



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

## **ACTA SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL 16-11-2024 EDIFICIO TORRE PIJAO**

Nota: la presente acta es redactada según el artículo 47 de la ley 675 del 2001 que cita "Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de ésta, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además de la forma de la convocaría, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso". Por lo tanto, esta es la relación del acta de la asamblea más no una transcripción del audio.

En la ciudad de Bogotá DC, siendo las 9:00 a.m. del día 16 de noviembre del 2024, previa convocatoria realizada por la administración del Edificio Torre Pijao P.H., y con la debida antelación a través de correo electrónico y publicación en lugar visible de la Copropiedad, habiéndose conformado un quorum deliberatorio del 97.87% se reunieron en el salón social del Edificio Torre Pijao P.H., ubicado en la Calle 149 No. 48-31 en la ciudad de Bogotá, los copropietarios y representantes delegados de la copropiedad, y de conformidad con el artículo 39 de la ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal, para llevar a cabo el citado orden del día planteado así:

### **ORDEN DEL DIA**

1. Llamado a lista y verificación del Quórum
2. Elección presidente y secretario de la Asamblea
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
4. Elección del Comité de Verificación de la presente acta.
5. Reglamento de la Asamblea.
6. Informe del comité de verificación del acta anterior.
7. Informe Recaudo de la Cuota Extraordinaria.
8. Presentación y aprobación cotización para la obra civil de los parqueaderos
9. Aprobación del incremento del salario mínimo a partir de enero del 2025 en las cuotas de administración.
10. Aprobación incremento honorarios de Administración
11. Temas de convivencia. (Mascotas, Reparaciones locativas dentro de los apartamentos, trasteos, trato entre vecinos)
12. Propositiones y varios

### **DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

#### **1. VERIFICACION DEL QUORUM**

Se constató una asistencia del 97.87 % de quórum para la instalación de la asamblea como consta en la lista de asistentes, con 20 poderes, ausentes apartamento 306, como aparece a continuación:



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

EDIFICIO TORRE PIJAO PH SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA 16 NOVIEMBRE 2024					
VERIFICACION QUORUM SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA COPROPETARIOS					
Calle 149 No.48-15 Bogotá D.C.					
NIT 800226383-9					
APTO	PROPETARIO	COEF. APTO	ASISTENCIA		PODER
			SI	NO	
101	LUZ STELLA GARZON	2,92%	2,92%		
201	DIEGO LEONARDO RODRIGUEZ VARGAS	3,05%	3,05%		CON PODER
202	HERNAN RODRIGUEZ PULIDO	3,07%	3,07%		CON PODER
203	JOSE FERNANDO DE CASTRO GARZON/ROSA TULLIA GARZON DE DE CASTRO	2,13%	2,13%		CON PODER
204	KRABI CONSULTORES SAS	2,86%	2,86%		CON PODER
205	MYRIAM FALLA PENAGOS / JORGE ENRIQUE TRUJILLO FALLA	2,85%	2,85%		CON PODER
206	MARIA ESTHER CARDENAS DE ORTEGA	2,13%	2,13%		CON PODER
301	JERONIMO RODRIGUEZ ROZO /YOSTIN RODRIGUEZ ROZO	3,05%	3,05%		CON PODER
302	MARIA DEL CARMEN CUBIDES DE PEÑA/PEÑAS HERNAN	3,07%	3,07%		CON PODER
303	DIANA PATRICIA QUINTERO MEJA	2,13%	2,13%		
304	ALBA LUCIA ZONA ORTIZ	2,85%	2,85%		CON PODER
305	JUAN SEBASTIAN RUIZ CARDENAS/ MARIA PAULA RUIZ CARDENAS	2,85%	2,85%		CON PODER
306	JAIRO ALONSO HERNANDEZ MAYORGA / CLARA CATALINA HERNANDEZ MA	2,13%			
401	MIGUEL ARTURO LATORRE GONZALEZ / ULLOA LUENGAS LUZ ELIYER	3,05%	3,05%		CON PODER
402	MARY LUZ ROLDAN ROA	3,07%	3,07%		
403	LUIS OMAR RABA AVILA	2,14%	2,14%		
404	ESTHER MORENO DAZA /MARCO FIDEL VARGAS HERNANDEZ	2,86%	2,86%		
405	BLANCA CECILIA POVEDA ACOSTA / FLOR ESTELLA POVEDA ACOSTA	2,85%	2,85%		CON PODER
406	SARA AZUCENA PARRA LOPEZ rte menor de edad	2,13%	2,13%		CON PODER
501	DURAN VILLAMIL ANA MARIA MENOR D	3,05%	3,05%		CON PODER
502	ERIKA XIMENA OJEDA SUAREZ	3,07%	3,07%		
503	JOHANNA ESTEFANIA GRANDA RODRIGUEZ · JUAN ERNESTO GRANDA RODRI	2,13%	2,13%		CON PODER
504	JORGE ENRIQUE BUITRAGO GONZALEZ - DIANA LUISA PINZON GAITAN	2,85%	2,85%		
505	CARMEN ANDREA CASTRO HERNANDEZ	2,85%	2,85%		CON PODER
506	HERNANDO ESCOBAR ACOSTA	2,13%	2,13%		CON PODER
601	FABIO ENRIQUE MOYANO PINZON	3,05%	3,05%		
602	INGRID ALEJANDRA CABRA SANCHEZ	3,07%	3,07%		
603	LINDA VANNEZA PARADA MANOSALVA	2,13%	2,13%		
604	ANGELA MARIA GODOY PIZA	2,85%	2,85%		
605	EDGAR LEONIDAS CORONADO ALVARADO	2,95%	2,95%		CON PODER
606	ISABEL MENDEZ JOVEL	2,13%	2,13%		
701	FLOR MARINA BOHORQUEZ DE FRACO	3,19%	3,19%		CON PODER
702	BANCO DE BOGOTA S.A.	3,18%	3,18%		
703	DIEGO FRANCISCO DE JESUS PITA NIÑO	2,13%	2,13%		
704	JEYSON LOPEZ	3,07%	3,07%		
705	LUIS JAVIER HUERTAS SARMIENTO	2,85%	2,85%		
706	LUISA FERNANDA DEL SOCORRO, MARCO FIDEL, MARTHA SORAYA, MIGUEL A	2,13%	2,13%		CON PODER
		100,00%	97,87%		



