

ACTA N ° 028

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS E.T.C.T. CLUB LOS ALMENDROS COVEÑAS PH.

Correspondiente a la reunión de Asamblea General Ordinaria del “**ESTABLECIMIENTO DE TIEMPO COMPARTIDO TURÍSTICO CLUB LOS ALMENDROS COVEÑAS PH**” N.I.T 811.015.054-5 con personería jurídica registrada mediante resolución No 235 de 29 de abril de 1999, de la alcaldía Municipal de Santiago de Tolú-Sucre y acogida por la Alcaldía del Municipio de Coveñas, se reunieron en el auditorio del **CENTRO COMERCIAL SAN DIEGO**, ubicado en la Calle 34 No.43-66 Piso 11 Torre Norte, del municipio de Medellín, siendo las **7:00 am**, del día 1 de marzo del año 2025, previa convocatoria realizada por la administración, a través de comunicación enviada al correo electrónico y por la cartelera virtual, se reunieron de forma presencial, los copropietarios del **E.T.C.T. CLUB LOS ALMENDROS COVEÑAS PH.**, con el fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la convocatoria.

El operador que gestionó la realización de la Asamblea Ordinaria de Multipropietarios fue la empresa **ESTRUCTURA IST S.A.S**, con NIT. 900619311-9

DESARROLLO:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Siendo las 7:00 am se verifica el quórum por parte de la Revisoría Fiscal y se cuenta con un quórum del 1,65% representado en 8 bienes o derechos, por lo tanto, no se puede iniciar la Asamblea General Ordinaria y se espera a la hora siguiente de acuerdo con la citación de segunda convocatoria.

Posterior a la verificación del quórum de la primera convocatoria, Se da inició a la asamblea siendo las 8:00 a.m. tras la verificación del quórum. En segunda convocatoria. Se constató por parte de la Revisoría Fiscal que el quórum alcanzado, es del **37.5%** de participación, representado en **173 derechos**. Aún se continuaban registrándose asistentes. Con el número de copropietarios y apoderados presentes se da inicio formal a la reunión, donde se reúnen y participan todos los copropietarios, integrantes del consejo de administración, administración, contador y revisoría fiscal, posterior a este registro se informará el quórum final de asistencia debido a que aún se encuentran en registro algunos copropietarios y el quórum final de asistencia queda como constancia en la planilla que hace parte integral de la presente acta, de acuerdo a los estatutos del Club.

2. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA

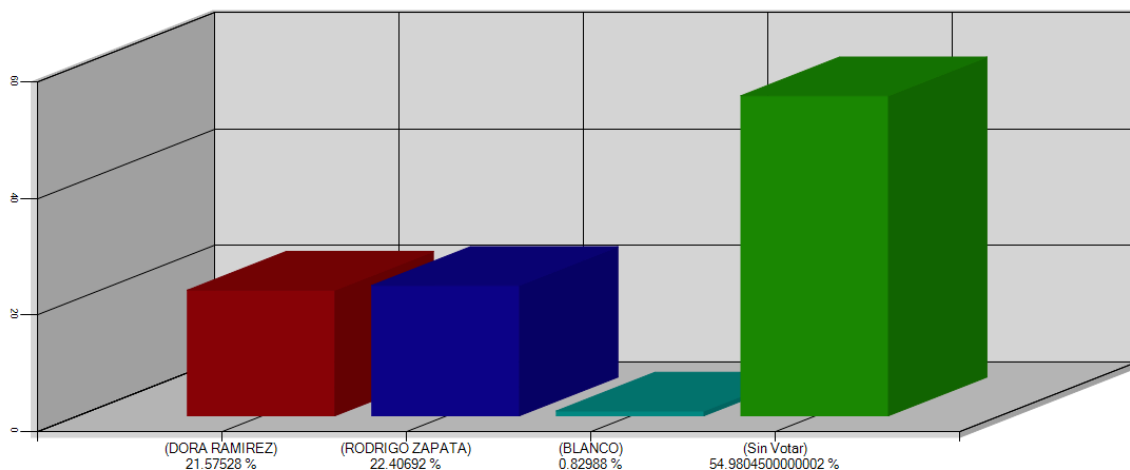
Se procedió con el nombramiento del presidente y secretario para la asamblea. Se explicó que la función del presidente sería orientar el desarrollo de la reunión, dar la palabra y mantener el orden durante la asamblea.

Se postularon los siguientes Copropietarios Carlos Eugenio Restrepo, William Numa San Juan, Dora Ramírez, el señor Rodrigo Zapata Muñoz, fue postulado por el señor John Jairo Tobon. Tras las postulaciones, el señor Carlos Eugenio y el señor William Numa declinaron, quedando como candidatos para la presidencia de la asamblea la señora Dora Ramírez y el señor Rodrigo Zapata Muñoz.

Inicialmente, se sugirió realizar la votación por aclamación, pero la Revisoría Fiscal solicitó llevar a cabo la votación electrónica utilizando códigos QR, con el fin de asegurar un registro preciso y transparente del proceso. Se realizó una votación de prueba para verificar el correcto funcionamiento del sistema electrónico antes de proceder con la votación formal.

Ambos Copropietarios realizaron su presentación ante la Asamblea y se procede a la votación

QUIEN DESEA QUE SEA EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA	
Resultados	
DORA RAMIREZ	21.57%
RODRIGO ZAPATA	22.41%
BLANCO	0.83%
Sin Votar	54.98%
Total	99.79%



Con base en estos resultados, el señor Rodrigo Zapata Muñoz fue nombrado como presidente de la asamblea. El señor Rodrigo, agradeció la confianza depositada y manifestó su intención de dirigir la asamblea de manera ágil y eficiente.

Seguidamente, se abrió la postulación para secretario de la asamblea. Ante la falta de postulaciones voluntarias, se informó que, de acuerdo con la normativa, en ausencia de candidatos, la función de secretario recaería en el administrador del club. Se pone a consideración este nombramiento y es aceptado por unanimidad. Se hace la presentación del grupo jurídico especialistas en propiedad horizontal, los doctores Joana Muñoz Carvajal y Damián Corrales quienes estarán presentes para brindar apoyo y asesoría legal durante la asamblea.

3. REGLAMENTO INTERNO DE LA ASAMBLEA

El señor Wilson Atehortua (revisor fiscal), informa que el objetivo de este reglamento es establecer las condiciones de participación para los miembros de la administración, copropietarios y asistentes, asegurando el desarrollo normal de la asamblea y procedió a su lectura:

- Uso de la palabra: Quien desee hacer uso de la palabra se dirigirá al presidente de la asamblea.
- Identificación: Antes de hacer uso de la palabra, se identificará el propietario o mandatario con el nombre y la calidad de propietario o representante.
- Dirección a la asamblea: En caso de uso de la palabra, se dirigirá únicamente a la asamblea y no a una persona en particular.
- Tiempo de intervención: Se permitirá una intervención por asambleísta hasta por 2 minutos por tema, con posibilidad de una réplica por el mismo tiempo.
- Respeto y concisión: el uso de la palabra se hará con el debido respeto, en forma breve, clara, concisa sobre el tema específico que se esté tratando en ese momento.
- No interrupciones: mientras alguien esté en uso de la palabra no se interrumpirá ni se hablará de otros temas en el momento en que no esté en debate.
- Derecho a voto: Cada asistente tendrá derecho a un voto por cada título que posee o represente.
- Igual importancia: todas las intervenciones son de igual importancia y se debe dar el respeto que merece para nosotros.
- Orden en la asamblea: el presidente de la asamblea podrá solicitar el retiro del recinto a quienes pretendan sabotear la asamblea.
- Interpelaciones: únicamente serán concedidas por el presidente de la Asamblea.
- Aclaraciones: el presidente de la Asamblea podrá conceder la palabra a la persona más indicada para hacer aclaraciones sobre el tema en que se esté tratando, dicha aclaración no excederá de 3 minutos.
- Moción de orden: la participación podrá solicitar al presidente de la Asamblea las mociones de orden que considere pertinentes.

