



ACTA REUNIÓN ORDINARIA  
CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN EDIFICIO  
TORRE PIJAO P.H.

Acta No: 028  
TORRE PIJAO PH  
NIT 800226389-9  
CALLE 149 # 48-31  
Página 1 de 5

INFORMACIÓN GENERAL

LUGAR	Salón Comunal Edificio Pijao	FECHA Y HORA	Sábado 14 de septiembre de 2024 10:00 am
REUNIÓN / EVENTO	REUNION CONSEJO DE ADMINISTRACION Y COMITÉ DE CONVIVENCIA EDIFICIO TORRE PIJAO P.H.		
PRESIDENTE REUNIÓN:	Fabio Moyano		
SECRETARIA REUNIÓN:	Angélica Ortega Cardenas		
ASISTENTES			
NOMBRE	APTO	CARGO	ASISTENCIA
<b>LUZ STELLA GARZÓN</b> Presencial	101	Consejera	SI
<b>DIANA PINZÓN</b> Presencial	504	Consejera	SI
<b>FABIO MOYANO</b> Presencial	601	Presidente	SI
<b>ISABEL MÉNDEZ</b> Presencial	606	Consejera	SI
<b>ANGÉLICA ORTEGA</b> Presencial	206	Comité de Convivencia	SI
<b>MARTHA CASTAÑEDA</b> Presencial		Administradora	SI

TEMA

**INFORME DE GESTIÓN Y PROCESO DE CONVOCATORIA  
ASAMBLEAN**

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

ORDEN DEL DIA

- 1) Verificación del Quorum
- 2) Nombramiento de la presidencia y secretaria técnica para la reunión
- 3) Lectura y aprobación del acta anterior
- 4) Informe de gestión de la administración
- 5) Programación de Asamblea Ordinaria
- 6) Propositiones y varios
- 7) Cierre de la reunión

**1) VERIFICACIÓN DEL QUORUM**

Esta reunión inicia con la presencia de cuatro de las personas del consejo: Luz Stella Garzón,

INFORMACIÓN INTERNA

Para Uso Exclusivo de Personal Autorizado



ACTA REUNIÓN ORDINARIA  
CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN EDIFICIO  
TORRE PIJAO P.H.

Acta No: 028

TORRE PIJAO PH  
NIT 800226389-9  
CALLE 149 # 48-31

Página 2 de 5

Isabel Méndez, Fabio Moyano y Diana Pinzón, número que representa el 80 % de los consejeros, permitiendo contar con el quorum requerido para toma de decisiones.

Adicionalmente se cuenta con la presencia de dos personas delegadas para el Comité de Convivencia Angélica Ortega y Jeannette Castro; y la Administradora del Edificio Torre Pijao Catalina Díaz.

En la presente se encuentra la administradora con representación legal Martha Castañeda

## 2) NOMBRAMIENTO DE LA PRESIDENCIA Y LA SECRETARIA TÉCNICA DE LA REUNIÓN

Para presidir la reunión del 14 de septiembre se nombra al consejero Fabio Moyano y para llevar la secretaría técnica la delegada del Comité de Convivencia Angelica Ortega

## 3) LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

La lectura del acta anterior no se pudo realizar ya que no se encontraba diligenciada por parte de la secretaria el acta del mes de agosto, no obstante, es aclarado que la misma fue grabada y que queda pendiente el envío de acta formal por la secretaria administradora.

## 4) INFORME DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

La Administradora, **Marha Castañeda**, informa que el proceso de empalme con la anterior Administradora, **Catalina Díaz**, aún no ha sido completado. En particular, se encuentra pendiente la revisión de la contabilidad. Este proceso será llevado a cabo junto con la contadora **Sandy**. Ambas profesionales deberán entregar un informe final detallado sobre las actuaciones realizadas, el cual será presentado a la nueva administración. Además, se suscribirá un acta formal de entrega, en la que se dejará constancia de las actividades realizadas durante la gestión de la administración saliente.

En relación con la contabilidad, los estados financieros con corte a 31 de agosto del 2024 deberán ser entregados con corte a 31 de agosto del 2024 y Firmados por la Señora catalina y la Contadora. La Administración reitera que ella empezara a responder a partir del 1 de septiembre del 2024. La administración parte de la información que le entregan, especialmente en el tema de cartera ya que ella no se compromete a realizar una auditoria porque demanda bastante tiempo, al igual que tendría un costo adicional para el Edificio, no obstante realizar reuniones virtuales con cada uno de **los** deudores y la contadora y se revisen soportes que adjunten.

