamblea.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

6. Presentación y aprobación de Estados Financieros 2022.

Toma la palabra la señora JULIANA PABON actual contadora de la copropiedad y manifiesta que ella recibió la contabilidad en julio del año 2022. Continúa con la presentación de los estados financieros con corte a 31 de diciembre 2022.

Comentarios de cara al informe:

La señora ESTEFANIA PULGARIN apartamento 1201 manifiesta que, la torre 2 la entregaron desde enero y en julio que ella se pasó a la unidad, no había ni 30 habitantes, pregunta si los servicios públicos deberían ser asumidos también por la Constructora porque ellos también consumen servicios mientras terminan la torre.

La señora PAULA OCAMPO responde que los servicios públicos de las zonas comunes de torre 2, fueron legalizados ante EPM a partir del 17 de enero. Explica que el informe es con corte al 31 de diciembre y al día de hoy no han recibido la primera factura de servicios públicos de la torre 2.

La señora ESTEFANIA PULGARIN apartamento 1201 manifiesta que si es así porque en el informe se muestra un gasto de servicios públicos.

La señora PAULA OCAMPO responde que Tierra Linda Campestre está conformada por la Etapa 1 y la Etapa 2, por lo cual los gastos de ambas etapas son comunes a todos los coeficientes. Explica que manejan dos presupuestos uno completo y otro de ejecución mínima porque hay unos gastos que aún no han nacido y es lo que ven reflejado en la factura de administración como una nota crédito.

La señora LAURA GIL apartamento 2206 pregunta, como recibió la Administración actual a la Administración anterior una deuda tan alta con los servicios de aseo y vigilancia y pregunta que controles manejan para identificar el desorden de pago.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

La señora PAULA OCAMPO responde que ellos solicitaron a todos los proveedores los estados de cuenta con el fin de conciliar con cada uno. Por política cuando ellos reciben los recursos, realizan pagos de forma equitativa entre los proveedores. Cuando recibieron la Administración, había una cartera muy alta con EPM y la empresa de seguridad y al día de hoy han disminuido sustancialmente esas obligaciones.

La señora LEIDY VIVIANA ROLDAN apartamento 1203 pregunta, cuanto son los gastos mes a mes y cuánto cobran.

El señor JOSE DANIEL MARIN manifiesta que esto se presenta en el punto de presupuesto.

La señora ALBA BEDOYA apartamento 2203 torre 1 pregunta porque se hizo cambio de vigilancia si le debían tanto.

El señor JOSE DANIEL MARIN responde que una cosa es lo que se debe y otra la calidad de la prestación del servicio. Cuenta que había diferentes quejas por situaciones que se presentaban en el ejercicio de sus funciones.

Se somete a votación los estados financieros con cierre a 31 de diciembre del año 2022.

Por MAYORIA son aprobados.

Nota: hace parte integral del acta el documento Certificación, Informes y Notas Estados Financieros TIERRA LINDA debidamente publicado a los copropietarios y presentado en la Asamblea.

7. Presentación y aprobación de la desafectación de unas áreas comunes de la copropiedad, que serán extinguidas del régimen de propiedad horizontal para ser cedidas al Municipio en cumplimiento de obligaciones urbanísticas, y la respectiva reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

Toma la palabra el señor JOSE DANIEL MARIN y cuanta que cuando recibieron la copropiedad, encontraron que los estatutos de la copropiedad presentaban bastantes situaciones que ameritaban una reforma, la cual requiere una mayoría calificada. Hablaron con la Constructora para que fueran ellos quienes financiaran la reforma al reglamento de la propiedad, porque, en caso contrario, serían los copropietarios quienes deberían asumir un gasto aproximado entre setenta millones de pesos (\$70.000.000) y cien millones de pesos (\$100.000.000). Cuenta que desde el año anterior contrataron una firma de abogados y comenzaron a trabajar en la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Todos los gastos están siendo asumidos por la Constructora con el fin de dejar todo subsanado.