- Intervención de directivos: el presidente de la Asamblea podrá solicitar la intervención del administrador del Consejo de administración cuando lo solicite la asamblea o cuando lo considere necesario sobre el tema específico.

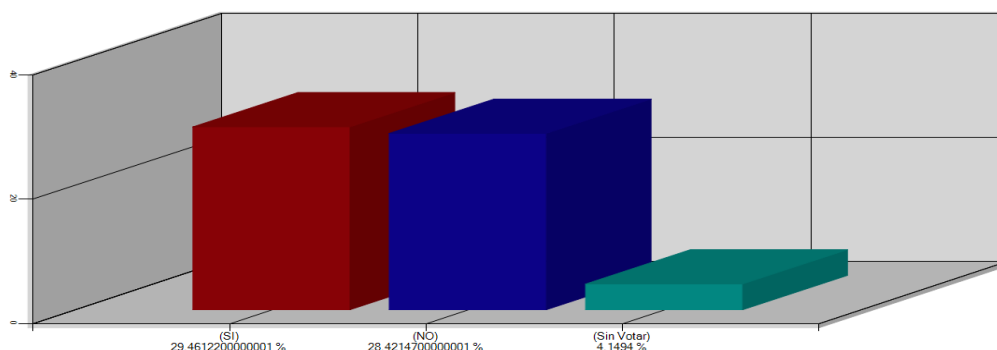
Se invitó a acatar los procedimientos anteriores con el ánimo de que se pueda desarrollar la asamblea general ordinaria de manera armoniosa y eficiente.

Luego de terminar la lectura del reglamento interno de la Asamblea, se pone a consideración y es aceptada por unanimidad, se abrió un espacio para comentarios. El Copropietario Carlos Eugenio Restrepo solicitó autorización para intervenir sobre temas que consideraba relevantes antes de la aprobación de cualquier punto, argumentando la necesidad de aclarar algunos artículos del reglamento de propiedad horizontal, que en su opinión considera que han sido vulnerados, recalca que esta solicitud había sido enviada con tiempo a la administración. El presidente de la asamblea respondió remitiéndose al orden del día y al reglamento propuesto, indicando que cualquier proposición para modificar el orden del día debía ser aprobado por la asamblea.

El señor William Numa, propuso alterar el orden del día para tratar el punto 10, referente al presupuesto, con prioridad. Argumentó que era importante aclarar el tema del presupuesto y la cuota de administración al inicio de la asamblea, mientras la mayoría de los asistentes estaban presentes. Esta propuesta generó un debate sobre el orden del día, algunos Copropietarios apoyaron la modificación para discutir el presupuesto anticipadamente y otros defendiendo el orden original que priorizaba el informe de gestión antes de abordar temas financieros.

Se sometió a votación la propuesta de modificar el orden del día para adelantar el punto del presupuesto. La votación se realizó utilizando el sistema electrónico mediante códigos QR, se presentaron algunas dificultades técnicas para algunos Copropietarios, lo que generó un debate sobre la eficiencia del sistema de votación y la necesidad de asegurar la participación de todos los copropietarios. Tras superar los inconvenientes técnicos se procede a realizar la votación.

ESTÁN DE ACUERDO CON EL ORDEN DEL DIA	
Resultados	
SI	29.46%
NO	28.42%
Sin Votar	4.15%
Total	62.03%



Con una votación mayor del 29.46%, se continua con el orden del día propuesto.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El presidente de la asamblea procedió a la lectura del orden de día

- 1) Verificación del quórum.
- 2) Nombramiento de presidente y secretario para la Asamblea.
- 3) Reglamento Interno de la Asamblea
- 4) Lectura y aprobación del orden del día.
- 5) Informe de la comisión verificadora del acta 2024.
- 6) Elección de la comisión de verificación del acta de la Asamblea.
- 7) Informes de Gestión:
 - 7.1 Informe de administración y Consejo de administración
 - 7.2 Informe Jurídico (Cartera y Otros)
 - 7.3 Informe Comité de Adjudicaciones
 - 7.4 Informe Comité de Convivencia
- 8) Dictamen revisoría fiscal.
- 9) Presentación y aprobación estados financieros a diciembre 31 de 2024.
- 10) Presentación y aprobación del presupuesto año 2025
- 11) Elección y Nombramientos Consejo de Administración 2025-2027
- 12) Elección y nombramiento de Revisoría Fiscal 2025-2027
- 13) Elección y Nombramiento de miembros del comité de adjudicaciones (Sujeto a verificación de cumplimiento de requisitos) 2025-2026
- 14) Elección y nombramiento de miembros del comité de convivencia. (Sujeto a verificación de cumplimiento de requisitos). 2025-2026
- 15) Propositiones y varios.

5. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA 2024

El señor Rodrigo Zapata Muñoz, presenta el informe de la comisión verificadora del acta correspondiente al año 2024, integrada por los siguientes Copropietarios Olga Rivera Galeano, Rodrigo Zapata Muñoz y Henry Farley Restrepo.

Comunicó que el acta número 27 fue minuciosamente revisada, constatando que su contenido se ajustaba fielmente a los temas tratados, analizados y aprobados durante la reunión previa. En consecuencia, se confirmó que el acta fue debidamente firmada dentro de los plazos establecidos.

6. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

Para la comisión verificadora se postularon las siguientes personas:

COMISIÓN VERIFICADORA
Dora Ramirez
Henry Farley Restrepo
Javier Zapata

Al no manifestar oposición alguna por parte de los asistentes, se consideró la designación de los postulantes como miembros de la Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.

Antes de continuar con el orden del día se informa sobre el quórum que se tiene en el momento es del 75.1%.

7. INFORMES DE GESTIÓN

7.1 Informe de administración y Consejo de administración: La administradora sugiere que los informes fueron enviados con anticipación y son extensos y con el fin de agilizar la asamblea, se procediera a resolver las dudas e inquietudes directamente.

El señor Carlos Eugenio Restrepo, solicitó la palabra de una forma muy fuerte, para expresar su inconformidad respecto a la aplicación del reglamento de propiedad horizontal, en relación con el cálculo de la cuota de administración, el presidente de la asamblea Rodrigo Zapata Muñoz, le llamó la atención al señor Carlos Eugenio, diciéndole que si no cambiaba su actitud poco educada, se vería en la obligación de hacerlo retirar del recinto de la asamblea, se le concede la palabra, Don Carlos expresó su inconformidad con las violaciones al reglamento de propiedad horizontal y a la sobre autoridad que, según él, se toman el consejo de administración, la administración y el revisor fiscal, especialmente en lo referente al tema de las cuotas de administración.