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

El señor Hernando Ruiz, como apoderado del apartamento 305 interviene y argumenta no estar de acuerdo con esta asamblea, la cual impugnará ya que no se puede realizar una segunda asamblea ordinaria de propietarios. El señor Camilo Montero, apoderado del apartamento 204, se une a la decisión del señor Hernando Ruiz.

Se informa que se convoca una segunda asamblea ordinaria para revisar varios temas, especialmente los relacionados con los cambios que surgieron después de las primeras cotizaciones. Estas fueron analizadas por el comité de obra, lo que llevó a la necesidad de hacer ajustes y extender el proceso, retrasando la presentación final de las propuestas. Ahora que las propuestas están aceptadas, se organiza esta asamblea con un límite de tiempo para que cada participante pueda defender su propuesta en 10-15 minutos.

Se menciona que la renuncia de la señora Catalina Díaz, anterior administradora, obligó a seleccionar a una nueva persona con experiencia en gestión administrativa, como la automatización de accesos, que aportará un valor importante al proceso.

Antes de comenzar la reunión, se aclara que es fundamental seguir los procedimientos legales establecidos en el reglamento de la copropiedad. Se puntualiza que las decisiones no deben tomarse de manera improvisada y que cualquier cambio debe ser aprobado por la asamblea.

Al respecto el señor Eleazar Duran señala que la administración carece de contrato firmado, lo que generó incertidumbre. También se discute el proceso de selección del nuevo administrador, con la dificultad de encontrar candidatos adecuados y las negociaciones sobre el salario. Es esencial que el contrato sea aprobado antes de formalizar el nombramiento. La señora Martha manifiesta que el contrato está en borrador porque la condición presentada al Consejo de Administración para aceptar el cargo fue que sus honorarios fueran de un salario mínimo legal vigente, precisamente por ser una decisión que afecta el presupuesto, se trae como orden del día para tratar el tema, aclara que cuenta con la representación legal por parte de la Alcaldía de Suba, igualmente viene cumpliendo sus funciones como lo establece el reglamento de la Copropiedad Torre Pijao y como lo establece la ley 675 del 2001.

Se menciona la importancia de resolver problemas de convivencia y de trabajo en equipo dentro del Consejo, ya que la falta de acuerdos y el maltrato hacia la nueva administradora dificultan la gestión. Se recalca que es crucial que todos se comprometan a trabajar en conjunto para solucionar los problemas del edificio, ya que la falta de administración afecta el valor de las propiedades.

