



ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

ADMINISTRACIÓN

Página 1 de 11

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH NIT 901.112.488-1

En la ciudad de La Estrella, a los **30 días del mes de agosto del año 2025**, siendo las **14:00 horas**, se realizó la Asamblea General Extraordinaria del Conjunto de Uso Mixto Romazino PH, convocada en segunda convocatoria, con un quorum presente del 27.80%, equivalente a 81 inmuebles, bajo la presidencia de la señora Claudia María Peña, propietaria del apartamento 1611 de la Torre 2, con la secretaría de la administración del Conjunto, y contando con la presidencia del Consejo de Administración y otros copropietarios.

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quorum.
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 del comité para verificar el acta de la Asamblea.
6. Elección del Revisor Fiscal.
7. Presentación del informe de diagnóstico y gestión de la nueva administración y el Consejo de Administración.
8. Presentación y aprobación del presupuesto general de gastos 2025.
9. Presentación y aprobación del proyecto de cámaras piso a piso.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Verificación del quorum:

Se confirma la imposibilidad de iniciar en primera convocatoria por no alcanzar el quorum del 50% más uno de propietarios, y se procedió a iniciar la Asamblea en segunda convocatoria a las 14:00 horas con un quorum del 27.80%, cumpliendo con los requisitos estatutarios.

2. Nombramiento de presidente y secretario:

Se designa por unanimidad a la administración como secretario de la Asamblea para el desarrollo del acta. Como presidenta de la Asamblea se postula y acepta la señora Claudia María Peña, propietaria del apartamento 1611 de la Torre 2, quien asumió el cargo con agradecimiento de los asistentes.

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH
Calle 79 Sur No. 55 - 95
La Estrella, Antioquia
Cel. 3147002141
cromazinoph@gmail.com

3. Lectura y aprobación del orden del día:

La señora presidenta procedió a la lectura del orden del día detallado precedentemente. Se abrió espacio para comentarios o reparos, sin recibirse objeción alguna. Por unanimidad fue aprobado el orden del día presentado.

4. Lectura y aprobación del reglamento de la Asamblea:

Se dio lectura al reglamento interno para el desarrollo de la Asamblea, el cual contempló, entre otros aspectos:

- La instalación de la Asamblea por parte del administrador, previo a la verificación del quorum.
- La presidencia por designación de la Asamblea y la función del secretario asignada a la administración.
- Quorum de mitad más uno y el mantenimiento del mismo en caso de retiros, siempre y cuando se mantenga el mínimo.
- Decisiones por mayoría absoluta, salvo las que requieren mayoría calificada, las cuales no aplicaron para esta sesión.
- Participación exclusiva de propietarios o apoderados acreditados debidamente.
- Limitación del uso de la palabra hasta dos veces por asunto tratado.
- Ausencia de punto de proposiciones y varios.
- Presentación obligatoria de poder firmado para quienes participen como apoderados.

No se presentaron dudas o comentarios, y por unanimidad fue aprobado el reglamento para la Asamblea.

5. Nombramiento del comité para verificar el acta:

Se requirió la colaboración de tres propietarios para conformar el comité verificador del acta, quienes voluntariamente se postularon:

- Maribel Rendón, apartamento 1605 Torre 1.
- Juliana Orozco Llano, apartamento 416 Torre 2.
- Fernando Álvarez, apartamento 913 Torre 2.

Conforme a lo indicado, el comité quedó formalmente conformado para asegurar la fidelidad del acta al desarrollo de la Asamblea.

6. Elección del Revisor Fiscal:

Se procedió a abrir el espacio para la elección del Revisor Fiscal, donde el Consejo expuso el proceso de convocatoria, que incluyó la recepción de 13 hojas de vida, selección mediante entrevistas y aplicación de pruebas psicotécnicas, resultando cuatro candidatos preseleccionados.