Don Carlos mencionó los artículos 14, 24, 33 (numerales 5, 6, 9 y 11), 35 y 37 del reglamento, argumentando que el consejo de administración y la administración violentaron el reglamento al calcular la cuota de administración. Afirmó que el reglamento establece que el copropietario es responsable de cubrir los costos operativos hasta que la asamblea decida sobre el presupuesto, pero que la administración, tomó una decisión sobre la cuota antes de la aprobación de la asamblea. También señaló que se facturó desde el 1 de enero un valor que la asamblea no había aprobado. Argumentó que el reglamento establece que la cuota se define en tres salarios mínimos mensuales legales vigentes y que no se contempla un porcentaje de aumento basado en la cuota del año anterior.

Ante esta situación, el presidente de la asamblea cedió la palabra a los abogados presentes para que aclararan el tema. La abogada del grupo jurídico Derco Joana Muñoz recordó que ya se había aprobado un orden del día y que en ese momento se estaba discutiendo el informe de gestión. Invitó a los asistentes a pronunciarse sobre el informe y a dejar otras proposiciones para el final de la asamblea. El señor William Numa

intervino, señalando que la abogada no era propietaria del club y que solo debía dar opiniones jurídicas cuando se le solicitara.

La señora Claudia Gutierrez en representación del señor Luis Carlos Montoya argumentó que la asesoría jurídica era solicitada por la administración y que la abogada estaba en lo correcto al señalar que se debía hablar del tema de gestión en ese momento. respaldó la moción de orden de la asesora jurídica, enfatizando la importancia de mantener el respeto y el orden en la asamblea.

7.2. Informe Jurídico (Cartera) la abogada Monica Guzman encargada de la cartera jurídica, se retrasó un poco, se adelantó el dictamen de revisoría fiscal, la abogada Monica a su llegada da un breve resumen sobre el informe enviado, Indicó que hay **13** demandas activas, incluyendo una que se sumó en 2024. De esas **13**, se logró la negociación de dos, con una recuperación de **\$47,000,600**. Señaló que muchos de los procesos vienen desde 2015-2017 y que se logró que pasaran a juzgados de ejecución. En enero se logró un remate y para marzo hay otro programado. Las que se encuentran pendiente de remate son nueve, como ven el valor suma **\$234 millones**, pero como ya les he indicado, ese valor está comprendido por intereses de mora y capital y lo que se busca pues en esta etapa, es recuperar por lo menos el capital adeudado.

En cuanto a la cartera pre jurídica, se recibió en julio de 2024 una cartera de **\$13,721,000**, de la cual se recuperó el **57%**. Tres deudores se recuperaron totalmente, uno está en proceso judicial y con otro hay posibilidades de negociación. Se tiene pendiente por recuperación **\$22 millones**. La abogada consideró que 2024 fue un año positivo en relación con la cartera.

El señor Luis Antonio Anaya preguntó si se recomendó a la administración el monto de la provisión a hacer como deterioro de la cartera. La abogada respondió que se pasa un informe trimestral y que el club ha venido asumiendo como corresponde las carteras de difícil cobro. La señora Rubiela Lopera señaló que las demandas iniciales no tenían medidas cautelares y que solo se podía recuperar el valor de la acción. El señor Henry Farley preguntó por qué se acumularon tantos intereses en la cartera de difícil recaudo. La abogada respondió que, al encontrarse en un proceso judicial, el juez decreta que se pague el capital adeudado más los intereses de mora.

Otro asistente preguntó si es viable llegar a un acuerdo con los deudores para poner la acción a la venta y que el club recupere esa parte económica. La abogada respondió que eso es lo que se ha venido haciendo con muchas de las carteras, pero que en algunos casos los titulares han fallecido y no han realizado la sucesión.

7.3. Informe del Comité de Adjudicaciones, presentado por la señora Janeth Isaza, informa que el comité se reunió dos veces y cumplió con los lineamientos de la asamblea para la asignación de semanas, realizándose de forma transparente mediante sorteo las semanas que presentaban mayor demanda. El señor Fabio Cardona expresó su inconformidad por no haber sido asignada la semana de temporada alta a pesar de ser un socio cumplido por más de 20 años. La señora Janeth respondió que la asignación de semanas de temporada alta se realiza mediante sorteo, garantizando la transparencia del proceso y que en el segundo período de 2024 se recibieron y asignaron 158

solicitudes. La señora Cecilia Hernandez sugirió que se informe la disponibilidad de semanas sobrantes tras las asignaciones para permitir a los Copropietarios planificar con tiempo sus vacaciones. Se aclaró que se envía un informe de las semanas asignadas después del sorteo y posteriormente otro informe con las semanas disponibles que resultan de cancelaciones o renunciaciones, la señora Luz Estella Osorio, informa que hizo parte del comité de Adjudicaciones y puede dar la certeza de la transparencia y claridad con la que se realizan los sorteos y las adjudicaciones, el señor John Jairo Tobon hace una intervención sobre las semanas altas que son 14 en el año, pero aclara sobre la demanda de las semanas altas que se tienen en algunas fechas, pero en general a todos se les adjudican, la señora Gloria Cuervo hace la pregunta sobre el disfrute de semanas en temporada baja y las semanas que se están quedando vacías y nadie las utiliza, invita a considerar la forma de asignar las semanas y como se están utilizando, considera que no se está cumpliendo con lo establecido en el manual de convivencia y porque no se puede utilizar las semanas bajas productos del cambio por la semana alta, le da respuesta a sus inquietudes la señora Laura Restrepo del departamento de reservas.

7.4. Informe del Comité de Convivencia. El señor Diego Tamayo, da un breve informe de lo acontecido durante el año 2024; comenta sobre un caso de escándalo y agresiones en una cabaña durante la semana del 16 al 23 de noviembre, donde se aplicó el desalojo inmediato según el manual de convivencia. El Comité de Convivencia emitió un concepto al Consejo de Administración, quienes decidieron aplicar una sanción de suspensión por un año del uso de las instalaciones y de los derechos del multipropietario a la copropietaria responsable. También se mencionó un requerimiento por parte de algunos copropietarios para que este comité mediara el supuesto conflicto entre la administración y los copropietarios al fijar el valor de la cuota de sostenimiento, ante lo cual el Comité se declaró no competente, considerándolo un tema de interpretación jurídica del reglamento, hacen una invitación a todos los Copropietarios a revisar a quienes le ceden sus semanas y así evitar incomodidades.

8- DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL: El señor Wilson Atehortua (Revisor Fiscal) explica que el dictamen es un resumen de la gestión administrativa, financiera, social y estructural de la copropiedad durante 2024. Destacó la participación de los consejeros en las reuniones, la verificación de las actas y la supervisión del proceso de adjudicación de semanas. Se resaltó la disminución de la cartera por cobrar a socios de 2023 a 2024, aunque se mencionó que existen aproximadamente 20 derechos en difícil cobro, generando un déficit potencial de ingresos para el club. Sobre el fondo de reserva indicó que se mantiene en buen estado, superando los 318 millones de pesos y no fue necesario utilizarlo para gastos operativos en 2024. En cuanto a los centros de negocios, se reportó una utilidad inferior a la presupuestada en 2024, recomendándose un análisis profundo de costos y operaciones para mejorar la rentabilidad. Se mencionó el cumplimiento de obligaciones laborales con los empleados, la realización de capacitaciones y la implementación de medidas para disminuir horas extras. Informó sobre las visitas de revisoría fiscal al club, incluyendo auditorías sorpresivas a los centros de negocios y los controles realizados, como inventarios, arqueos de caja y revisión de procesos administrativos. Se destacó el cumplimiento de obligaciones tributarias y la renovación

de pólizas de seguro. Se mencionaron trabajos realizados en la piscina, nichos y aires acondicionados y el cumplimiento de la normatividad en temas como sistema de gestión en seguridad y salud en el trabajo, plan de emergencias.

