

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH
NIT 901.112.488-1

Fecha: 07 de Febrero de 2026

Hora: 2:00PM

Lugar: P3 de Parquaderos – Gimnasio Conjunto de Uso Mixto Romazino PH.

En la ciudad de La Estrella, a los 07 días del mes de febrero del año 2026, siendo las 14:00 horas, se realizó la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Conjunto de Uso Mixto Romazino PH, convocada en segunda convocatoria, con un quorum presente del 33.58%, bajo la presidencia del señor Julián David Giraldo Jaramillo, propietario del apartamento 403 de la Torre 1, con la secretaría de la administración del Conjunto, y contando con la presencia del Consejo de Administración y otros copropietarios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA:

1. Verificación del quórum

Siendo la hora señalada en la convocatoria, se procedió a verificar el quórum de asistencia de propietarios y/o sus apoderados debidamente acreditados.

En primera convocatoria se registró una participación equivalente al **12,13% del coeficiente total**, porcentaje insuficiente para deliberar válidamente. En consecuencia, y conforme a la normativa de propiedad horizontal, se instaló la Asamblea en **segunda convocatoria**, registrándose un quórum del **33,58% del coeficiente total**, el cual permite deliberar y decidir válidamente.

Se deja constancia de que la lista de asistencia hace parte integral de la presente acta como anexo.

2. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea

Se sometió a consideración de la Asamblea la designación de los dignatarios encargados de dirigir la reunión.

- **Presidente de la Asamblea:** Julián David Giraldo Jaramillo – Apto 403.
- **Secretario de la Asamblea:** Administración.

Funciones asignadas:

- El Presidente dirigirá el orden del debate, concederá el uso de la palabra, velará por el cumplimiento del reglamento y someterá a votación los asuntos.

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 – 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

- El Secretario elaborará el acta, verificará votaciones, registrará intervenciones y custodiará los soportes documentales.

La elección fue aprobada por unanimidad de los coeficientes presentes.

3. Lectura y aprobación del orden del día

Se dio lectura al orden del día propuesto en la convocatoria, el cual incluía los puntos reglamentarios y los informes correspondientes a la gestión administrativa y financiera de la copropiedad. El Presidente preguntó a los asistentes si existían observaciones o solicitudes de modificación. No se presentaron objeciones.

El orden del día fue aprobado por unanimidad de los coeficientes presentes.

4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea

Se presentó el reglamento de funcionamiento para el desarrollo de la sesión, el cual estableció:

- Las decisiones se adoptarán por mayoría simple salvo disposiciones especiales.
- El uso de la palabra será solicitado al Presidente.
- Las intervenciones deberán ser respetuosas y limitadas al tema en discusión.
- Solo podrán intervenir propietarios, delegados acreditados o apoderados.
- Las votaciones se realizarán por coeficiente de propiedad.
- Las decisiones adoptadas serán obligatorias para todos los copropietarios.

Se explicó que estas reglas garantizan orden, transparencia y legalidad en el desarrollo de la Asamblea.

El reglamento fue aprobado por unanimidad de los coeficientes presentes.

5. Nombramiento comité para verificar el Acta de la Asamblea

Se informó a los asistentes la necesidad de designar la **Comisión Verificadora del Acta**, órgano encargado de revisar, validar y suscribir el contenido del acta de la presente reunión antes de su incorporación al libro oficial.

Se explicó que la función de esta comisión consiste en:

- Verificar la fidelidad del contenido frente a lo ocurrido en la sesión.
- Confirmar la exactitud de decisiones y votaciones.
- Validar la redacción final.
- Autorizar su firma y archivo oficial.

Miembros designados:

- Apto 416 – Juliana Orozco.
- Apto 913 – Fernando Álvarez.

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 – 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

➤ Apto 208 – Nilson González.

La conformación de la Comisión Verificadora del Acta fue aprobada por unanimidad de los coeficientes presentes.

6. Presentación del Informe de Gestión de la Administración y el Consejo de Administración

La Administración presentó un informe detallado sobre el estado general de la copropiedad durante la vigencia anterior, resaltando:

6.1 Diagnóstico inicial recibido

Al asumir funciones se evidenciaron diferencias entre los presupuestos proyectados y las necesidades reales de mantenimiento, lo que generaba desajustes operativos y financieros.

6.2 Situación técnica de infraestructura

Se detectaron problemáticas relevantes:

- Fallas en el sistema hidráulico
- Requerimientos de mantenimiento en equipos y redes
- Necesidad de intervención en sistemas técnicos

Se explicó que algunos sistemas presentaban desgaste acumulado por falta de intervenciones oportunas en periodos anteriores.