Candidato	Items	Puntaje	Total
Carlos	1. Conocimiento técnico NIIF / Ley 675 / tributario	5	4,7
	2. Respuesta ante solicitudes (consejo -asamblea)	4	
	3. Entrega de informes	5	
	4. Control interno o auditoría	5	
	5. Gestión de situaciones críticas	5	
	6. Disponibilidad y actualización profesional – (completa)	4	
Candidato	Items	Puntaje	Total
Gloria	1. Conocimiento técnico NIIF / Ley 675 / tributario	5	4,8
	2. Respuesta ante solicitudes (consejo -asamblea)	4	
	3. Entrega de informes	5	
	4. Control interno o auditoría	5	
	5. Gestión de situaciones críticas	4,5	
	6. Disponibilidad y actualización profesional – (completa)	5	
Candidato	Items	Puntaje	Total
Nicolas	1. Conocimiento técnico NIIF / Ley 675 / tributario	5	3,5
	2. Respuesta ante solicitudes (consejo -asamblea)	3	
	3. Entrega de informes	4	
	4. Control interno o auditoría	3	
	5. Gestión de situaciones críticas	2	
	6. Disponibilidad y actualización profesional – (completa)	4	
Candidato	Items	Puntaje	Total
Diego	1. Conocimiento técnico NIIF / Ley 675 / tributario	5	4,5
	2. Respuesta ante solicitudes (consejo -asamblea)	4	
	3. Entrega de informes	5	
	4. Control interno o auditoría	5	
	5. Gestión de situaciones críticas	4	
	6. Disponibilidad y actualización profesional – (completa)	4	
Candidato	Items	Puntaje	Total
Nelson	1. Conocimiento técnico NIIF / Ley 675 / tributario	5	4,8
	2. Respuesta ante solicitudes (consejo -asamblea)	5	
	3. Entrega de informes	5	
	4. Control interno o auditoría	5	
	5. Gestión de situaciones críticas	4	
	6. Disponibilidad y actualización profesional – (completa)	5	
Candidato	Items	Puntaje	Total
Claudia	1. Conocimiento técnico NIIF / Ley 675 / tributario	5	4,9
	2. Respuesta ante solicitudes (consejo -asamblea)	5	
	3. Entrega de informes	5	
	4. Control interno o auditoría	5	
	5. Gestión de situaciones críticas	4,5	
	6. Disponibilidad y actualización profesional – (completa)	4,75	

Se presentaron tres candidatos de forma presencial con exposiciones detalladas de hoja de vida, experiencia específicamente en propiedad horizontal, competencias técnicas, y respondiendo preguntas de los asistentes:

- **Nelson Gutiérrez Uribe:** contador público con amplia experiencia en propiedad horizontal desde 2001, con vocación para la prevención de errores y auditoría exhaustiva, quien justificó la no presentación de pruebas psicotécnicas por motivos de tiempo. Se permitió su presentación tras votación favorable.

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 – 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

- **Claudia Patricia Marta Niño:** contadora pública y especialista en auditoría tributaria, con más de 20 años en propiedad horizontal y experiencia en firmas de auditoría reconocidas, destacó por su compromiso en capacitación continua y generación de informes trimestrales mediante código QR para transparencia informativa.
- **Carlos Mario Saldarriaga Bedoya:** contador público con 27 años de experiencia, amplia trayectoria en propiedad horizontal y auditoría integral, destacó su compromiso ético y capacidad de asesoría permanente a la comunidad y Consejo.

No se pudo proyectar el video de la candidata **Gloria Patricia Ramírez** por fallas técnicas.

Se realizaron preguntas orientadas a la independencia del Revisor Fiscal respecto a la administración y Consejo, controles de comunicación en cargos anteriores, manejo de crisis y relaciones humanas, a las cuales respondieron los candidatos con énfasis en la independencia, el profesionalismo y la ética.