En los temas legales hay tres procesos por parte de externos la DIMAR, sigue igual que el año pasado sin ningún avance, la nulidad de los estatutos que salió a favor del Club y el otro de una camarera que demandó y también salió a favor del Club.

En cuanto a los procedimientos llevados a cabo, el revisor fiscal mencionó la revisión exhaustiva de los estados financieros correspondientes al periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, incluyendo el estado de situación financiera, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio, estado de flujos de efectivo y las revelaciones contables. Se destacó la realización de una pre-asamblea virtual para socializar los informes y resolver inquietudes previas, así como la verificación de la apertura del derecho de inspección para los copropietarios.

Se resaltó la verificación del cumplimiento de las actas de consejo, evidenciando una participación activa de los consejeros con una asistencia cercana al 100% en las reuniones realizadas durante el año. Asimismo, se verificó la participación de la revisoría fiscal en las actas de los comités de convivencia y adjudicaciones, con especial atención al cumplimiento de los procedimientos en la asignación de cabañas, se actualizaron el manual de Convivencia y el reglamento interno de trabajo, que pendiente actualizar la reforma del reglamento de propiedad horizontal.

El dictamen concluyó con una opinión sin salvedad sobre los estados financieros individuales del Club Los Almendros, indicando que estos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera al 31 de diciembre de 2024, de conformidad con el Decreto 3022 y las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

Preguntas y Aclaraciones sobre el Dictamen

Juan Guillermo Pérez Vélez preguntó sobre la actualización requerida del reglamento de propiedad horizontal. El revisor fiscal explicó que existen discrepancias como la mención de **936 alícuotas** en el reglamento frente a **502 derechos** reales, sugiriendo la necesidad de alinear el reglamento con la realidad de los copropietarios.

Dora Ramírez consultó sobre la ubicación de los **\$318 millones** del fondo de reserva, el dinero donde se encuentra y si la póliza de seguros cubrió parte de los costos del arreglo de la piscina. Se aclaró que el fondo de reserva se encuentra en fiducias y un CDT. Respecto a la piscina, se indicó que la póliza no cubrió los costos al tratarse de deterioro normal y no de un siniestro.

William Numa preguntó sobre la demanda que el club ganó y sobre un contrato transaccional mencionado en el informe enviado. en el cual la señora Rubiela Lopera presidente del Consejo perdió la demanda y las costas eran de 3 salarios mínimos y ahora hicieron un contrato transaccional donde le perdonan las costas y darían por terminado el proceso. El revisor fiscal explicó que se hizo un contrato transaccional con fecha de 23 de junio de 2023, relacionado con una demanda de nulidad de estatutos interpuesta por un copropietario. El presidente de la Asamblea da la palabra, a la señora Rubiela Lopera, explica que la demanda se interpuso en 2019 por las falencias del

reglamento de propiedad horizontal. En primera instancia, el juzgado falló en su contra, pero se apeló al Tribunal Superior de Sincelejo. En junio de 2023, desistió de la demanda al hacer parte del consejo de administración y se hizo un arreglo con el club a través de un contrato transaccional con la Administradora que consistía en desistir de la demanda y la Administración se comprometía a realizar la reforma del reglamento de propiedad horizontal, a la fecha, no hay ningún registro de la aceptación del desistimiento, pero se respeta y se continua con lo acordado.

Carlos Eugenio Restrepo solicitó información sobre quiénes aprobaron el contrato transaccional y sobre la relación del club con la comunidad de Coveñas, especialmente en lo referente a la remuneración de las camareras. Se aclaró que el contrato transaccional fue firmado por el representante legal del club y que la pregunta sobre la comunidad de Coveñas se consideró subjetiva y fuera del alcance del informe de revisoría fiscal y se tratará en proposiciones y varios, le dan la palabra a la señora Claudia Gutierrez, informa que es la apoderada de la señora Rubiela Lopera, el proceso en primera instancia falló a favor del Club y se dio una segunda instancia, las costa no se dan hasta que no salga la segunda instancia, de mutuo acuerdo con la administración se llegó a una transacción y se desistió de la demanda.

Olga Cecilia Echeverry, preguntó sobre que controles se están haciendo el cómo revisor fiscal, para evitar futuras demandas laborales de las camareras. Se respondió que se verifica que las camareras cuenten con seguridad social y ARL para ingresar al club, mencionó de una propuesta que se tiene por parte de la administración para el pago de las camareras que requiere el club para los aseos, incluyendo las cargas sociales, garantizando el cumplimiento normativo y ya por aparte cada Copropietario define el valor a pagar a la camarera que requiera para sus servicios, verificando su seguridad social.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL 2024

La contadora Ester Elena Mosquera, procedió a exponer los aspectos más relevantes de los estados financieros, destacando que los activos ascendieron a **\$1,495,000,001**, el patrimonio a **\$780,000,001** y el pasivo a **\$714 millones**. Los ingresos totales alcanzaron los **\$3,440 millones**, distribuidos entre ingresos operacionales e ingresos no operacionales.

En cuanto a los ingresos operacionales, se especificó que las cuotas de administración representaron **\$1,990 millones**. Los ingresos no operacionales, por su parte, se desglosaron en ingresos de los puntos de venta, otros ingresos (financieros y arrendamientos), comisiones y otros ingresos menores, como recobros por daños y alquileres de toallas. Se indicó que los puntos de venta generaron **\$1,450 millones**, lo que representó una disminución neta de **\$523,6000** en comparación con el año 2023. Los otros ingresos, incluyendo los financieros y los arrendamientos, sumaron **\$388 millones**, mostrando un incremento de **\$24,403,000** respecto al año anterior.

En relación con los costos y gastos, se detalló que los gastos operacionales ascendieron a **\$2,316 millones** en 2024, lo que significó un aumento de **\$135 millones** en comparación con 2023. Los rubros más representativos en este incremento fueron los servicios, con un aumento de **\$49 millones**, y los gastos de personal. Se mencionaron

también los costos de los puntos de venta, que incluyen gastos de personal y costos de inventarios, así como otros gastos financieros y del período.

Se informó que se realizó una provisión de impuestos para el año 2024 por un monto de **\$45 millones**, correspondientes a los ingresos de los puntos de venta y otros ingresos, dado que las cuotas de administración no están sujetas a impuestos. Como resultado, se obtuvo una pérdida del período de **\$21 millones**. La contadora explicó que esta pérdida se atribuye principalmente a la cartera por recuperar y a los resultados de los puntos de venta, que no alcanzaron las expectativas presupuestadas.

