

 Tierra Linda campestre	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ADMINISTRACIÓN
--	---	-----------------------

Página 1 de 12

TIERRA LINDA CAMPESTRE PH
NIT 901.374.304-7

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

PAULA ANDREA OCAMPO CORREA en calidad de Representante Legal se permite invitarlos a la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS en los términos de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Primera convocatoria

Fecha: sábado 16 de marzo de 2024

Registro 12:00 p.m.

Hora: 1:00 p.m.

Lugar: Parqueadero Nivel -3 de la Etapa 2.

Segunda convocatoria:

Fecha: sábado 16 de marzo de 2024 Hora: 2:00 p.m.

ARTÍCULO 104. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General de Copropietarios no puede sesionar por falta de quórum, la Administración convocará a una nueva reunión que se realizará a la hora siguiente de la convocatoria inicial en el mismo lugar previsto para la reunión inicialmente convocada. Esta Asamblea General de Copropietarios de segunda convocatoria sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados.

ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del Quórum.
2. Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.
5. Nombramiento comité para verificar el Acta de la Asamblea.
6. Presentación y aprobación de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2023.
7. Presentación y aprobación del Informe de Gestión de la Administración y el Consejo de Administración.

TIERRA LINDA CAMPESTRE PH
Carrera 43 No. 36 D 25
Bello, Antioquia
Cel. 3127193673
tierralindacampestreph@gmail.com

 Tierra Linda campestre	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ADMINISTRACIÓN
--	---	-----------------------

Página 2 de 12

8. Elección del Consejo de Administración 2024.
9. Elección del Revisor Fiscal 2024.
10. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia enero a diciembre de 2024.
11. Presentación y aprobación de Cuota Extra para Proyectos.
12. Modificaciones de Fachada (Pérgolas, Balcones descubiertos, Puntos fijos) *
13. Elección del Comité de Convivencia 2024.
14. Propositiones y varios.

1. Verificación del Quórum.

Hoy sábado 16 de marzo, en primera convocatoria a la 1:00 p.m. tuvimos un porcentaje del 7.831% de los propietarios, por lo tanto, daremos inicio en segunda convocatoria.

En segunda convocatoria siendo las 2:00 p.m. con un porcentaje de 42.836%. iniciamos la Asamblea Ordinaria de Propietarios.

Damos lectura al orden del día.

2. Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea.

¿Quién se quiere postular como presidente? pasa al frente el señor Juan Carlos Cardona García propietario del apto 906 de la torre 2.

¿Hay alguien que se oponga a la postulación del señor Juan Carlos García?

R/ Por unanimidad el señor Juan Carlos es el presidente de la asamblea, como secretario de la asamblea nos ofrecemos la administración.

¿Alguien se encuentra en desacuerdo que nosotros seamos los secretarios de la asamblea?

R/ Por unanimidad la administración será el secretario de la asamblea.

4. Aprobación del reglamento de la asamblea.

5. Nombramiento del comité de verificación para revisión del acta de la asamblea.

TIERRA LINDA CAMPESTRE PH
Carrera 43 No. 36 D 25
Bello, Antioquia
Cel. 3127193673
tierralindacampestreph@gmail.com

	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ADMINISTRACIÓN
---	---	-----------------------

Página 3 de 12

6. Presentación y aprobación de los estados financieros con corte a diciembre 31 del año 2023
7. Presentación y aprobación del informe de gestión de la administración y el consejo de administración.
8. Elección del consejo de Administración.
9. Elección del Revisor Fiscal
10. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia enero a diciembre 2024
11. Presentación y aprobación de cuota extra para proyectos.
12. Modificaciones de fachadas.
13. Elección del comité de convivencia.
14. proposiciones y varios.

¿Quién no está de acuerdo en el orden del día que se acabó de proponer?

Oscar Gómez apto 801: no estoy de acuerdo con el orden del día, y más con el tema de modificación de fachadas que sea uno de los últimos porque es un tema muy importante.