Finalmente, se llevó a cabo votación electrónica donde participaron los propietarios presentes, obteniéndose los siguientes resultados:

- **Claudia Patricia Marta Niño:** 69.19%
- **Carlos Mario Saldarriaga Bedoya:** 26.41%
- **Nelson Gutiérrez Uribe:** 4.40%

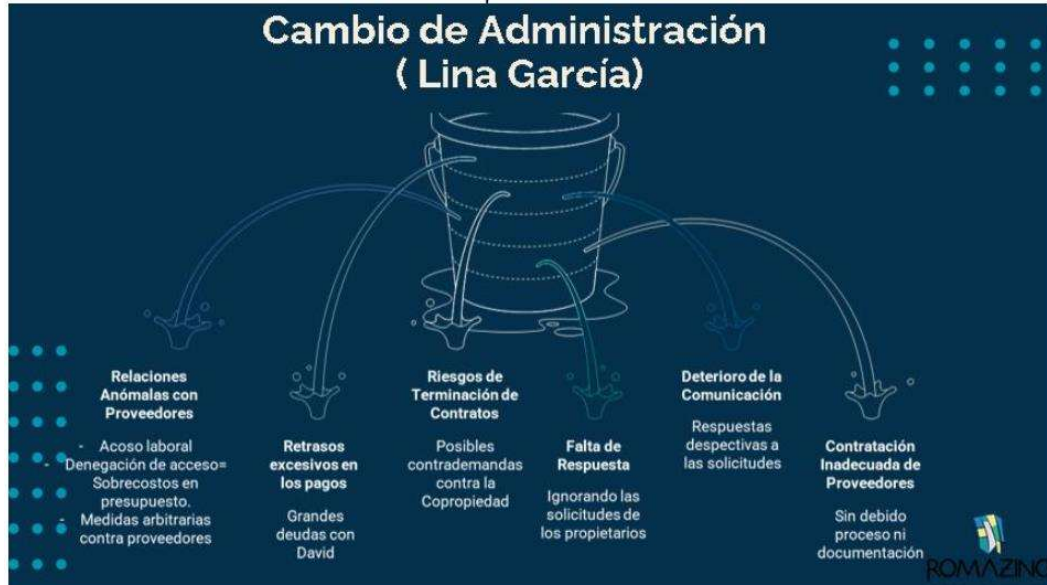
Con base en la votación, se declaró a la señora Claudia Patricia Marta Niño como nueva Revisor Fiscal para el periodo correspondiente.

7. Presentación del informe de diagnóstico y gestión de la administración y Consejo:

El Consejo, por medio del señor Julián Giraldo, y la administración representada por la señora Paula Ocampo, realizaron una detallada exposición del estado actual de la copropiedad, destacando:

- La complejidad del proceso de transición entre administraciones y la gestión del Consejo, que manifestó un compromiso genuino pese a su inexperiencia inicial.

- Identificación y análisis de conflictos con la administración anterior, especialmente en la relación con proveedores de seguridad y aseo, incluyendo mora financiera de aproximadamente 100 millones de pesos.



- Descripción del proceso de diagnóstico técnico, administrativo y financiero, que incluyó revisión de facturación, cartera, pasivos, y reclamos pendientes por facturas no contabilizadas desde años anteriores.

Información Financiera

Situaciones que han afectado el ejercicio del año 2025:

Facturas no contabilizadas de 2024 y 2025.

PROVEEDOR	VALOR	OBSERVACIÓN
Aseo Seguro y Confiable	6.161.878	Factura de abril de 2025 Personal de mantenimiento y jardinería mes abril*
Aseo Seguro y Confiable	5.576.860	Factura de mayo de 2025 Personal de mantenimiento y jardinería mayo 1 al 27*
ESTILO INGENIERÍA	7.787.836	Factura de mayo 2024 Cambio de cable de tracción ascensor parqueadero)
INVERSIONES YARCE URIBE SAS - VIVERO SOL ROJO	701.810	Factura de abril 2025 Materiales (Polisombra, madera inmunizada, herbicida)
MQ PISCINAS	1.291.500	Factura de febrero 2025 Insumos de piscina
ECO POOP SAS	146.500	Factura de febrero 2024 Transporte excrementos mascotas

Total \$21.666.384

- Informe detallado sobre el estado de la red contra incendios (RCI), destacando la funcionalidad parcial del sistema de extinción y la crítica situación del sistema de detección, que lleva dos años sin operar adecuadamente.