En cuanto a la situación financiera del club, se indicó que el efectivo y equivalentes al efectivo sumaron **\$306 millones** en 2024, lo que representa una disminución de **\$10,540,000** en comparación con 2023. Las cuentas por cobrar se desglosaron en copropietarios, de difícil recaudo, deterioro y reajuste de las cuotas de administración del año anterior, entre otros rubros. Se destacó que la cartera corriente disminuyó en **\$11 millones**, mientras que la cartera de difícil recaudo aumentó en **\$46 millones** debido al ingreso de nuevos casos a esta categoría. Los gastos pagados por anticipado ascendieron a **\$18 millones**, incluyendo la póliza integral y la de responsabilidad civil. Los inventarios se valoraron en **\$31 millones**.

Se especificó que el efectivo y equivalentes al efectivo restringido, representados en el fondo de reservas, se componen de un certificado, un CDT y una fiducia. Se mencionó también una garantía de arrendamiento respaldada por un CDT. La propiedad, planta y equipo, correspondientes a construcciones y edificaciones, completan el total de activos de **\$1,495 millones**.

En cuanto a los pasivos, se informó que los proveedores y costos y gastos por pagar sumaron **\$179 millones** en 2024, lo que representa una disminución de **\$24 millones** en comparación con 2023. Los impuestos, incluyendo el impuesto de renta, IVA, industria y comercio, impuesto al consumo, retención en la fuente y rete IVA, ascendieron a **\$106 millones**, mostrando una disminución de **\$13 millones** respecto al año anterior. Los beneficios a empleados, correspondientes a las cuentas por pagar a los empleados al cierre de cada año, sumaron **\$104 millones**, un aumento de **\$15 millones** en comparación con 2023. Los otros pasivos, compuestos por ingresos recibidos por anticipado, ingresos recibidos para terceros y consignaciones por identificar, completan la estructura del pasivo.

Finalmente, se presentó la composición del patrimonio, incluyendo la reserva y el resultado de ejercicios anteriores, para un total de activo más pasivo de **\$1,4295 millones**. La contadora Esther concluyó su presentación, abriendo un espacio para preguntas por parte de los asistentes.

Preguntas y Aclaraciones sobre los estados financieros

Guillermo Orozco, manifestó su preocupación por el gasto de 44 millones anuales en alumbrado público y preguntó sobre el avance de la implementación de paneles solares. Se le respondió que la instalación de paneles solares estaba en proceso y se esperaba una generación de ahorro significativa, aunque no cuantificable con precisión en ese momento.

Juan Fernando Pérez, consultó sobre la recuperación de costos de energía a socios por excesos de consumo, confirmándose que este valor se ve reflejado en el rubro de energía, estimándose en 2 millones de pesos mensuales.

Dora Ramírez preguntó sobre el monto invertido en el arreglo de la piscina y si la póliza del club cubrió parte de este costo. Se aclaró que la póliza no cubrió el arreglo, ya que se consideró mantenimiento preventivo y no un siniestro, y que el gasto estaba contemplado en el presupuesto del año anterior.

Jaime Sosa preguntó sobre la disminución de ingresos en los puntos de venta, a lo que la contadora respondió que se debió a diversos factores, incluyendo un menor auge en el consumo comparado con el año postpandemia 2023 y la necesidad de revisar la estructura de costos de los puntos de venta, admitiendo que se estaban realizando análisis exhaustivos para identificar y corregir las causas de la disminución de la utilidad.

Nora Posada solicitó más detalles sobre la pérdida en la cafetería, el supermercado y el restaurante. La contadora explicó que las compras para los puntos de venta fueron más altas en comparación con el año anterior. Además, se contrató personal adicional para la temporada alta, lo que también incrementó los costos. Se están analizando los inventarios para identificar posibles incidencias, como diferencias inexplicables. También se observó que, aunque había mucha ocupación, no había mucho consumo en los puntos de venta.

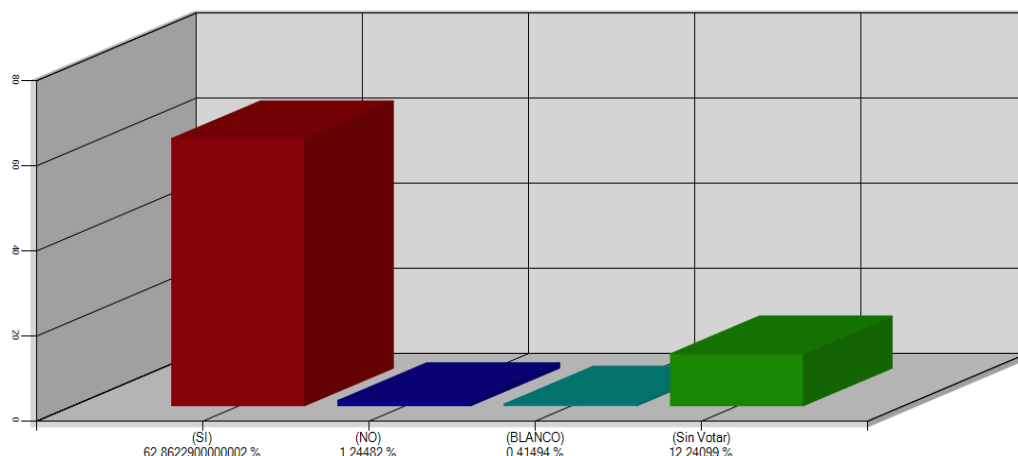
Luis Antonio Anaya señaló que la pérdida no solo se debe a los puntos de venta, sino también a otros factores, como los impuestos. Consideró que la pérdida de **\$22 millones** no era muy grande y que se debía a una combinación de factores. La contadora añadió que los impuestos de **\$45 millones** se debían a la utilidad sobre la utilidad, y que los centros de negocios no dieron pérdida, sino que no alcanzaron la utilidad esperada. Sin embargo, la venta de semanas y las comisiones generaron una utilidad inesperada. Los impuestos se generaron principalmente por los arrendamientos

Diana Montoya sugirió revisar los precios del minimercado, considerándolos elevados y potencialmente disuasorios para el consumo interno.

Gloria Cuervo relaciona la posible disminución de ingresos con la cantidad de cabañas desocupadas y la reducción en el consumo del restaurante.

Tras las preguntas y aclaraciones, el presidente de la asamblea sometió a votación la aprobación de los estados financieros de 2024. Se realizó la votación utilizando el código QR, con los siguientes resultados:

ESTÁN DE ACUERDO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS 2024	
Resultados	
SI	62.86%
NO	1.24%
BLANCO	0.42%
Sin Votar	12.24%
Total	76.76%



Con una mayoría del **62.86%**, los estados financieros del año 2024 fueron aprobados por la asamblea.

10. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO AÑO 2025

La contadora Ester Elena Mosquera informó que el presupuesto para 2025 contemplaba gastos totales por **\$2,560 millones**, lo que representa un aumento del **9.23%** en comparación con 2024. Detalló que los gastos operacionales incluyen administración, honorarios, impuestos, arrendamientos, seguros, servicios, mantenimientos, gastos de viaje, depreciaciones y provisiones. Destacó que se presupuestaron **\$192 millones** para dotación de cabañas y restaurantes, y que el seguro tuvo un incremento del **28%** en comparación con el año anterior. Señaló que la provisión de cartera también tuvo un aumento significativo.