Toma la palabra la señora JULIANA MARIN actual abogada para la reforma del reglamento de la propiedad. Explica que el proyecto se construyó en dos etapas, y hay unos lotes de mayor extensión que son donde constituyeron la torre 1 y torre 2 y hoy en día se ve el cerramiento de la copropiedad de acuerdo a lo que físicamente entregaron a la copropiedad. Explica que en el momento en que la Constructora elaboró el reglamento de la propiedad no tuvo en cuenta que antes de constituir el reglamento, debía dividir jurídicamente las áreas de cesión al Municipio y que no quedaran dentro de la matrícula inmobiliaria de la copropiedad, sino que fuera una matrícula independiente y se la entregaran al Municipio, para que ellos pudieran efectuar el tema de la ampliación de vías y zonas verdes. Explica que hoy en día existe el cerramiento y jurídicamente después de este hay unas zonas comunes que le pertenecen a la copropiedad pero no debería ser así, por lo que se debe realizar una desafectación del bien común a un bien privado, se genere una matrícula inmobiliaria independiente, se extinga del reglamento de propiedad horizontal, es decir que no pertenezca a la copropiedad y sea cedido al Municipio posteriormente en la misma escritura se hace la reforma al reglamento en la cual se establece realmente cual es el área de mayor extensión y sus linderos. Explica que esto también se le presenta a Catastro para que tome en cuenta el área real de las zonas comunes y sea menor el valor del predial.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

Toma la palabra el señor JOSE DANIEL MARIN y manifiesta que de no aprobar esto, el Municipio de Bello luego puede realizar una reclamación a la copropiedad porque tienen escriturado un lote que le pertenece.

Comentarios de cara a la presentación:

La señora XIOMARA RENDON apartamento 706 Torre 2, propone que sea aprobado esto porque luego el costo lo deberían asumir todos los copropietarios y es muy costoso.

El señor FELIPE RAMIREZ apartamento 2206, pregunta si esto solo afecta el valor de los impuestos o también la administración.

La señora JULIANA MARIN explica que los valores de la administración se generan de acuerdo a los coeficientes de la copropiedad bajo el área privada, esto es parqueaderos, cuartos útiles y apartamentos.

El señor JUAN GONZALO ZULUAGA apartamento 805 torre 1, pregunta si de acuerdo a los 1.500 mts², actualmente el lindero que se tiene lo deberían modificar o ese terreno está por fuera del lineamiento.

La señora JULIANA MARIN responde que físicamente el lindero está de acuerdo a lo que realmente debe ser, es decir, que no cambiaría nada.

El señor JUAN CARLOS HERNANDEZ apartamento 2602 torre 1, pregunta si tienen un mapa de ubicación para eventualmente determinar un detrimento a la parte operativa de las etapas presentes y futuras de Tierra Linda, toda vez que, si ceden una franja que estratégicamente les puede entorpecer un desarrollo del ingreso de todo Tierra Linda, quisiera conocerlo.

La señora JULIANA MARIN explica que las obligaciones de cesión de áreas urbanísticas es un tema que lo determinan las curadurías o las oficinas de planeación cuando se hace el desarrollo de un proyecto, esto lo hacen de acuerdo a las normas urbanísticas o los POT del Municipio. Las áreas que se

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

deben ceder no podrán ser usadas en un futuro para ningún proyecto porque es un tema que desde el inicio el Municipio determinó a través de las autoridades urbanísticas para el desarrollo urbano del Municipio respectivo.

La propietaria del apartamento 1811 (no menciona nombre), pregunta si esto es solo de torre 1 y torre 2 o involucraría las futuras torres.

La señora JULIANA MARIN responde que, si bien la copropiedad tendrá más etapas, hoy en día solo está conformada por dos, por lo tanto, las únicas que se modificarían son las actuales.

Explica que adicional a la reforma al reglamento, hay muchas falencias en los estatutos, por ejemplo, para las Asambleas, si no se cumple con el quórum en la primera convocatoria, deben esperar hasta el tercer día para realizar la Asamblea, lo que significa un doble gasto en logística. Lo que se busca es que quede la segunda convocatoria a la siguiente hora de la primera. También no está contemplado que se debe tener un Consejo de Administración, cuantos miembros son y cuáles serán sus funciones. Otro tema es el ajuste automático a la cuota de administración en enero y no esperar hasta la Asamblea para no entrar en déficit. Son varios temas administrativos que se deben corregir con el fin de que el trabajo de la Administración, el Consejo y la copropiedad como tal sean más eficiente.

Continúa con la presentación y la explicación de los planos de la copropiedad.

Toma la palabra el señor JUAN FELIPE MARTINEZ ingeniero residente del proyecto y manifiesta que el cerramiento no se va a modificar y el Municipio es el encargado de realizar todas las conexiones urbanísticas con el predio que la Constructora le debe ceder desde el inicio del proyecto. Explica que las zonas comunes son diferentes al urbanismo, esto último contempla andenes, vías, iluminación y muchas otras cosas que no hacen parte del proyecto.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

Toma la palabra la señora PAULA OCAMPO y explica nuevamente que es la zona que se debe legalizar en el plano.