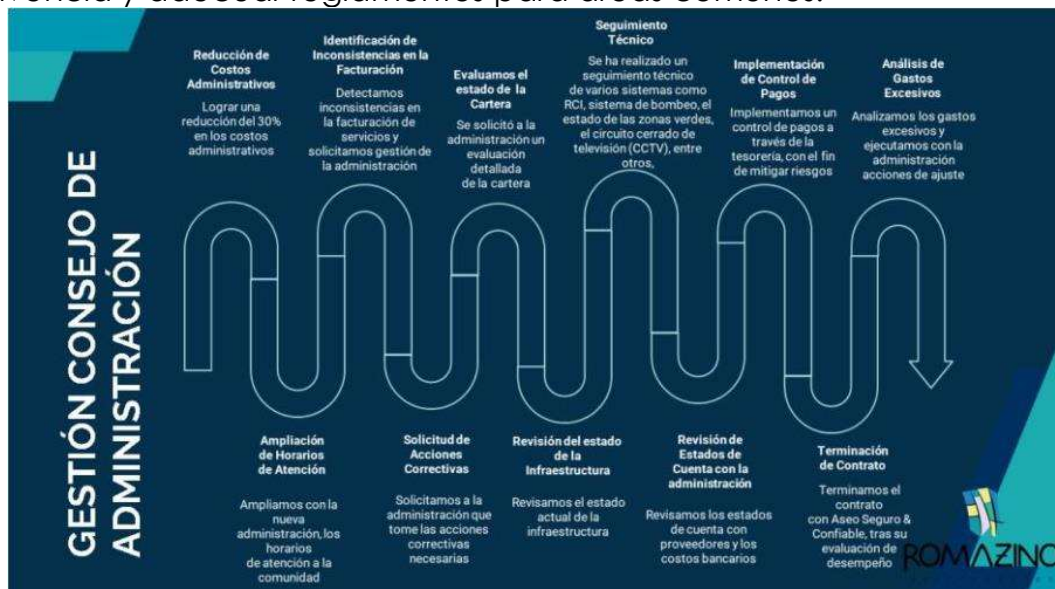
- Proceso de terminación de contratos con proveedores deficientes y contratación de nuevos operarios externos para mantenimiento y jardinería.
- Estado financiero reflejando una reducción importante en pasivos y cartera, con recuperación de cartera del 25.7% y disminución del endeudamiento al 17.5 millones.



- Ajustes en gastos bancarios mediante renegociación de convenio de recaudo.



- Problemas administrativos y operativos persistentes, como el manejo inadecuado de residuos, ausencia de plan de emergencias efectivo, situaciones de civismo y convivencia, mantenimiento deficiente en áreas comunes (piscina, gimnasio, ascensores, puertas), entre otros.
- Planes y acciones en marcha para mejorar la comunicación, implementar un nuevo plan de manejo de residuos sólidos (PMIRS), actualizar manual de convivencia y adecuar reglamentos para áreas comunes.



CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 - 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

Se respondieron preguntas de los asistentes en torno a la gestión de cartera, detalles financieros, estado de contratos y seguridad, enfatizando la importancia de la administración en la recuperación y orden del conjunto.

8. Presentación y aprobación del Presupuesto General de Gastos 2025:

La administración presentó el presupuesto general con un valor total aprobado en la Asamblea General Ordinaria por \$88.679.000, sin variación porcentual para la presente Asamblea Extraordinaria. Se resaltaron las modificaciones en rubros para ajustarse al diagnóstico y a las necesidades reales, tales como:

- Eliminación del personal de mantenimiento y jardinería interno para contratar cuadrillas externas especializadas.
- Reajustes en mantenimiento de áreas comunes, lavado de tanques, circuito cerrado y asambleas.
- Reducción de costos en administración y facturación.
- Inclusión de tasa de seguridad que asume la copropiedad para evitar incrementos en cuotas.