6.3 Acciones correctivas ejecutadas

La administración informó que se realizaron:

- Revisión técnica con proveedores especializados
- Intervenciones preventivas
- Evaluaciones estructurales
- Ajustes operativos

6.4 Modernización de procesos

Se reportó implementación de mejoras en:

- Sistemas de seguridad
- Procesos administrativos
- Herramientas de control interno
- Seguimiento a residentes y propietarios

6.5 Evaluación general de gestión

La administración manifestó que la copropiedad se encuentra en proceso de estabilización operativa y fortalecimiento institucional.

Durante la exposición del informe de gestión, los asistentes formularon preguntas enfocadas principalmente en temas técnicos, operativos y de mantenimiento:

Intervenciones de los Propietarios:

- **Kevin Boom (Apto 216):** Expresó preocupación por la liquidez y la disminución de los fondos de reserva legal y fiducia evidenciados en los estados financieros.
- **Berta Ligia (Apto 816):** Consultó sobre el mantenimiento de terrazas, recordando problemas previos de filtraciones y solicitando que quede claro su ejecución anual.
Respuesta: La administración confirmó que se incluirá en el mantenimiento de zonas comunes.
- **Mauricio Castaño (Apto 1704):** Preguntó sobre la efectividad de las cámaras en primeros pisos y la aplicación de multas.
Respuesta: Se han iniciado llamados de atención, pero se requiere actualizar el manual de convivencia para aplicar sanciones efectivas.
- **John Wilmar Cossio (Apto 1513):** Solicitó mayor oportunidad en las respuestas de la administración a correos y chats. Reportó filtraciones en fachadas .
Respuesta: Se habilitó un formulario para reportes de fachadas y se trabajará en mejorar los tiempos de respuesta.
- **Vanessa Zapata (Apto 1509):** Solicitó mantenimiento y cerramiento del parque infantil por seguridad y consultó sobre contaminación por humo de empresas vecinas.

7. Elección del Consejo de Administración – Periodo 2026-2027

Se informó que, conforme al reglamento de propiedad horizontal y a la normatividad vigente, correspondía proceder con la elección de los miembros del **Consejo de Administración** para el periodo comprendido entre 2026 y 2027.

Se explicó a los asistentes:

- El número de integrantes principales y suplentes requerido.
- Las funciones legales y reglamentarias del Consejo.
- Los requisitos para ser elegido.
- El periodo de vigencia del cargo.

Miembros del Consejo de Administración:

1. Kevin Boom – Apto 216.
2. Isabel David – Apto 502.
3. Hugo Llano – Apto 1102.
4. Maribell Rendon – Apto 1605.
5. Emilce Álvarez – Apto 202.
6. Nilson González – Apto 208.
7. Juliana Orozco – Apto 416.

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 – 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

8. Diana Alarcón – Apto 1009.
9. Ivette Diaz – Apto 609.
10. Janeth Muñoz – Apto 802 .

La conformación del Consejo de Administración para el periodo 2026-2027 fue aprobada por unanimidad de los coeficientes presentes.

8. Elección del Comité de Convivencia

Se informó que, en cumplimiento de las disposiciones legales sobre propiedad horizontal, se debía proceder a elegir el **Comité de Convivencia**, instancia encargada de apoyar la resolución pacífica de conflictos entre residentes.

Se explicó que el comité tiene como finalidad:

- Promover la sana convivencia
- Mediar conflictos vecinales
- Facilitar acuerdos entre partes
- Recomendar soluciones a la administración

Integrantes del Comité de Convivencia:

1. Fernando Álvarez – Apto 913.
2. Diego Arredondo – Apto 112.
3. Natalia Agudelo – Apto 710.

Los designados manifestaron su aceptación del cargo y su disposición para ejercerlo conforme a los principios de imparcialidad, confidencialidad y respeto.

La conformación del Comité de Convivencia fue aprobada por unanimidad de los coeficientes presentes.

9. Dictamen de la Revisoría Fiscal

El Presidente concedió el uso de la palabra a la Revisora Fiscal, Señora Claudia Marta Niño quien presentó su informe profesional sobre la situación contable, financiera y de control interno de la copropiedad con corte al 31 de diciembre de 2025.

Durante su intervención expuso que:

- Los estados financieros fueron elaborados con base en los registros contables disponibles.
- La información presentada corresponde a los soportes revisados.
- Se verificó la consistencia de saldos, movimientos y registros.
- Se revisaron documentos soporte de ingresos y gastos.