Se destaca que, para cada uno de los casos pendientes, es necesario entregar un estado de cuenta detallado y actualizado de manera individualizada, con el fin de gestionar el cobro de manera adecuada. Además, se debe revisar a fondo la situación de la cartera, lo cual deberá ser aclarado por la Administradora saliente, **Catalina Díaz**.

Se propone que, tras la reunión, se entregue un estado de cuenta actualizado a cada propietario, asegurando que tanto la nueva administración como los propietarios estén, al menos parcialmente,



ACTA REUNIÓN ORDINARIA  
CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN EDIFICIO  
TORRE PIJAO P.H.

Acta No: 028

TORRE PIJAO PH  
NIT 800226389-9  
CALLE 149 # 48-31

Página 3 de 5

de acuerdo con la información presentada. En caso de que surjan desacuerdos sobre alguno de los casos, se acordará una revisión adicional, la cual podría implicar la intervención de un segundo nivel para la resolución.

Finalmente, el consejo aprueba la continuidad de este proceso, con la condición de que se logre el acuerdo y la aclaración correspondientes en cada caso.

Se destaca que el **presupuesto para este año** presenta serios desajustes. A estas alturas ya hemos tenido varios sobrecostos y, dado que aún nos restan **cuatro meses** (septiembre, octubre, noviembre y diciembre) para ejecutar el presupuesto, es evidente que los gastos seguirán aumentando.

Entre los principales desajustes, se mencionan los siguientes:

1. **Póliza de seguro:** El costo de la póliza de seguro se ha desfasado considerablemente. Esto ha generado un gasto mayor al presupuestado, afectando las finanzas.
2. **Programa contable y contabilidad:** No se ajustó el presupuesto para el programa contable ni para los costos asociados a la contabilidad. Esto también nos ha dejado fuera de presupuesto en este rubro.
3. **Mantenimiento y recarga de extintores:** El presupuesto destinado para el mantenimiento de extintores ya presenta un desajuste significativo. Actualmente, tenemos un desfase de **20.240 pesos** hasta el **31 de agosto**, lo cual nos coloca en una situación complicada si se requieren trabajos adicionales en este rubro.
4. **Papelería:** El rubro de **papelería** también está desfasado. Hasta la fecha, el desfase asciende a **361.400 pesos**. Este gasto ha sido causado principalmente por la compra de materiales de oficina como papelería, fotocopias, impresiones, entre otros. Sin embargo, este tipo de gastos debería ser revisado, dado que en la actualidad no es eficiente ni sostenible continuar imprimiendo grandes cantidades de documentos.

Es importante señalar que, a medida que avanzamos hacia la digitalización, los gastos en papelería deberían disminuir. La idea es que, en el futuro, los comunicados, las cuentas de cobro y otros documentos sean enviados por correo electrónico, utilizando medios digitales más eficaces. De hecho, el uso de códigos QR en la portería para acceder a la información digitalizada parece ser una solución más moderna y eficiente.

Se propone la revisión de los rubros de presupuestos y así mismo dar a conocer la situación que se presenta a la Asamblea por cuanto el IPC con el que se subió el pago de la administración no alcanza para el pago de los gastos que actualmente tiene la Copropiedad.

Es informado el cierre de las cuentas de Davivienda que tenía el edificio dejando como banco para el manejo de la cartera del Edificio Pijao las cuentas en el Banco Caja Social incluyendo las cuentas corrientes, imprevistos y cuotas de administración. Ahora bien, en relación con la cuota extraordinaria recaudada en el año 2024 por valor de \$27.515.502 se apertura un CDT mientras se presenta a la Asamblea las propuestas de la obra a realizar de los parqueaderos,



ACTA REUNIÓN ORDINARIA  
CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN EDIFICIO  
TORRE PIJAO P.H.

Acta No: 028

TORRE PIJAO PH  
NIT 800226389-9  
CALLE 149 # 48-31

Página 4 de 5

Así mismo dentro del informe de gestión que deberá entregar la anterior administradora deben de tenerse en cuenta la información de los contratos de motobombas, empresas de vigilancia, cámaras y accesos, sistema de gestión en el trabajo.

Se propone actualizar el censo de los habitantes de la Copropiedad para manejo de la información del índice de propietarios y arrendadores de los apartamentos y parqueaderos.

### PROGRAMACION ASAMBLEA ORDINARIA

Una vez recibido el recaudo por los propietarios de la cuota extraordinaria para el año 2024 en relación a la obra a realizar de los parqueaderos, el consejo realizara una convocatoria pública para la realización de las obras civiles de acuerdo a los lineamientos que requiere la obra de parqueadero y de conformidad con los criterios que señale el comité de obra civil creado por la asamblea de propietarios para adelantar el proyecto de parqueaderos.