El señor JUAN DAVID SANCHEZ apartamento 2302 torre 2 y manifiesta que, quieran o no se debe cumplir con las compensaciones urbanísticas bien sea con la actual Administración u otra, porque las compensaciones urbanísticas son algo que debe cumplir toda Constructora a la hora de hacer un proyecto para poder embellecer más el sector. Manifiesta que van por buen camino y propone que se continúe con la Asamblea.

El señor JOSE DANIEL MARIN manifiesta que la reforma no es para beneficio de la Administración sino de los copropietarios. Ellos garantizan la gestión, pero el resultado depende de la Asamblea. Explica que son libres de no aprobarlo porque son los dueños de la copropiedad, pero se llegará el día en el que el Municipio de Bello los obligue a realizarlo porque necesitan el terreno para ampliación de vías y estaba registrado desde la licencia de construcción y quizás en ese tiempo ya la Constructora no esté de acuerdo es asumir el costo de la reforma.



	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

Imagen de los planos aprobados donde se señala el área cedida (color amarillo y color azul).

Se procede a presentar el siguiente texto de propuesta a la Asamblea General de Copropietarios:

TEXTO DE LA PROPUESTA PRESENTADO A LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DE TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL, RELACIONADA CON: (i) LA DESAFECTACIÓN DE UN ÁREA COMÚN DEL EDIFICIO PARA SER CEDIDA AL MUNICIPIO DE BELLO; (ii) LA SEGREGACIÓN O EXTINCIÓN PARCIAL DE LAS ÁREAS COMUNES DESAFECTADAS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL AL CUAL SE ENCUENTRAN SOMETIDAS; (iii) TRANSFERENCIA A TÍTULO DE CESIÓN AL MUNICIPIO DE BELLO, ANTIOQUIA; Y (iv) LA RESPECTIVA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL.

LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS DE TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que la Primera Etapa de **TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometida al régimen de propiedad horizontal, mediante la Escritura Pública No. 1.811 del 23 de julio de 2019, otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo Notarial de Bello, debidamente registrada.

SEGUNDO: Que la Primera Etapa de la Copropiedad, se desarrolló sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N - 5461633, descrito y alinderado así:

*“**Lote No. 1:** Del Tramo 1 al 2 con la Calle 37; del Tramo 2 al 3 con la Carrera 43; del Tramo 3 al 10 con el Lote No. 2, del Tramo 10 al 11 con el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N – 5118027 y del Tramo 11 al 1 con el Proyecto Acrópolis. El presente lote de terreno*

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

conforme a la subdivisión otorgada por la CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE BELLO, goza de un área de 2.240,115 m2.”

TERCERO: Que la Segunda Etapa de **TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue adicionada al régimen de propiedad horizontal, mediante la Escritura Pública No. 2.116 del 2 de septiembre de 2021, otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo Notarial de Bello, debidamente registrada.

CUARTO: Que la Segunda Etapa de la Copropiedad, se desarrolló sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N - 5461634, descrito y alinderado así:

*“**LOTE No. 2:** Del Tramo 3 al 4 con la Carrera 43; del Tramo 4 al 5 con sendero peatonal; del Tramo 5 al 9 con el Lote No. 3; del Tramo 9 al 10 con el lote de terreno identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 01N – 5118027; y del Tramo 9 al 3 con el Lote No. 1. El presente lote de terreno conforme a la subdivisión otorgada por la **CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE BELLO**, goza de un área de 3.549,327 m2.”*

QUINTO: Que, por un error involuntario, al momento de constituir la Primera Etapa del Reglamento de Propiedad Horizontal de **TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, y la adición de la Segunda Etapa al Régimen de Propiedad Horizontal, no se efectuaron los actos previos de Declaraciones sobre Constitución de Urbanización o Subdivisión (Reloteo) sobre los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria Nos. 01N – 5461633 y 01N – 5461634, con la finalidad de extraer el área de cesión respectiva de cada uno de los lotes mencionados sobre los cuales se desarrolló la Primera y Segunda Etapa de la Copropiedad.

SEXTO: Que el Municipio de Bello, está solicitando la cesión de las áreas en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Primera y Segunda Etapa del Proyecto, así:

1. Un área de cesión aproximada de **465,291 M2**, del lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N – 5461633, quedando el lote de mayor extensión de la Etapa 1 del Proyecto con un área aproximada de 1.774,824 M2.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

2. Un área de cesión aproximada de **1.048,327 M2**, del lote identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N – 5461634, quedando el lote de mayor extensión de la Etapa 2 del Proyecto con un área aproximada de 2.501,000 M2.