Presidente de la asamblea: Necesitamos mayorías calificadas y no podemos acatar esa sugerencia.

Reglamento de la Asamblea:

Será instalado por el administrador, quien verificará el quórum. En proposiciones y varios, recibimos unos temas de presupuesto. Tuvimos una reunión de 3 horas en promedio, donde nos acompañaron más de 80 participantes. Será precedida por el señor Juan Carlos. Podrán participar en las votaciones los propietarios, y el uso de la palabra será en el orden que se solicite.

¿Aprueban el reglamento de la asamblea?

R/ Por unanimidad queda aprobado el reglamento de la asamblea.

Nombramiento del comité verificador del acta de la asamblea:

- Maryori González, apto 2508 T2
- Alba Bedoya, apto 2303 T1
- Donoban Ramos, apto 604 T1

¿Alguien NO está de acuerdo con este comité conformado?

R/ Por unanimidad queda aprobado el comité verificador del acta.

TIERRA LINDA CAMPESTRE PH
Carrera 43 No. 36 D 25
Bello, Antioquia
Cel. 3127193673
tierralindacampestreph@gmail.com

Presentación y aprobación de los Estados Financieros con corte a diciembre 31 de 2023:

Le damos paso a la contadora Juliana Pabón. En el Banco AV Villas, donde se realizan los recaudos de administración, terminamos con un monto de \$50.243.000 en cuentas por cobrar a propietarios y \$162.522.000 en cartera alta. En las notas se resaltó la relación de cobro de los apartamentos, y esperamos que para marzo se hayan realizado abonos o ya se encuentren al día. La cartera más alta la tiene la etapa Avellana, apto 2707, con \$6.162.000, y el de la etapa Arándanos, apto 2911, constructora debía a 31 de diciembre \$22.823.000. En gastos pagados por seguro, están \$45.266.000, que se viene amortizando adecuadamente a la fecha. Las cuentas por pagar son \$167.821.000, y de estos, los proveedores más representativos son el seguro, que se adquiere financiado a 10 cuotas, y el servicio de aseo y vigilancia.

En consignaciones por identificar, tenemos \$5.289.000. Se aprovecha para pedir la colaboración: si tienen alguna diferencia en sus facturas, acérquense a la administración con el soporte de pago para identificar esos pagos. El estado de resultado a 2023 indica que por cuotas de administración se obtuvieron ingresos de \$1.220.000.000, y en ingresos no operacionales se facturaron \$35.651.000. En el año 2023, se gastó \$1.255.000.000, con un excedente de \$112.841.000.

¿Aprueba usted los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2023?

R/ Sí, 220 votos con un 29.615%. No, 59 votos con un 7.8%.

Por unanimidad, se aprueban los estados financieros.

Oscar Núñez, apto 801: Las cuotas de administración aumentaron un 15.8% en un año. Si estaban cobrando cuota de administración, parece que lo que no estaban cobrando era a la constructora.

Contadora: Es que el presupuesto no se estaba cobrando según todas las necesidades que tenía Tierra Linda.

Ángela Flores, apto 2309: Los ingresos operacionales 2022-2023 apenas se estaban entregando en T2, y en 2023 se ve el ingreso y la variación tan alta. Quería hacer la aclaración.

Alberto Beltrán, apto 110: Mi aporte para la próxima presentación de este balance es que esté bien desglosado.

Luisa Fernanda, apto 806: Quiero saber por qué se le debe a la empresa de vigilancia y aseo.

Contadora: Lo que sucede es que los proveedores se pagan según el flujo de caja, y con base en eso se abona o cancela.

 Tierra Linda campestre	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ADMINISTRACIÓN
--	---	-----------------------

Página 5 de 12

Claudia Huino, apto 1401: Quiero saber si se cobran las multas, y para qué se utiliza el dinero recaudado.