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 – 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

La Revisora Fiscal explicó que dentro del análisis se evaluaron:

- Estructura presupuestal
- Ejecución de gastos
- Variaciones frente a periodos anteriores
- Comportamiento de ingresos operacionales y no operacionales

Indicó que los resultados financieros reflejan el comportamiento real de la operación administrativa y que los valores presentados corresponden a la información contable registrada y sustentada.

Se resaltó especialmente que dentro de los estados financieros existen rubros de alta incidencia presupuestal, entre ellos los relacionados con asesorías y servicios, los cuales representan una proporción significativa del total del presupuesto ejecutado.

Igualmente se señaló que los documentos contables y soportes fueron puestos a disposición para revisión, cumpliendo los procedimientos habituales de control.

Finalizada su exposición, el Presidente agradeció la presentación e invitó a los asistentes a formular preguntas. Las intervenciones en esta sección estuvieron orientadas a validar la confiabilidad de la información financiera.

Sobre soporte contable

- Se preguntó si los estados financieros estaban debidamente soportados con documentación verificable.

Sobre concentración de gastos

- Algunos asistentes cuestionaron la alta participación de ciertos rubros dentro del presupuesto total, especialmente servicios y asesorías.

Sobre control financiero

- Se solicitó explicación sobre el control ejercido frente a proveedores y contrataciones.
- Se preguntó si existía concentración de pagos en determinados proveedores y cuánto representaban dentro del presupuesto.

10. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2025

La Administración procedió a exponer el informe financiero detallado correspondiente al cierre del ejercicio contable.

10.1 Situación de cartera

Se informó que la copropiedad registra una cartera aproximada equivalente al **24%**, con un valor registrado de 24.116 según el reporte presentado.

Se explicó la composición:

- Aproximadamente 40% corresponde a cartera administrativa.
- Aproximadamente 60% corresponde a otros conceptos asociados a obligaciones de copropietarios.

10.2 Pasivos

Se indicó que existen obligaciones vigentes, dentro de las cuales el rubro más representativo corresponde a seguros y compromisos contractuales de servicios.

Se mencionó igualmente la existencia de saldos cercanos a 35 millones asociados a obligaciones específicas registradas en los estados financieros.

10.3 Ejecución presupuestal

Se explicó que durante el periodo se presentó:

- Una sobre ejecución aproximada del 21% en determinados rubros.
- Incrementos cercanos al 23% en algunos gastos operativos.

La administración aclaró que dichos incrementos obedecen principalmente a:

- Ajustes tarifarios
- Costos de mantenimiento
- Necesidades operativas acumuladas
- Incremento en servicios contratados

10.4 Ingresos

Se indicó que los ingresos no operacionales correspondientes al año 2025 hicieron parte del ejercicio financiero y contribuyeron al resultado final del periodo.

Asimismo, se explicó que para la vigencia 2026 se proyecta un ingreso no operacional que permitirá disminuir parte de las cargas económicas actuales.

10.5 Comportamiento presupuestal histórico

Se mencionó que el análisis comparativo evidencia variaciones frente al año anterior, destacándose:

- Ajustes en gastos de mantenimiento
- Cambios en la distribución presupuestal
- Necesidades adicionales no previstas inicialmente

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 - 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

10.6 Explicación de variaciones

Durante la exposición se explicó que algunas cifras que generaron inquietud entre los asistentes corresponden a:

- Ajustes contables normales
- Diferencias temporales de registro
- Procesos de regularización financiera

Finalizada la presentación, el Presidente abrió espacio de preguntas y comentarios. Los asistentes formularon inquietudes relacionadas con:

- Nivel de gastos
- Composición del presupuesto
- Participación de proveedores
- Distribución de costos
- Proyecciones financieras

Se generó discusión sobre la concentración de algunos gastos y sobre la necesidad de monitorear ciertos rubros que presentan mayor impacto dentro del presupuesto.

La Administración y el Revisor Fiscal respondieron a las inquietudes, aclarando que:

- Las cifras corresponden a registros reales y soportados.
- Los incrementos obedecen a condiciones operativas y contractuales.
- Las variaciones se encuentran justificadas dentro del ejercicio contable.

Decisiones Específicas:

- **Cambio de Destinación de Fondo:** Se aprobó por unanimidad cambiar la destinación del saldo sobrante del "Fondo de Cables de Ascensores" (\$4.988.413) para ser utilizado en el **Mantenimiento de Terrazas**.