SÉPTIMO: Que, con la finalidad de cumplir con las obligaciones exigidas por el Municipio de Bello, es necesario: (i) desafectar un área común aproximada de **465,291 M2** que hace parte del lote en mayor extensión de la Primera Etapa, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N – 5461633, para ser cedida al Municipio de Bello y desafectar un área común aproximada de **1.048,327 M2** que hace parte del lote en mayor extensión de la Segunda Etapa, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N – 5461634, para ser cedida al Municipio de Bello; (ii) segregar o extinguir parcialmente las áreas comunes desafectadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidas; (iii) transferir por parte de la Copropiedad las áreas segregadas o extinguidas, a título de cesión al Municipio de Bello, Antioquia; y (iv) efectuar la respectiva reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal de **TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

OCTAVO: Que de conformidad con la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente corresponde a la Asamblea General de Propietarios aprobar las actuaciones mencionadas en el considerando anterior, incluyendo la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal de **TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, con el voto favorable de un número de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70 %) de los Coeficientes de Copropiedad.

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar: (i) la desafectación de un área común aproximada de **465,291 M2** que hace parte del lote en mayor extensión de la Primera Etapa, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N – 5461633, para ser cedida al Municipio de Bello y la desafectación de un área común aproximada de **1.048,327 M2** que hace parte del lote en mayor extensión de la Segunda Etapa, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N – 5461634, para ser cedida al Municipio de Bello; (ii) la segregación o extinción parcial de las áreas comunes desafectadas del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidas; (iii) la transferencia por parte de la Copropiedad de las áreas segregadas o extinguidas, a título de cesión al Municipio de Bello, Antioquia; y (iv) la reforma al Reglamento de

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

Propiedad Horizontal de **TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL.**

SEGUNDO: Que se aprueba reformar los artículos del Reglamento de Propiedad Horizontal que sean pertinentes, teniendo en cuentas las reformas que se requieren una vez efectuadas las secciones previas de desafectación de unas áreas comunes y segregación o extinción parcial de dichas áreas.

TERCERO: Que las actuaciones mencionadas en el resuelve primero, requieren de previa aprobación urbanística por parte de la autoridad urbanística competente.

CUARTO: Corresponderá al Administrador de **TIERRA LINDA CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el elevar a Escritura Pública la desafectación de unas áreas comunes, la segregación o extinción parcial del régimen de propiedad horizontal, la cesión a título gratuito al Municipio de Bello, y la respectiva Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.

QUINTO: La totalidad de los gastos que acarree la legalización de la escritura de reforma al reglamento, tales como notariales, rentas y registro, etc, correrá por cuenta del Promotor del Proyecto, es decir, CONSTRUCCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL S.A.S.

8. Presentación y Aprobación de Proyecto de Reforma de Reglamento de Propiedad Horizontal.

Nota: hace parte integral del acta el documento Concepto Jurídico Revisión R.P.H. (10-04-23) debidamente publicado a los copropietarios y presentado en la Asamblea.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

- El Reglamento de Propiedad Horizontal regulará todas las etapas que surjan del proyecto. **Regula solo Avellana.**
- Área privada construida calificada al 100% del metro cuadrado indiferente del tipo de inmueble. *Un metro cuadrado de apartamento es igual a un metro cuadrado de parqueadero o útil.* **Criterios de fijación de coeficientes y que los mismos son transitorios.**
- Incluir las disposiciones generales, objeto y alcance del RPH. Principios: **Función social y ecológica, Convivencia pacífica y solidaridad social. Respeto de la dignidad humana y de la naturaleza. Derecho al debido proceso.**
- Incluir la cláusula del desarrollo por etapas. **Futuras etapas, Asambleas y Consejos Sectoriales, Módulos de Contribución.**
- Norma de interpretación.
- Muros divisorios.
- Integración de bienes de dominio privado.
- Responsabilidad en el uso de bienes comunes.
- Explotación económica de los bienes de uso común.
- Desafectación de bienes comunes no esenciales. **Condiciones y Procedimiento.**
- Incluir la destinación detallada de cada bien privado. **Apartamento destinado a vivienda unifamiliar. Parqueadero privado para carro: destinado para el estacionamiento de un vehículo.**
- Incluir las definiciones de los diferentes términos que se encuentran en el RPH. **Bienes comunes, Bienes comunes esenciales, Expensas comunes, Área privada libre, etc.**
- Nombre y ubicación. Nombre distintivo. Régimen Legal. Obligatoriedad RPH. Legislación complementaria. Extensión del derecho de dominio.
- **DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN.** Bienes de dominio común. Definición. Inalienabilidad. Clasificación.
- Bienes comunes esenciales. Bienes comunes no esenciales. Bienes de dotación. Bienes de dominio común de uso exclusivo. **Bienes que hacen parte y/o entrega.**
- Coeficientes de participación. Contribución en gastos. Coeficientes de copropiedad y de repartición de gastos comunes. Participación en el presupuesto. Provisionalidad de coeficientes. Inalterabilidad. Modificación de coeficientes.
- **DEL PRESUPUESTO.** Definición. Elaboración. Adopción. Vigencia. Ajuste automático. Presupuesto provisional. Ejecución. Insuficiencia de ingresos.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