Contadora: Las multas forman parte de los ingresos no operacionales de la copropiedad y del flujo de caja.

Kelly Echavarría, apto 714: Entiendo que Tierra Linda Campestre tiene un solo NIT, pero somos dos torres totalmente diferentes. ¿Sería mejor entregar información por centro de costo?

Contadora: Desde el reglamento de propiedad horizontal no está definido el porcentaje entre etapas, sino que se distribuye equitativamente, ya que ambas tienen zonas comunes compartidas.

Deisy Posada, apto 907: Tengo entendido que se paga a cuotas la póliza de la copropiedad. En ese caso, ¿cómo funciona si sucede un imprevisto?

Administración: Igual nos cubre porque venimos pagando muy cumplidamente la cuota con la empresa Finesa, que es la que actualmente presta el servicio en la copropiedad.

Presentación del informe de Gestión de la administración y el consejo de administración.

Vamos a presentar parte de la Gestión que realizamos como administración. Queremos resaltar que durante todo el tiempo tuvimos un apoyo constante del consejo, y este hecho fue basado en la liquidez que teníamos.

En la cartera tenemos los 5 apartamentos que mencioné al comienzo, que demandamos. De esos 5, solo 3 están en acuerdo de pago, y uno de esos es un caso de prolongación. La anterior constructora entregó un apartamento a uno de sus socios; se entregó y facturó, y al momento del embargo, ellos manifestaron que era parte de lo que ellos pagan, por lo que va con cobro total a la actual gerencia del proyecto.

La disminución de acreedores corresponde a las cuentas por pagar al cierre del mes de julio: \$191.446.545, y teníamos 3 proveedores puntuales de la época del señor Omar con cuentas por identificar.

Logramos subsanar con Alpha Seguridad, se realizó un acuerdo de pago con ellos. Cambiamos entre marzo y abril a Baluarte y finalizamos a 31 de diciembre con el acuerdo de pago a Alpha Seguridad.

A la señora María Rubiela Gómez, encargada de los piscineros de T1, se le adeudaban 2 facturas y se sanearon. A Soluciones Verticales, que era la empresa que realizaba el mantenimiento de ascensores en T1, se subsanó.

Las cuentas por pagar al cierre de 2023 ascienden a la suma de \$167.000.000.

	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ADMINISTRACIÓN
---	---	-----------------------

Página 6 de 12

La disminución de la cartera de la constructora al cierre de diciembre, que adeudaba \$22.866.023, al día de hoy ese dinero se encuentra cancelado.

Venimos realizando la publicación de los morosos, lo hacemos basados en el Art. 30 de la Ley 675 y una sentencia del año 2019.

Tenemos unas obligaciones de requisito legal, el cual es el PMRS (Plan de Residuos Sólidos). En T2 se va a habilitar el otro cuarto porque hay más capacidad de residentes y, por ende, crecen los residuos; entonces es necesario dotarlo.

El ducto del Shut, como se informó esta semana, aún no se va a habilitar porque debemos tener claro el tema de los escombros.

El Sistema de Gestión (Seguridad y Salud en el Trabajo) se está implementando, se tiene seguimiento y también tenemos necesidades de dotación.

Debemos organizar varias tuberías de aguas negras debido a todo lo que pasa por ahí y que ha creado varias afectaciones. Unas se han resuelto con los mantenimientos y otras con la aseguradora. Se reconstruyeron unas tapas de concreto, una al interior de T1; estas fueron organizadas por personal de mantenimiento.

El proveedor de ascensores se llama Tecnotronik, con ellos manejamos un contrato semi-full y tenemos buenas relaciones comerciales.

Realizamos un complemento a la entrega que nos hizo la constructora de los BBQ; se realizó un relleno con mezcla con boquilla y ladrillo. La copropiedad no tiene recursos para pagar una interventoría, entonces conseguimos un ingeniero que domina ese tema. Nos apoyó con visitas de campo, nos realizó 7 informes al respecto, y se realizaron varias reclamaciones a la constructora, varias de las cuales ya han sido subsanadas, a pesar de que T1 ya había sido oficialmente entregada al señor Omar.