Una vez agotado el espacio de deliberación y aclaradas las inquietudes formuladas por los asistentes, el Presidente sometió a consideración de la Asamblea la aprobación de los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2025.

Los estados financieros fueron aprobados por unanimidad de los coeficientes presentes. (Coeficiente representado 47.57%).

11. Nombramiento o Reelección de la Revisoría Fiscal – Periodo 2026–2027

El Presidente de la Asamblea informó a los asistentes que, conforme a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal y en la normatividad vigente, correspondía proceder con la

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 – 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

elección de la **Revisoría Fiscal** de la copropiedad para el periodo comprendido entre 2026 y 2027.

Se explicó a la Asamblea que la Revisoría Fiscal es el órgano encargado de ejercer control y vigilancia sobre:

- La gestión financiera
- La contabilidad
- La ejecución presupuestal
- El cumplimiento normativo
- La correcta administración de los recursos

Asimismo, se recordó que sus funciones incluyen la emisión de dictámenes, informes, certificaciones y recomendaciones dirigidas a la Asamblea y al Consejo de Administración.

Se deja constancia de que, teniendo en cuenta que no se presentó ningún otro candidato ni propuesta adicional para ocupar el cargo de Revisoría Fiscal durante la sesión, *por decisión unánime de los coeficientes representados, se aprobó la reelección de la Revisora Fiscal, señora Claudia Marta Niño. (Coeficiente representado 47.57%).*

12. Presentación del presupuesto y proyecciones

La administración expuso el presupuesto proyectado para el siguiente periodo, explicando su metodología de cálculo.

Factores considerados

- Promedio de consumo de servicios públicos últimos 3 meses
- Incrementos regulatorios estimados
- Costos de mantenimiento preventivo
- Ajustes contractuales

Se informó que algunos componentes presentan aumentos aproximados del 12%, derivados de actualizaciones tarifarias.

También se expusieron escenarios de financiación y alternativas para cubrir déficits sin afectar la estabilidad financiera de la copropiedad.

Se abrió espacio de participación para los asistentes, quienes formularon preguntas, observaciones y sugerencias relacionadas con:

- Nivel de gastos
- Distribución presupuestal
- Necesidades de mantenimiento

CONJUNTO DE USO MIXTO ROMAZINO PH

Calle 79 Sur No. 55 - 95

La Estrella, Antioquia

Cel. 3147002141

cromazinoph@gmail.com

- Contratación de proveedores
- Proyección financiera

El Presidente concedió el uso de la palabra de manera ordenada conforme al reglamento aprobado. Las inquietudes fueron respondidas por la Administración y los responsables de cada área.

El presupuesto fue aprobado por la Propuesta N°2 Presupuesto completo con Cuota extra para la póliza de zonas comunes, siendo así un incremento del 17,29%. La votación ganadora corresponde al 46,87% de los coeficientes presentes. (Se realizará ajuste retroactivo de enero y febrero en la facturación de marzo, y la cuota extra será facturada en 2 cuotas, la primera en abril y la segunda en mayo de 2026)

13. Propositiones y Varios

Intervención: El Sr. John Wilmar Cossio propuso evaluar la instalación de tomas para vehículos eléctricos como fuente de ingresos.

Respuesta: El Consejo y la Administración indicaron que se debe realizar un estudio técnico de viabilidad con EPM y un censo de vehículos antes de tomar decisiones.

Nota: Se informó que el proveedor Somos Internet ofreció un descuento del 50% por un año a los consejeros vigentes.

Compromisos y Tareas:

Tarea	Responsable	Fecha Límite
Actualización del Manual de Convivencia e implementación de sanciones	Consejo / Comité Convivencia	Vigencia 2026
Reclamación ante la póliza por daño en panel RCI (10-12M)	Administración	Inmediato
Ejecución mantenimiento de terrazas y fachadas con reportes técnicos	Administración	Primer Semestre
Evaluación técnica con EPM para cargadores de vehículos eléctricos	Administración / Consejo	Por definir

14. Cierre de la sesión

No habiendo más intervenciones ni asuntos por tratar, el Presidente declaró formalmente finalizada la Asamblea siendo las 5:43 p.m. del mismo día.

15. Aprobación del acta

La presente acta se elabora para su posterior lectura y aprobación conforme al procedimiento establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Firman:



PAULA A. OCAMPO C.
ADMINISTRADORA



JULIAN DAVID GIRALDO J. – APTO 403
PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA



LUISA OCORÓ – ASISTENTE ADMINISTRACIÓN
SECRETARIA DE LA ASAMBLEA