- Cálculo. Solidaridad. Exigibilidad. Intereses de mora. Mérito ejecutivo. Cláusula aceleratoria. Reporte a centrales de riesgo. Finalización de la mora. Imputación del pago. Políticas de cobro. Necesidad de paz y salvo para escrituración.
- Reparaciones. Impuestos. Seguros. Indemnización de Seguros.
- **DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES A LOS COPROPIETARIOS.**
- Normas sobre uso de parqueaderos. Normas sobre tenencia de animales domésticos.
- **MANUAL DE CONVIVENCIA.** Sanciones.
- **DE LA PERSONA JURÍDICA.** Conformación. Recursos. Objeto. Naturaleza. Domicilio.
- **ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.** Orden Jerárquico. Trabajo armónico. Decisiones.
- **DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.** Integración. Reuniones. Reunión por derecho propio. Estados Financieros e Informe de Gestión. Reuniones extraordinarias. Convocatoria. Poderes. **Reuniones de segunda convocatoria.** Quórum. Obligatoriedad de decisiones. Cuociente electoral. Desarrollo. Actas. Verificación de Actas (3). Funciones de la Asamblea. Impugnación.
- **DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** Integración y forma de elección. Remoción e inhabilidades. Reuniones. Votos. Actas. Remuneración. Ejercicio del cargo. Funciones.
- **DE LA ADMINISTRACIÓN.** Facultades. Funciones. Responsabilidades. Forma y elección. Condiciones. Remuneración. Entrega de bienes y rendición de cuentas.
- **DEL REVISOR FISCAL.** Opción. Requisitos. Inhabilidades. Funciones.
- Fondo de Imprevistos. Formación. Manejo. Naturaleza.
- **REGULACIÓN DE CONFLICTOS, CONDUCTAS PROHIBIDAS, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS MISMAS.**
- **DE LA RECONSTRUCCIÓN.**
- **DISPOSICIONES VARIAS.**

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

Se procede a someter a votación los puntos 7 y 8 que anteceden.

¿APRUEBA LA DESAFECTACIÓN DE UNAS ÁREAS COMUNES DE LA COPROPIEDAD, QUE SERÁN EXTINGUIDAS DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA SER CEDIDAS AL MUNICIPIO EN CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES URBANISTICAS, Y LA RESPECTIVA REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

OPCIONES	VOTOS	COEFICIENTES
SI) APRUEBA	310	75,00%
NO) APRUEBA	14	1,92%

QUÓRUM 76,92%

Por MAYORIA es aprobada.

9. Aprobación del Manual de Convivencia.

Toma la palabra la señora PAULA OCAMPO y manifiesta que dentro de los artículos del Manual de Convivencia se encuentra que el Consejo de Administración tendrá la facultad de elaborar el manual de convivencia de la copropiedad teniendo como único objetivo evitar conflictos, mejorar las condiciones de salubridad, facilitar una relación amable y amistosa con los vecinos. Explica que el Manual de Convivencia es un instrumento para propiciar la sana convivencia y armonía de los residentes del conjunto a través del cual se reglamentan las normas, principios y procedimientos a tener en cuenta para regular el comportamiento de todas las personas de la unidad para garantizar su seguridad y armonía. En este manual incluirán las multas, las cuales serán revisadas por el Consejo que van a nombrar y son calculadas en salarios mínimos.

Se somete a votación que el Consejo de Administración tenga la facultad de elaborar y actualizar el manual de convivencia.

Por UNANIMIDAD es aprobado.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

El señor JHON ALEXANDER CUERVO apartamento 803 torre 2, sugiere que dentro del manual de convivencia se contemple el consumo de sustancias dentro de los apartamentos para que no afecte a los demás.

10. Presentación de Informes de Gestión.

Toma la palabra la señora JULIANA MARIN y manifiesta que presentarán dos informes de gestión, uno por parte de la Constructora y otro por parte de la Administración.