Se cambió la arena de los filtros de la piscina directamente con la empresa Omniquímica.

Se repararon varias tapas del Shut; esta gestión se realizó con personal de mantenimiento.

La jardinería, el año pasado, se realizó con un externo, y en diciembre lo realizamos con la empresa de aseo.

Se instalaron mallas en las puertas vehiculares de la portería porque se nos metían varios animales.

Se cambió la luminaria de todo el edificio: 175 lámparas; unas fueron entregadas por la constructora y otras se han comprado con el presupuesto.

Las puertas de emergencia, hay unas que tenemos bloqueadas; hoy estuvo el cerrajero organizando y corrigiendo varias puertas.

Se hizo el cambio de contador de agua porque se nos robaron el de T1.

	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ADMINISTRACIÓN
---	---	-----------------------

Página 7 de 12

Se han cambiado chapas, manijas y cerrojos en la portería de T2 y los cajones para las llaves de las porterías.

La reparación del motor de la piscina la realizó Omniquímica.

Se ha realizado el cambio de llaves en los lavaderos.

Se colocó una malla en la zona del salón social porque tenía salida hacia la placa y era necesario realizarlo.

Se realizó un nuevo ingreso para la zona de mascotas. La constructora nos ayudó con el tema de la superficie, y la administración con otras cosas.

Con la reinversión se implementó el sistema de reconocimiento facial, se instalaron cámaras en T1 y T2.

Se hicieron cotizaciones para la lavandería, que en este momento ya se encuentra operando solo con el servicio de lavado. Estamos a la espera de que se habilite el gas para poder utilizar el ciclo de secado. Cuesta \$8.000, es un servicio muy bueno, se va a organizar la parte de la entrada y separarlo del ingreso del salón social.

Se organizó la señalización vehicular; una parte la hizo la constructora y otra la administración.

Contamos con tres proveedores de internet: Plus, Tigo, y Somos Internet.

El año pasado se fumigó T1, este año la idea es fumigar T2.

Estamos cotizando el desnatador de la piscina, porque en este momento se encuentra cerrada por este tema. Es un arreglo que tiene un valor de \$10.000.000.

La apertura de la piscina, sauna y turco se implementó con la entrega de los carnets.

Se instalaron puntos ecológicos.

Se organizaron unos desagües en el nivel -1.

La ruptura del tubo de T2 fue un daño muy importante porque fue un choque que nos demoramos 2 días en resolver.

Se compraron parasoles para la zona de la piscina.

Se realizaron eventos sociales, novenas navideñas, y el grupo del adulto mayor está oficialmente funcionando.

Hubo apoyo del consejo de administración y del comité de convivencia para sacar adelante el manual de convivencia. Desde el 10 de agosto del 2022 está publicado y en vigencia.

La propuesta de la guardería, en este momento, está desistida porque no se recibieron ofertas, solo hojas de vida de personas interesadas en trabajar en ella y niños que quisieran asistir.

Oscar Rodríguez, 2103 T1: Usted manifestó que están organizando varias puertas, y en P4 hay una que está mal hace más de 6 meses. Quiero saber qué garantía tienen los ascensores, porque en T1

TIERRA LINDA CAMPESTRE PH

Carrera 43 No. 36 D 25

Bello, Antioquia

Cel. 3127193673

tierralindacampestreph@gmail.com

siempre están dañados, lo mismo las cámaras; cuando uno realiza una solicitud, siempre están malas.

Administración: Ahora en el informe manifesté que el cerrajero se encontraba realizando ese trabajo. Respecto a los ascensores, tienen una garantía con el fabricante. Creo que la entrega fue hace 2 años. La constructora contrató a Tecnotronik para colocarlos a punto porque se encontraban en muy mal estado en el año 2022, entonces ellos son los encargados de los mantenimientos y de cubrir las garantías por cualquier daño. En este caso, poleas y rodillos en T1; el ascensor de T2 aún está en garantía.