En cuanto a los ingresos, se propuso una cuota de administración de **\$2,209 millones**, teniendo en cuenta el descuento que se aplica por reglamento. Sin embargo, con esta cuota no se alcanzan a cubrir los gastos de administración, quedando un déficit de **\$350 millones**. Este déficit se cubriría con los ingresos de los puntos de venta, arrendamientos y comisiones. A pesar de esto, se proyecta un déficit de **\$5 millones**.

La contadora explicó que se está haciendo un presupuesto conservador en los ingresos no operacionales, debido a que en 2024 se hizo un presupuesto muy generoso y el resultado no fue el esperado. Indicó que se están separando los ingresos operacionales de los no operacionales, así como los gastos correspondientes a cada uno.

Tras la presentación del presupuesto, la abogada Joana Muñoz Carvajal realizó algunas observaciones sobre el reglamento de propiedad horizontal. Señaló que el artículo 13, referente a la contribución, se prestaba para interpretaciones ambiguas y que no requería la aprobación de la asamblea. Recomendó que a futuro se piense en una reforma para que aspectos como este no queden libres a la interpretación.

Preguntas y Aclaraciones sobre el presupuesto

Guillermo Orozco, sugirió explorar alternativas para reducir el gasto en alumbrado público, mencionando la energía solar. El señor William Hernández Muñoz informó que la instalación de paneles solares estaba prevista para finales de marzo, estimando un ahorro potencial de 8 a 10 millones mensuales en energía.

Juan Fernando Pérez preguntó sobre la recuperación de costos de energía a socios por consumos excesivos, a lo que se respondió que se recuperan aproximadamente 2 millones mensuales, reflejados en el rubro de energía.

Dora Ramírez preguntó sobre una cuota extra para canaletas y bajantes que se había mencionado el año anterior. La contadora aclaró que no hubo tal cuota extra, sino un aumento de alrededor de **\$39,000** mensuales en la cuota de administración para cubrir los gastos del mes, pero que la propuesta para mejorar la recolección de aguas lluvias no se ejecutó el año pasado.

Jaime Sosa preguntó por qué las entradas por puntos de venta fueron mucho menores a lo presupuestado. La contadora explicó que el presupuesto se basó en los buenos resultados de 2023, cuando las personas salían de la pandemia y consumían más. Sin embargo, en 2024 se observó una disminución en los costos y en las ventas. Se están revisando los costos y los inventarios para identificar las causas específicas.

Luis Antonio Anaya señaló que la pérdida no solo se debe a los puntos de venta, sino también a otros factores, como los impuestos. Consideró que la pérdida de **\$22 millones** no era muy grande y que se debía a una combinación de factores. La contadora añadió que los impuestos de **\$45 millones** se debían a la utilidad sobre la utilidad, y que los centros de negocios no dieron pérdida, sino que no alcanzaron la utilidad esperada. Sin embargo, la venta de semanas y las comisiones generaron una utilidad inesperada. Los impuestos se generaron principalmente por los arrendamientos.

Diana Montoya sugirió revisar los precios del minimercado, considerándolos elevados y potencialmente disuasorios para el consumo interno.

Gloria Cuervo relacionó la disminución de ingresos con una posible menor ocupación y la gestión de semanas disponibles.

Carlos Eugenio Restrepo expresó de nuevo su inconformidad con la forma en que se calculaba la cuota de administración, argumentando que el reglamento establecía que la cuota debía ser equivalente a tres salarios mínimos mensuales legales vigentes, y que no se había respetado este artículo. Señaló que se había facturado desde enero un valor que la asamblea no había aprobado.

John Jairo Tobón propuso que se incrementará el canon de administración a principios de enero con base en el índice del aumento del salario mínimo legal, y que la asamblea decidiera si ese monto era suficiente o no.

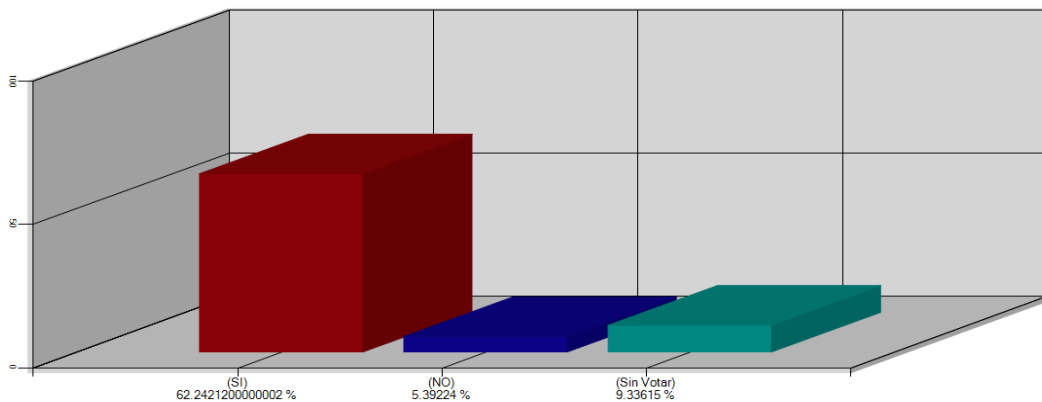
Alexander Zapata sugirió que se cambiara el reglamento para que la cuota del año anterior más el IPC se calculará hasta el momento de la asamblea y que en la asamblea se revisara con el presupuesto presentado.

Luis Alberto Martínez señaló que las cuotas de administración se establecen en los reglamentos y que, en el caso de los Almendros, estaban establecidas en salarios

mínimos. Indicó que se debió haber cobrado la cuota de administración correspondiente a tres salarios mínimos y sobre eso aplicar el 12% de incremento.

Tras las preguntas y aclaraciones, se sometió a votación la aprobación del presupuesto presentado por la administración para el periodo 2025. Los resultados fueron los siguientes:

APRUEBA HOY EL PRESUPUESTO PRESENTADO POR LA ADMINISTRACIÓN PARA EL PERIODO 2025	
Resultados	
SI	62.24%
NO	5.39%
Sin Votar	9.34%
Total	76.97%



Con un quórum del 76.97%, se declaró que el **presupuesto para el periodo 2025 fue aprobado** por mayoría, lo que implica la aprobación de la cuota de administración de 399.000 pesos. Mensuales

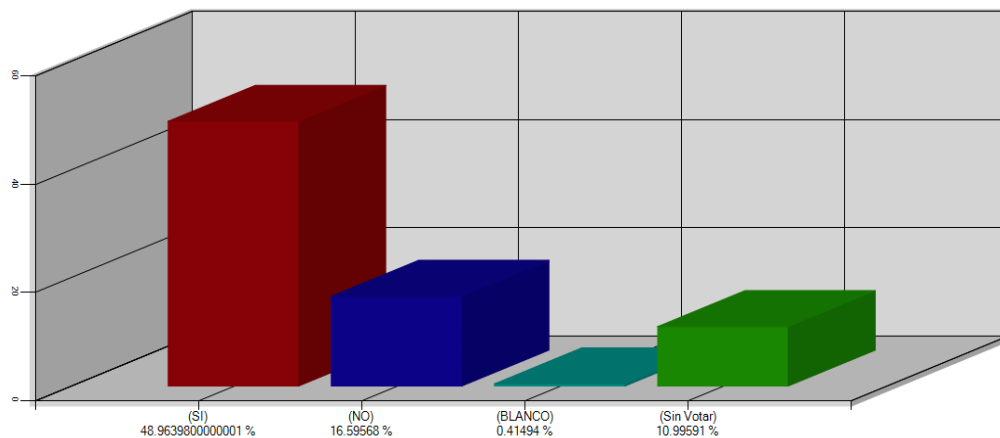
11. ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2025-2027

Referente a la Elección y Nombramiento del Consejo de Administración para el período 2025-2027. Se recordó que, según el reglamento de propiedad horizontal, dos consejeros del período 2024-2025, la señora Rubiela Maria Lopera y el señor Víctor Manuel Acosta, continuarían directamente en el nuevo consejo.