El señor Camilo Montero, en representación del apartamento 204, solicita aclaración, de si la votación es para realizar la asamblea y también para validar la asistencia del quorum para deliberar. Se aclara que ya se llamó lista de quorum y ahora se somete a votación si se realiza la segunda asamblea ordinaria.

La señora Martha Cecilia Castañeda, aclara que si se puede realizar la segunda asamblea ordinaria por que se van a tratar varios temas y la ley 675 del 2001 lo permite.

Se somete a votación si se realiza la segunda asamblea ordinaria de propietarios y se ha alcanzado un 85.10% de apoyo a la propuesta de continuar la reunión según los términos establecidos en la convocatoria, así por los asambleístas:



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

EDIFICIO TORRE PIJAO PH SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA 16 NOVIEMBRE 2024							
APROBACION REALIZACION SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA							
Calle 149 No.48-31 Bogotá D.C.							
NR 800226383-9							
APTO	PROPIETARIO	COEF. TOTAL	C		APROBACION DE ASAMBLEA ORDINARIA	APROBACION DE ASAMBLEA ORDINARIA	
			SI	NO		SI	NO
101	LUZ STELLA GARZON	2,92%	2,92%		SI	2,92%	
201	DIEGO LEONARDO RODRIGUEZ VARGAS	3,05%	3,05%		SI	3,05%	
202	HERNAN RODRIGUEZ PULIDO	3,07%	3,07%		SI	3,07%	
203	JOSE FERNANDO DE CASTRO GARZON/ROSA TULIA GARZON DE DE CASTRO	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
204	KRABI CONSULTORES SAS	2,86%	2,86%		NO		2,86%
205	MYRIAM FALLA PENAGOS / JORGE ENRIQUE TRUJILLO FALLA	2,85%	2,85%		SI	2,85%	
206	MARIA ESTHER CARDENAS DE ORTEGA	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
301	GERONIMO RODRIGUEZ ROZO /YOSTIN RODRIGUEZ ROZO	3,05%	3,05%		SI	3,05%	
302	MARIA DEL CARMEN CUBIDES DE PEÑA/PEÑAS HERNAN	3,07%	3,07%		SI	3,07%	
303	DIANA PATRICIA QUINTERO MEJIA	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
304	ALBA LUCIA ZONA ORTIZ	2,85%	2,85%		SI	2,85%	
305	JUAN SEBASTIAN RUIZ CARDENAS/ MARIA PAULA RUIZ CARDENAS	2,85%	2,85%		NO		2,85%
306	JAIRO ALONSO HERNANDEZ MAYORGA / CLARA CATALINA HERNANDEZ MAY	2,13%					
401	MIGUEL ARTURO LATORRE GONZALEZ / ULLOA LUENGAS LUZ ELIYER	3,05%	3,05%		NO		3,05%
402	MARY LUZ ROLDAN RDA	3,07%	3,07%		SI	3,07%	
403	LUIS OMAR RABA AVILA	2,14%	2,14%		SI	2,14%	
404	ESTHER MORENO DAZA /MARCO FIDEL VARGAS HERNANDEZ	2,86%	2,86%		SI	2,86%	
405	BLANCA CECILIA POVEDA ACOSTA / FLOR ESTELLA POVEDA ACOSTA	2,85%	2,85%		SI	2,85%	
406	SARA AZUCENA PARRA LOPEZ de menor de edad	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
501	DURAN VILLAMIL ANA MARIA MENOR DE EDAD	3,05%	3,05%		NO		3,05%
502	ERIKA XRMENA OJEDA SUAREZ	3,07%	3,07%		SI	3,07%	
503	JOHANNA ESTEFANIA GRANDA RODRIGUEZ - JUAN ERNESTO GRANDA RODRIG	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
504	JORGE ENRIQUE BUIRAGO GONZALEZ - DIANA LUISA PINZON GAITAN	2,85%	2,85%		SI	2,85%	
505	CARMEN ANDREA CASTRO HERNANDEZ	2,85%	2,85%		SI	2,85%	
506	HERNANDO ESCOBAR ACOSTA	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
601	FABIO ENRIQUE MOYANO PINZON	3,05%	3,05%		SI	3,05%	
602	INGRID ALEJANDRA CABRA SANCHEZ	3,07%	3,07%		SI	3,07%	
603	LINDA VANNEZA PARADA MANOSALVA	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
604	ANGELA MARIA GOODY PIZA	2,85%	2,85%		SI	2,85%	
605	EDGAR LEONIDAS CORONADO ALVARADO	2,95%	2,95%		SI	2,95%	
606	ISABEL MENDEZ JOVEL	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
701	FLOR MARINA BOHORQUEZ DE FRACO	3,19%	3,19%		SI	3,19%	
702	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	3,18%	3,18%		SI	3,18%	
703	DIEGO FRANCISCO DE JESUS PITTA NIÑO	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
704	JEYSON LOPEZ	3,07%	3,07%		SI	3,07%	
705	LUIS JAVIER HUERTAS SARMIENTO	2,85%	2,85%		SI	2,85%	
706	LUISA FERNANDA DEL SOCORRO, MARCO FIDEL, MARTHA SORAYA, MIGUEL A	2,13%	2,13%		SI	2,13%	
		100,00%	97,87%		SI	97,87%	0,11%