Respecto al aseo, se está evaluando el personal. Hace un mes ingresó una operaria líder para apoyar en la labor de los operarios.

Las cámaras, en este momento, solo tenemos dos malas, que son las del ascensor, y se cambiaron por otro tipo de tecnología.

Presidente del Consejo: El señor tiene la razón. Las puertas se habían reportado hace días en la T1 y la T2. Las filtraciones por agua que han reportado aún las tenemos. Sabemos que vamos dando prioridades según los recursos, pero hay cosas que no tienen excusas. Son salidas de emergencia y deben tener prioridad.

Niní Johana, apto. 207: ¿Por qué en la T1 no se ven avances significativos y en la T2 sí? Por ejemplo, en el ingreso no tenemos reconocimiento facial.

Administración: Vamos al tema del reconocimiento facial. Ese es un tema de presupuesto y de coeficientes. T1 equivale al 30.5% del coeficiente total, y T2 al 69.5%. Cuando se recibió la reinversión, se repartió de acuerdo a ese coeficiente. Se invirtió en el tema de cámaras por el flujo de personas que circulan por esta zona, y colocarlo tiene un valor de \$10,000,000. Aún no hay los recursos.

Propietario, apto. 1806 T1: Me he dirigido a la administración para que me den solución sobre el techo que necesito colocar, porque estoy cansado de que me lancen toda la basura de los pisos superiores.

Administración: El tema que el señor trata es de intervención de fachada. Lo que usted solicita debe hacerse con mayoría de votos de los residentes en la asamblea. Se plantea un diseño y se pone a aprobación. Yo no tengo la potestad de tomar esa decisión.

Alejandro Mora, apto. 103: Quiero saber cómo es la metodología de trabajo de la administración. ¿Tienen mapeado el tema de mantenimientos? ¿Cómo manejan el tema de dar respuesta a los correos, al WhatsApp y a las llamadas telefónicas?

Administración: Respecto al presupuesto, no nos lo estamos inventando; parte de unas necesidades que tiene la copropiedad. Incluso hubo varios valores que redujimos y otros que se modificaron.

	ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA	ADMINISTRACIÓN
---	---	-----------------------

Página 9 de 12

Para poder realizar esto, hay que conocer la unidad. Tenemos un asistente de tiempo completo, el señor César, y la señorita Jennifer Torres. Vamos a conseguir una persona de medio tiempo que nos ayude a dar respuesta porque se ha incrementado la cantidad de solicitudes. La máquina de dulces no tiene ningún costo; nos dan \$30,000 para la energía, y la lavandería es un porcentaje sobre las ventas.

Luisa Posada, apto. 901: Para mí es muy importante la labor de la administración. He recibido respuesta de parte de ellos, y tenemos que aprender a esperar también en los procesos.

Juan Ocampo, apto. 806: ¿Qué plan tienen para mitigar el tema de humedades y filtraciones en los parqueaderos? ¿Con qué frecuencia realizan el mantenimiento de la jardinería?

Administración: Se instalaron varios desagües nuevos. La jardinería se realiza cada tres o cuatro meses, y el paisajismo se ha planteado con el Consejo de Administración, pero aún no se ha puesto en práctica.

¿Aprueban el informe de gestión presentado por la administración y el Consejo de Administración?

R/ Sí: 185 - 25.68%

No: 73 - 8.815%

Faltan: 485 votos

Por mayoría queda aprobado el informe de gestión.

Elección del Consejo de Administración:

Se recibieron dos planchas y se realiza con la metodología de votación por cociente electoral.