Se abrió el espacio para la presentación de planchas. Se mencionó que se había recibido una plancha y se consultó si había más postulaciones. Ante la confirmación de tres planchas, se procedió a la discusión sobre la continuidad automática de los dos consejeros.

El señor John Jairo Tobón, propuso, basándose en el artículo 38 de la ley 675 de 2001, revocar el nombramiento directo de los dos consejeros, argumentando que todos los aspirantes deberían someterse a votación. Esta propuesta se sometió a votación.

ESTA DE ACUERDO CON LA REVOCATORIA DEL MANDATO DE LOS DOS CONSEJEROS QUE PASAN DEL CONSEJO ANTERIOR PARA EL NUEVO CONSEJO DE ACUERDO CON EL ARTICULO 34 DEL REGLAMENTO DE PH	
Resultados	
SI	48.96%
NO	16.60%
BLANCO	0.41%
Sin Votar	11.00%
Total	76.97%



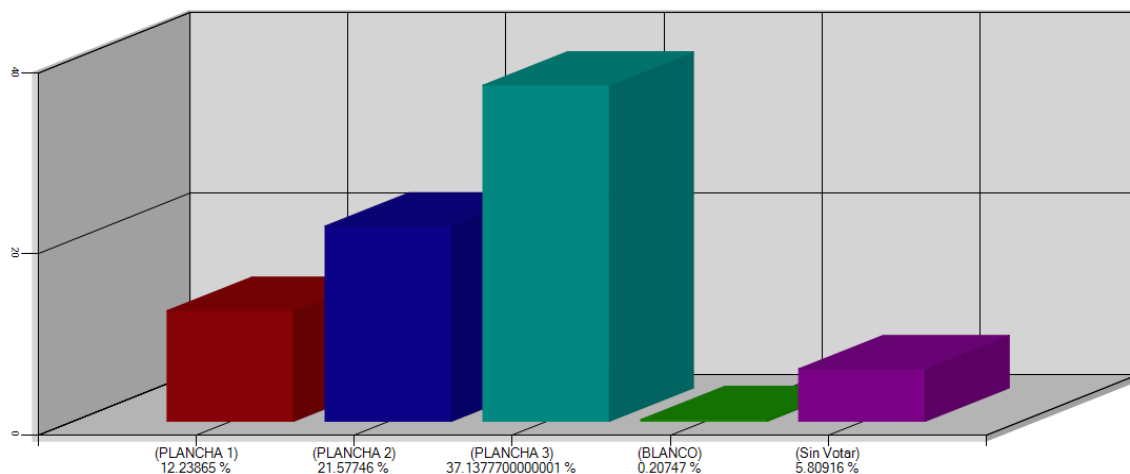
Con este resultado del 48.9% se determinó que el mandato de los dos consejeros fuera revocado.

Las tres planchas postuladas para el Consejo de Administración para el periodo 2025-2027. hacen su presentación ante la asamblea, exponiendo sus nombres y brevemente sus motivaciones para integrar el consejo.

PLANCHA N.1	PLANCHA N.2	PLANCHA N.3
PRINCIPALES	PRINCIPALES	PRINCIPALES
WILLIAM HERNANDEZ	DORA RAMIREZ	JHON JAIRO TOBON
ELVER TAMAYO RESTREPO	ERNESTO HINCAPIE	RODRIGO ZAPATA
MARIA CECILIA MEJIA	RUBIELA ALVAREZ	JANETH ISAZA ZULUAGA
RUBIELA MARIA LOPERA	WILLIAM NUMA	JAVIER ZAPATA BETANCUR
VICTOR ACOSTA	ALBA LUCIA OCAMPO	JOSE MANUEL DUQUE R
SUPLENTE	SUPLENTE	SUPLENTE
LUZ EDILIA CASTAÑO	SHIRLEY VIVANCO	YESID VILLA ROJAS
JOSE ANGEL CASTRILLON	MARGOT PINEDA	LUIS FERNANDO GARZON
HENRY FARLEY RESTREPO	MARTA VELASCO	LUIS JAVIER VELASQUEZ
CARLOS ALFONSO FORERO	VIVIANA ZAPATA	JUAN JOSE ALZATE
CARLOS DIEGO CARDONA	CARLOS RESTREPO	JHON JAIRO GIRALDO

Se formula la pregunta y se empieza la votación

QUE NUMERO DE PLANCHA ELIGE PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL PERIODO 2025-2027	
Resultado	
PLANCHA 1	12. 24%
PLANCHA 2	21. 58%
PLANCHA 3	37. 14%
BLANCO	0.21%
Sin Votar 5.80916	5. 80%
Total	76. 97%



Una vez finalizada la votación, se publicaron los resultados, indicando el porcentaje y número de votos obtenidos por cada plancha:

Plancha 3: 37.14% (179 votos)

Plancha 2: 21.58% (104 votos)

Plancha 1: 12.234 (59 votos)

Al obtener la mayoría de los votos, la **Plancha 3** fue elegida como el nuevo Consejo de Administración para el período 2025-2027.

12. ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE REVISORÍA FISCAL AÑO 2025-2027

El presidente de la Asamblea consulta sobre la recepción de hojas de vida de aspirantes a la Revisoría Fiscal. Se le informa por parte de la Administración que no se recibió ninguna, Ante la ausencia de postulaciones espontáneas o recepción previa de candidaturas por parte de la administración, se consideró la ratificación del Revisor Fiscal actual.

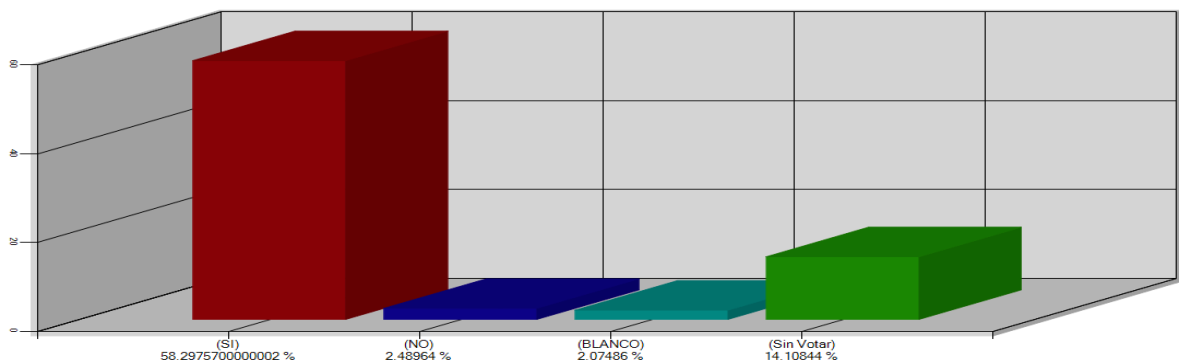
Se preguntó a la asamblea si alguien deseaba presentar una hoja de vida para el cargo en ese momento, pero no se recibieron postulaciones. Se propuso entonces someter a

votación la ratificación del señor Wilson Atehortúa como Revisor Fiscal para el periodo 2025-2027.