Razón por la cual se publicara el pliego de requisitos para que los proponentes presenten sus propuestas de obra a realizar se sugiere por el Consejo un mínimo de 4 proponentes para revisar las condiciones técnicas de la obra civil y se publicara la convocatoria a realizar.

Se deja constancia de que el consejero Eleazar Durán informará al consejo sobre la presentación del análisis de obra civil que se realizará de acuerdo con su idoneidad profesional como ingeniero. Hasta la fecha, dicha presentación aún no ha sido entregada por el consejero.

Se propone como fecha a realizar la Asamblea Ordinaria el día 19 de octubre de 2024 a las 9 am, dentro de los temas a desarrollar de la asamblea:

1. Estado de cartera de la Copropiedad.
2. Intervención de estudio de la obra civil de parqueaderos de acuerdo al recaudo de la cuota extraordinaria,
3. Obra civil: estudio, cotizaciones de los proponentes y exposición de las cotizaciones a la Asamblea,
4. El presupuesto ejecutado y aprobación para la vigencia año 2025 del incremento de la administración de conformidad con el SMLMV
5. Incremento salario minino para la administración. (La señora Martha acepto la prestación del servicio con esta condición), es de anotar que cuenta con la representación legal y en el reglamento y la ley 675 del 2001 estable sus funciones.

La señora Martha comenta que debido a que se lleva más de un año con las cotizaciones de la obra ya algunos proveedores no quieren continuar cotizando y se están busco cotizaciones , junto con el comité de obra están trabajando en la propuesta para cotizar , con el propósito que los que coticen lo realicen dentro de los mismos parámetros.

Estará informando en caso de ser necesario el aplazamiento de la asamblea.

Igualmente aclara que será Segunda asamblea ordinaria, ya que son varios los temas a tratar por el tema de empalme y es necesario los conozca toda la asamblea.



ACTA REUNIÓN ORDINARIA  
CONSEJO DE  
ADMINISTRACIÓN EDIFICIO  
TORRE PIJAO P.H.

Acta No: 028  
TORRE PIJAO PH  
NIT 800226389-9  
CALLE 149 # 48-31  
Página 5 de 5

La señora Martha, menciona que de acuerdo con el artículo 39 de la ley 675 de 2001 la asamblea general de copropietarios se reunirá por lo menos una vez al año. Es decir que la cantidad de reuniones ordinarias no están limitadas a solo una, es un requisito realizar al menos una asamblea cada año y no podría ser extraordinaria porque esta se convoca para tratar temas urgentes o imprevistos, el tema de la obra llevan según tiene entendido más de cinco años tratándolo

### PROPOSICIONES Y VARIOS

- Se propone para trabajar por el consejo y la nueva administradora el Sistema de Gestión y Seguridad de la Copropiedad, así como el manejo sustancias químicas en parqueaderos y la creación de Brigada del Edificio
- Realizar por el Comité de Obra Civil el pliego de requisitos para la obra civil de parqueaderos.
- Que el comité de convivencia empiece a citar a los propietarios que presentan inconformismo para ser escuchados y buscar alternativas de solución , esto con fin de desgastar en peticiones que pueden ser resueltas mediante el diálogo o si tiene dudas en los estados financieros se les permita revisar , verificar ya que el estar enviando información es un gasto de papelería, teniendo en cuenta que el presupuesto que se deja para este rubro no es suficiente
- Se presenta renuncia de la consejera LUZ STELLA GARZÓN
- Se debe de realizar por el Comité de Convivencia el formato de actualización de Copropietarios, el cual se enviara a cada uno de los aptos para el diligenciamiento de la información.
- La señora Martha comenta que de acuerdo al derecho de petición presentado por la señora Bertha Patricia Cárdenas, como aun esta en empalme no se enviando información requerida por ella, sin embargo estuvo revisando el certificado de libertad y la señora es propietaria del 50% del inmueble, la equivocación se pudo haber dato por mi antecesora al consultarlo en la página de la Superintendencia de notariado y registro ya que no aparece al consultarlo por índice de propietario, se le va aclarar a invitar a que mientras se termina el empalme los pueda venir a inspeccionar y saque fotocopias a lo que requiera.

### 5) CIERRE DE LA REUNIÓN

Se da por concluida la reunión siendo las 1:30 pm En constancia de lo descrito Firman:

**FABIO MOYANO**  
Presidente

**ANGELICA ORTEGA CARDENAS**  
secretaria

**FIN DOCUMENTO**