Plancha #1 - James Osorio:

1. James Osorio
2. Emmanuel Domínguez (suplente)
3. Libardo Manco
4. Liliana Jiménez
5. Oscar Gómez
6. Oscar Amado

TIERRA LINDA CAMPESTRE PH
Carrera 43 No. 36 D 25
Bello, Antioquia
Cel. 3127193673
tierralindacampestreph@gmail.com

7. Milena Jaramillo
8. Carolina David
9. Estefany Vanegas
10. Alejandro Mora

Plancha #2 - Juan David Sánchez:

1. Juan David Sánchez
2. Julio Ledesma
3. Juan Vergara
4. Yuri Sierra
5. Jennifer Rincón
6. Wilson Londoño
7. Catalina Suárez
8. Xiomara Rendón
9. Alejandro Jaramillo
10. Víctor Cadavid

¿Aprueba usted la conformación del Consejo de Administración para el período 2024-2025?

Elija una opción:

Plancha #1 James Osorio

Plancha #2 Juan David Sánchez

R/ Sí, Plancha # 1 con 15.157% 1 miembro del consejo y su suplente.

Plancha # 2 con 44.819% 4 miembros del consejo y sus suplentes.

Elección del Revisor Fiscal:

(Nota: Por normatividad, la copropiedad no requiere un Revisor Fiscal, pero por el tipo de presupuesto que vamos a manejar es necesario tenerlo).

Candidata:

Beatriz Zapata, contadora pública y especialista en Revisoría Fiscal, con diplomado en la norma NIF. Realiza actualizaciones permanentes en el área tributaria, contable, fiscal y afines. Actualmente es Revisora Fiscal del Colegio de Abogados de Medellín. Mi propuesta es estar pendiente de la gestión administrativa y garantizar que se manejen de la mejor manera los recursos.

¿Aprueban la creación del rubro de Revisoría Fiscal con unos honorarios propuestos de \$953,000 y la elección de la señora Beatriz Zapata como Revisora Fiscal?

R/ Sí: 135 - 19.948%

No: 102 - 13.60%

Por mayoría queda aprobada la elección de la señora Beatriz Zapata como Revisora Fiscal.

Presentación y Aprobación del presupuesto para la vigencia de enero a diciembre de 2024:

Esta semana se convocó una reunión virtual de cerca de 3 horas, donde se discutió la ejecución presupuestal y se explicó el presupuesto propuesto.

Propietario: Para mí no es coherente que una persona que no se encuentre en la asamblea esté votando. ¿Cómo están garantizando que las personas que están votando están acá?

El mayor valor facturado a la gerencia del proyecto redondea los \$46,000,000. El presupuesto que vamos a presentar tiene un exceso de \$24,295,000 con respecto al presupuesto del año pasado. En esta propuesta, se incrementaría la cuota a partir de abril, y ese incremento, que ya se está ejecutando en enero, febrero y marzo, se compensaría con el excedente del 2023, que se encuentra en cartera. En el excedente tenemos \$66,000,000 y requerimos \$72,000,000; es decir, estamos \$6,000,000 por debajo.

La recuperación que realizó EPM de la energía excede en \$16,000,000, por lo que ya no necesitamos optimizar \$16,000,000 sino \$22,000,000.

Se realizan varias propuestas por parte de los propietarios respecto al presupuesto, pero no logran ponerse de acuerdo. La administración debe llevar otras propuestas y someterlas a aprobación en otra asamblea extraordinaria de manera virtual.

¿Aprueba usted el presupuesto presentado para el año 2024?

R/ Sí: 70 votos

No: 109 votos

Por mayoría no se aprueba el presupuesto para el año 2024.

Próxima Asamblea Extraordinaria:

Temas a tratar:

- Presupuesto
- Cuota extra para proyectos
- Modificaciones de fachadas
- Elección del Comité de Convivencia

Siendo las 7:45 p.m., damos por terminada la Asamblea.



JUAN CARLOS CARDONA
GARCIA

Presidente



PAULA OCAMPO
Secretario