Toma la palabra CATALINA RESTREPO representante de la Constructora y realiza la presentación del informe de gestión desde el inicio.

Comentarios de cara al informe:

El señor DUVER DAVILA apartamento 2011 torre 2, pregunta qué fecha tentativa hay para la entrega de escrituras a quienes pagaron con recursos propios.

La señora JULIANA MARIN explica que así ya hayan dado todos los recursos y ya puedan efectuar la escrituración, sino cuentan con la paz y salvo del predial y valorización que expide el Municipio, no pueden ingresar la escritura a registro. Cuenta que los municipios se demoran entre tres y cuatro meses en expedir los paz y salvo, una vez tengan esto, comenzarán a llamar a los propietarios para firmar las escrituras y llevarlas a registro.

La señora CATALINA RESTREPO gerencia GR3 y manifiesta que la copropiedad es muy grande para poder escriturarlos todos a la vez, por lo cual, están llamando por grupos para hacer la gestión más rápida.

El señor JHON ALEXANDER apartamento 1509 torre 2, manifiesta que la Administración le confirmó que en torre 2 no habrá zona de mascotas y pregunta cuál es la fecha de entrega de las zonas comunes.

La señora CATALINA RESTREPO manifiesta que la Administración les mencionó los requisitos que habían solicitado para la zona de mascotas de

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

etapa 2. Explica que no han empezado debido a todos los inconvenientes de la etapa 1 pero lo tienen contemplado; por ahora están revisando la posibilidad de hacer una zona de mascotas provisional para la etapa 2. En cuanto a la entrega de zonas comunes, cuenta que ya están muy avanzadas, por ejemplo, la portería y lavandería ya la puede entregar, al salón social le hacen falta dos ventanas y una vez el proveedor las instale, podrán entregarlo.

Uno de los copropietarios (no menciona nombre ni apartamento), pregunta para cuándo estará listo el shut de basuras.

Toma la palabra el señor JUAN FELIPE MARTINEZ ingeniero residente del proyecto, explica que el shut lo bloquearon porque le han realizado dos intervenciones para reparación del shut ya que, con tantas reformas en los apartamentos, las personas tiran los escombros por el shut y lo averían, entonces no es prudente volverlo habilitar en el momento.

Toma la palabra la señora PAULA OCAMPO actual Supervisora de la empresa GRUPO CLEVER en la copropiedad y realiza la presentación del informe de gestión.

Toma la palabra la señora JESIKA MOSCOSO actual administradora delegada de la copropiedad y presenta su informe de gestión.

Toma la palabra el señor DAVID RAMIREZ jefe de mantenimiento de la copropiedad y presenta su informe de gestión.

Toma la palabra la señora XIOMARA RENDÓN y el señor JUAN DAVID SANCHEZ quienes son parte del equipo de voceros de la copropiedad y presentan su informe de gestión.

Comentarios de cara a los informes:

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

Una de las copropietarias (no menciona nombre ni apartamento) agradece la gestión de todos y manifiesta que en la torre 1 en el primer piso al lado de los ascensores hay dos tubos sostenidos con una madera, y solicita el favor de que lo revisen.

Una de las copropietarias (no menciona nombre ni apartamento) pregunta que periodicidad tienen para el lavado de tanques.

El señor DAVID RAMIREZ manifiesta que el lavado de tanques ya lo realizaron en la torre 1, en la torre 2 lo van a realizar al final del presente mes y será la Constructora quien asumirá esto y no habrá interrupción del servicio, así como hicieron en torre 1.

Uno de los copropietarios (no menciona nombre ni apartamento), pregunta en que ha evolucionado el ingreso de domiciliarios.

La señora PAULA OCAMPO manifiesta que este tema hará parte de la revisión de consignas de vigilancia que harán en conjunto con el nuevo Consejo y se definirá que controles se harán para permitir el ingreso.

Nota: hace parte integral del acta el documento Informe Asamblea 2023 debidamente publicado a los propietarios y presentado en la Asamblea.

11. Presentación y Aprobación Presupuesto 2023.

Toma la palabra la señora PAULA OCAMPO y explica que torre 1 y torre 2 suman el 100% de los coeficientes y todos los gastos de ambas torres están en un mismo presupuesto. Manifiesta que estaban haciendo un ejercicio en el presupuesto facturando la cuota plena con un presupuesto que expusieron en el mes de octubre y los gastos que no se habían habilitado, como por ejemplo, el gasto de un piscinero en torre 2 y la piscina aún no ha sido habilitada, el tema de fumigación que aún no iban a fumigar, entre otros se mostraba en la factura como nota crédito y varia porque se van sumando otros gastos nuevos como el rondero 12 horas noche en torre 1,

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

ingresará otro personal de aseo a torre 2, comprar la póliza, entre otros gastos que se irán activando. Luego la nota crédito llegará a cero y quedará la cuota de administración plena.