Una asistente consultó a la asesoría legal sobre la obligatoriedad de presentar otras hojas de vida para la elección y si era legal ratificar al revisor actual ante la falta de más candidatos. La asesora legal aclaró que la administración realizó una convocatoria para la presentación de hojas de vida, sin recibir postulaciones adicionales a la del revisor actual, y que ningún copropietario presentó candidaturas tampoco. Adicionalmente, se recordó que, por ley, ningún copropietario puede ejercer el cargo de Revisor Fiscal.

Se procedió a formular la pregunta para la votación:

RATIFICAN AL SEÑOR WILSON ATEHORTUA COMO REVISOR FISCAL PARA EL PERIODO 2025-2027	
Resultados	
SI	58. 30%
NO	2. 49%
BLANCO	2. 07%
Sin Votar 14.10844	14. 11%
Total	76. 97%



Con base en los resultados de la votación, se declaró ratificado al señor Wilson Atehortúa como Revisor Fiscal para el periodo 2025-2027.

13. ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE ADJUDICACIONES 2025-2026: Se solicita a los participantes en la asamblea postularse para este comité, estos fueron los postulantes

COMITÉ DE ADJUDICACIONES
JAIME ALZATE GAVIRIA
HENRY FARLEY RESTREPO
VICTOR MANUEL ACOSTA
CARLOS DIEGO CARDONA
ELVER TAMAYO RESTREPO
DORA MARIA RAMIREZ
NICOLAS MUÑOZ
DIEGO LEON TAMAYO

14. ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2025-2026: Se solicita a los asistentes proponer nombres para integrar el Comité de Convivencia, se postulan tres personas:

COMITÉ DE CONVIVENCIA
SARA ORTEGA
DIEGO LEON TAMAYO
AMPARO URIBE

15. PROPOSICIONES Y VARIOS se abrió el espacio para proposiciones y varios, donde se presentaron diversas inquietudes y sugerencias por parte de los asistentes, así como propuestas de la administración.

a. Propuesta de la Administración sobre conformar una comisión para Reforma del Reglamento

La administración propuso la creación de una comisión integrada por tres miembros de la asamblea, quienes trabajarían en conjunto con el consejo de administración para llevar a cabo una reforma integral del reglamento de propiedad horizontal. El objetivo principal de esta comisión sería revisar y actualizar el reglamento, identificando y corrigiendo ambigüedades y aspectos que requieran modernización. Se planteó que el resultado de este trabajo se socializaría con todos los copropietarios antes de la próxima asamblea general ordinaria de 2026, buscando contar con una mayoría calificada para su aprobación.

Se postularon las siguientes personas.

COMISIÓN REFORMA DEL REGLAMENTO P.H.
Carlos Eugenio Restrepo
William Numa
Juan David Mejia

b. Propuesta de una Comisión Económica: El señor Luis Antonio Anaya propuso la creación de una comisión económica, con el fin de analizar en profundidad la situación financiera del club y buscar alternativas para incrementar los ingresos y mejorar la sostenibilidad económica a largo plazo. Se postularon las siguientes personas.

COMISIÓN ECONÓMICA
Luis Antonio Anaya
Jose Ángel Castrillon
Jose Antonio Echeverry

c. Propuesta sobre Intercambio de Semanas altas por bajas: el señor Oscar Chávez presentó una propuesta para modificar la política de intercambio de semanas, buscando que se permitiera nuevamente el cambio de una semana alta por cuatro semanas bajas. Sin embargo, tras una breve explicación sobre la disponibilidad real de semanas bajas y la naturaleza de la propuesta, el señor Chávez retiró su propuesta, sugiriendo que el tema se tratará en la comisión de reforma del reglamento.

d. Solicitud sobre restricciones a semanas intercambiadas y semanas acumulables

La señora Gloria Cuervo solicitó a la asamblea que se revisaran y eliminaran las restricciones aplicadas a las semanas producto de intercambios, así como la situación de las semanas acumulables no disfrutadas en años anteriores. Expresó su inconformidad con la respuesta recibida por la administración y solicitó una votación sobre su propuesta. Tras una breve discusión y una votación nominal levantando la mano, la propuesta de la señora Cuervo fue **denegada** por la asamblea.

e. Sugerencias para el Consejo de Administración y Comité de Adjudicaciones

La señora Mónica Cano presentó una serie de sugerencias destinadas al nuevo consejo de administración y al comité de adjudicaciones, las cuales se resumen a continuación:

- **Implementación de brazaletes en lugar de tarjetas:** sugirió reemplazar el sistema de tarjetas para consumos internos por brazaletes con el número de cabaña, argumentando que las tarjetas resultan poco prácticas y generan pérdida de ventas al no tenerlas a mano en momentos de consumo en áreas comunes como la piscina.
- **Análisis de ocupación y tipo de cabaña en adjudicaciones:** propuso que el comité de adjudicaciones considere el número de personas registradas para una semana y el tipo de cabaña a asignar, buscando una mejor distribución y aprovechamiento de las cabañas según la cantidad de huéspedes. Mencionó como ejemplo la situación de familias numerosas en cabañas pequeñas mientras cabañas más amplias eran ocupadas por grupos reducidos.
- **Reducción de temperatura del jacuzzi:** Señaló que la temperatura del jacuzzi era excesivamente alta, sugiriendo reducirla para mayor confort de los usuarios.
- **Reintroducción de bingos en temporada baja:** Comentó que, durante su reciente estadía en temporada baja, muchos socios extrañaron la actividad de bingos, sugiriendo su reincorporación como opción de entretenimiento.

Se indicó que estas sugerencias de la señora Monica Cano serían remitidas por escrito a la administración y al nuevo consejo para su consideración.

f. Solicitud de punto de recarga para vehículos eléctricos. El señor Fernando Cardeño propuso la instalación de un punto de recarga para vehículos eléctricos en las instalaciones del club, considerando el creciente uso de este tipo de automóviles.

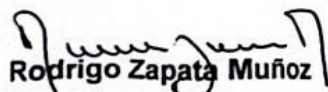
g. Información propuestas para camareras: un asistente mencionó que la administración tenía propuestas relacionadas con las camareras que no se habían discutido en la asamblea, resaltando la importancia de abordar este tema, este tema quedó pendiente por ser evacuado dado el tiempo que se tenía.

h. Inquietud sobre gatos en el comedor: finalmente, una asistente expresó su preocupación por la presencia de gatos en el área del comedor, calificándola como una situación "terrible".

La administradora informa que las propuestas que no se alcanzaron a evacuar por falta de tiempo, fueran enviadas a la oficina para su análisis.

Siendo las 2: 25.pm del día 1 de marzo del 2025, se dio por terminada la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, del Club Los Almendros Coveñas PH.

Para constancia se deja firmado en documento original.


Rodrigo Zapata Muñoz
Presidente de la Asamblea


Hilda Maria Blandon Monsalve
secretaria de la Asamblea

COMISIÓN VERIFICADORA


Dora Ramirez


Javier Zapata


Henry Farley Restrepo