No se modificó el valor de la cuota de administración para los propietarios. Se abrió espacio para preguntas, que versaron sobre detalles técnicos del manejo financiero, gestión de cuentas bancarias, incidencias específicas del seguro y pago de cuotas extras, y control del sistema de seguridad ante episodios de delitos.

Se sometió a votación el reajuste del presupuesto, con el resultado siguiente:

- **Aprobado** con el 97.67%.
- **No aprobado** con el 2.33%.

Por tanto, se acordó aprobar el presupuesto conforme fue presentado.

9. Presentación y discusión del proyecto de cámaras piso a piso:

Se expuso la propuesta para instalación de cámaras piso a piso que permitiría mejorar significativamente la seguridad y el control en las áreas comunes internas, con un costo aproximado que oscila entre 46 y 48 millones de pesos.

Se detalló el alcance técnico del proyecto, incluyendo equipos, DVR, cámaras, racks, cableado, y dos monitores de control.

Durante la discusión, se manifestaron múltiples inquietudes y observaciones de los copropietarios en relación a:

- Costos adicionales no contemplados, como vigilancia para monitoreo, gastos de mantenimiento y operación futura.
- Potenciales problemas de privacidad y protección de datos personales.
- Limitaciones en cobertura total, especialmente en apartamentos grandes.
- Preferencia por fortalecer cámara en áreas comunes externas como entradas y corredores en primera instancia.
- Experiencias previas de incidentes y la utilidad de ampliar la capacidad del circuito cerrado actual.
- La sugerencia de gestionar apoyos o aportes de proveedores actuales para reducir costos.
- La necesidad de basar el proyecto en una matriz de riesgos que justifique la inversión.
- Preocupaciones sobre incrementos futuros en cuotas de administración debido a gastos recurrentes asociados.

La administración y el Consejo acordaron, ante la amplitud de aportes y la necesidad de profundizar el análisis, posponer la aprobación y presentación definitiva del proyecto para una Asamblea General Ordinaria próxima, con estudios adicionales para fortalecimiento racional y ordenado del sistema de seguridad.

Se dejó constancia en acta de que el proyecto será revisado con atención a la protección de datos, evaluación económica, y consideración del contexto general del conjunto.

CONCLUSIONES Y CLAUSURA

Al cierre, la presidenta agradeció la participación activa de todos los asistentes, enfatizando la necesidad de continuar con un trabajo conjunto para mejorar la unidad, resaltando tres aspectos claves:

- Mejoramiento en la comunicación oportuna y pertinente con todos los copropietarios.
- Actualización y fortalecimiento del manual de convivencia incorporando principios, valores y derechos.
- Fortalecimiento de la cultura de civismo y cumplimiento normativo para construir un ambiente respetuoso y armónico.

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 - 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

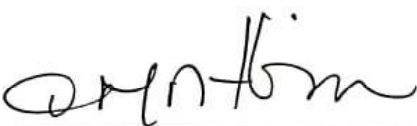
La presidenta invitó a todos a seguir participando y a abordar las futuras convocatorias con compromiso y responsabilidad.

Siendo las 17:26 horas, se dio por finalizada la Asamblea General Extraordinaria, dejando constancia en acta de las decisiones y compromisos acordados.

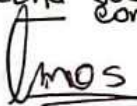
Firman:


Paula A. Ocampo Correa
Administradora


Maribel Rendón - Apto 1605 Torre 1
Comité verificador


Claudia María Peña - Apto 1611 Torre 2
Presidenta de la Asamblea
 — Fecha Firma: 30-10-2025 —
 — Fecha entrega acta: 9-10-2025 para revisión —
 — Fecha socialización - NO se sabe —
 — Comunidad. —


Juliana Orozco Llano - Apto 416 Torre 2
Comité verificador


Administración
Secretaría de la Asamblea


Fernando Álvarez - Apto 913 Torre 2
Comité verificador