Explica que la cuota plena de administración disminuirá un 6,36%, la nota crédito será menor y bajará un 67% y van a percibir una variación del 29% en la cuota nueva debido a los gastos nuevos.

Comentarios de cara al presupuesto:

La señora NELLY VELEZ apartamento 1811, pregunta que si la cuota va a reducir un 6% y a la vez subirá un 30%.

La señora PAULA OCAMPO explica que se percibe que está subiendo es porque los gastos que no estaban cobrando, los comienzan a habilitar y queda la cuota plena sin nota crédito.

La señora ANDREA ORTIZ apartamento 2109, pregunta si dentro del presupuesto es posible incluir los carritos para mercado.

La señora PAULA OCAMPO explica que hay un rubro de dotación en el cual se contempla esto y adicional la Constructora también realizará una compra de dotación lo que ayuda a destinar los recursos de dotación a otros temas. Por ejemplo, cuando ellos entreguen el salón social, van a obsequiar las sillas, entonces se pueden revisar otras necesidades.

Toma la palabra la señora JULIANA MARIN y somete a votación el presupuesto:

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

¿APRUEBA EL PRESUPUESTO PRESENTADO POR LA ADMINISTRACIÓN?

OPCIONES	VOTOS	COEFICIENTES
SI) APRUEBA	305	74,30%
NO) APRUEBA	20	2,73%

QUÓRUM 77,03%

Por MAYORIA es aprobado el presupuesto presentado.

Nota: hace parte integral del acta el documento PRESUPUESTO debidamente publicado a los propietarios y presentado en la Asamblea.

12. Elección del Revisor Fiscal.

Toma la palabra la señora PAULA OCAMPO y manifiesta que en la convocatoria enviaron los términos para la elección del revisor fiscal y dando claridad de que es optativo, ya que la unidad es solo residencial y la Ley no los obliga a tener revisor fiscal. Explica que, si la asamblea decide tener un revisor fiscal, los honorarios deben ser adicionados al presupuesto que ya se tiene.

El señor FELIPE RAMIREZ apartamento 2206, pregunta que al no ser obligatorio tenerlo, en que los beneficiaria contratarlo.

El señor JOSE DANIEL MARIN explica que lo más importante del revisor fiscal es que el vigila que lo que pagan los copropietarios cada mes, sea gastado en lo que se presupuestó, es decir, que haya una buena disposición, uso y gasto de los recursos. Cuenta que en el Consejo de Administración va haber una persona encargada de aprobación de pago y será rotativa, el

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

aprobador de pagos, deberá revisar los pagos antes de ser realizados; mientras que el revisor fiscal revisa es cuando ya el pago se hizo.

Toma la palabra la señora JULIANA MARIN y manifiesta que no hay ningún postulante para el cargo por lo que solo se hará la supervisión de parte del Consejo de Administración.

13. Elección del Consejo de Administración 2023.

Toma la palabra la señora JULIANA MARIN y manifiesta que a la Administración le llegó una plancha postulante al Consejo de Administración, conformada por cinco principales y cinco suplentes, los postulados son:

Principales:

- JUAN DAVID SANCHEZ apartamento 2302 torre 2
- JUAN VEGARA apartamento 1205 torre 1
- XIOMARA RENDÓN apartamento 706 torre 2
- JULIO LEDESMA apartamento 1502 torre 2
- JUAN GONZALO ZULUAGA apartamento 805 torre 1

Suplentes:

- YENIFER RINCÓN CADAVID apartamento 2406 torre 2
- ALEJANDRO JARAMILLO apartamento 2301 torre 2
- RUBEN RESTREPO apartamento 2315 torre 2
- WILSON LONDOÑO apartamento 2309 torre 2
- EDWIN GUERRA apartamento 1306 torre 2

La señora JULIANA MARIN manifiesta que no hay ninguna otra plancha y da paso a que se presente cada uno de los postulantes

Se somete a votación la plancha anterior:

Por MAYORIA es aprobado el Consejo de Administración postulado.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

14. Elección del Comité de Convivencia 2023.

Se postulan los siguientes copropietarios:

- ALBA BEDOYA apartamento 2203 torre 1
- OSCAR AMADO apartamento 1108 torre 2
- ANGELA FLOREZ apartamento 2309 torre 2

Se somete a votación las postulaciones anteriores:

Por UNANIMIDAD es aprobado Comité de Convivencia postulado.

15. Propositiones y varios.

La señora ESTEFANIA PULGARIN apartamento 1201, manifiesta que en la torre 2 no hay cámaras y un rondero no logra cubrir todos los espacios a la vez propone que se use la plata del rondero en la instalación cámaras de seguridad.

El señor JOSE DANIEL MARIN manifiesta que la unidad está en un proceso de transición donde estaba operando con un presupuesto provisional, es decir solo sobre lo que se ejecutaba o había. Ahora ya hay un presupuesto sobre lo que se requiere. Explica que este año es una prueba piloto del presupuesto porque es el primero que aprueban y lo ejecutarán el Consejo de Administración y la Administración; en la próxima asamblea determinarán la pertinencia de este presupuesto y se realizarán los ajustes que se necesiten. Aclara que hay unos gastos como el de vigilancia que es el de mayor impacto en la copropiedad y cada año incrementará según el salario mínimo más las horas extras a causa de la reforma laboral, por ejemplo, en el presente año, el salario incrementó un 16% pero la vigilancia aumentó un 19,5%.

En cuanto a las cámaras, tienen contemplado instalar algunas en las zonas comunes con la reinversión que realiza la empresa de vigilancia.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

La señora PAOLA PALACIOS apartamento 1309, manifiesta que ella estuvo en la primera reunión informativa y les dijeron que habían encontrado un error en el reglamento de la propiedad horizontal en cuanto a los coeficientes, porque no debían valer lo mismo los metros del parqueadero que del apartamento, pregunta si esto si lo van a corregir y para que mes se vería reflejado el cambio en los costos de la administración.

La señora JULIANA MARIN explica que la promotora del proyecto es la encargada de desarrollar el reglamento de propiedad horizontal. Cuando están sometidos a vivienda, la Ley 675 dice que los apartamentos deben estar ponderados al 100% de su área y los demás inmuebles se determinarán dependiendo de las características y sus condiciones la ponderación de la misma. En este caso la Constructora determinó para sus coeficientes que el área era lo que iba a determinar ese criterio independiente de que fuera parqueadero, cuarto útil o apartamento, todo estaba ponderado al 100% de su área. En la Ley 675, hay cuatro formas en las que se puede reformar los coeficientes de la copropiedad, cuando hay un error aritmético, que no es el caso, cuando se adquieren nuevos bienes o salen bienes privados de la copropiedad o cuando hay un cambio de destinación o modificación. Entonces la copropiedad no se enmarca en ninguna de estas causales, por lo que no pueden modificar los criterios de ponderación, porque en caso dado de que se presentara alguna situación, tocaría tener unanimidad y que asistieran el 100% de los copropietarios para hacer este tipo de modificaciones y que todos estuvieran de acuerdo para que nadie impugnara el acta. Porque legalmente no se deben modificar los criterios una vez son otorgados.

Toma la palabra el señor JOSE DANIEL MARIN y manifiesta que ellos escalaron el tema, pero legalmente no fue posible hacer la ponderación.

Una de las copropietarias (no menciona nombre ni apartamento), pregunta qué posibilidad hay de construir un sendero interno para que las dos torres se comuniquen y puedan ingresar a la piscina y turco.

	ACTA DE ASAMBLEA ORDINARIA		Código: FXX-P01-GPH
			Versión 01
			Fecha 15/01/2021

La señora CATALINA RESTREPO manifiesta que es un tema que deben estudiar.

La señora PAULA OCAMPO hace la observación que este tema en algún momento lo han hablado varias veces con la Constructora y justamente fue, si aquí va a haber un parque público, vieron la posibilidad de que se abran unas exclusas para que salgan por parqueaderos hacia ese parque público y con esto se busca un control entre los que salen de torre 2 y van a ingresar a torre 1.

Uno de los copropietarios sugiere que se instalen sensores para no dejar las luces encendidas toda la noche y parte del día.

La señora JULIANA MARIN manifiesta que esto lo está revisando el Consejo de Administración.

Toma la palabra la señora PAULA OCAMPO y manifiesta siendo las 6:15 p.m. del 15 de abril y agotando el orden del día, se da por terminada la asamblea.

Nota: hace parte integral del acta el audio de la Asamblea. Anexo protegido por Ley de Habeas Data.


 JULIANA MARIN
 Presidente de la Asamblea


 PAULA OCAMPO
 Secretaria de la Asamblea