Se aprueba la realización de la segunda asamblea ordinaria con el 85.10%

## 2. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se presentan por la asamblea a candidata para la secretaria de la asamblea a Angélica Ortega y para presidencia a Fabio Moyano y sus nombres son colocados en consideración, se somete a votación, aprobando la elección de los propuestos así:

### ➤ PRESIDENTE



TORRE PIJAO P.H.  
 NIT.800226383-9  
 CALLE 149 # 48-31

AP.º	PROPIETARIO	COEF. AP.º	COEF. P.º	COEF. TOTAL	TABLA DE VOTOS		VOTANTES		VOTOS
					S	N	S	N	
101	LUZ YSOLA GARCIN	2,92%		2,92%	2,92%				
201	OSCAR LEONARDO RODRIGUEZ VIGAS	3,05%		3,05%	3,05%				CON PODER
202	YERLAN RODRIGUEZ PUJAO	3,07%		3,07%	3,07%				CON PODER
203	JENY FERNANDO DE CASTRO GARCIA/ROSITA TALLA GARCIN DE DE CASTRO	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
204	YANIS CONCEPCION SIS	2,86%		2,86%		2,86%			CON PODER
205	FRYDAN YELLA PERAZAS / JORGE FERRER TRUJILLO PALLA	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
206	MARLA ESTHEE CARRERAS DE OTERO	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
301	JOSAPHIN RODRIGUEZ RICO / JOSEPH RODRIGUEZ RICO MENDES RICO	3,05%		3,05%	3,05%				CON PODER
302	EMANA DEL CARMEN CUBROS DE PERALPESAS HERRERA	3,07%		3,07%	3,07%				CON PODER
303	OSCAR PATRICIA CASTRO RICO	2,13%		2,13%	2,13%				
304	ALAN URSULA ROSA OTERO	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
305	JANIS SEMSIFAN RICO CARRERAS/ EMANA PALLA RICO CARRERAS/CHERRAS	2,85%		2,85%		0,0285			CON PODER
306	JANIS ROSARIO HERRERAS DE VIGAS / CLARA CRISTINA HERRERAS RICO	2,13%		2,13%					
401	MARLA PATRICIA LATORRE GONZALEZ / EMANA HERRERAS RICO RICO	3,05%		3,05%		0,0305			CON PODER
402	MARLA LIZ HERRERA RICO	3,07%		3,07%	3,07%				
403	LUIS ORLANDO BARRA YSOLA	2,14%		2,14%	2,14%				
404	ESTHER ROBERTO DALA RICO/ FRIEL HERRERA HERRERAS	2,86%		2,86%	2,86%				
405	ELIZABETH ROSARIO ROSARIO RICO / FRIEL ESTHER ROSARIO RICO	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
406	SARA ANDREA ROSARIO RICO de apellido de soltero	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
501	CLARA ROBERTO RICO DE RICO/ROSARIO ROSARIO ROSARIO ROSARIO	3,05%		3,05%		0,0305			CON PODER
502	YANIS ROSARIO ROSARIO RICO	3,07%		3,07%	3,07%				
603	ROSARIO ESTHER ROSARIO ROSARIO RICO / ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
604	JANIS ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO / ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,85%		2,85%	2,85%				
606	CARRERA ROSARIO ROSARIO RICO	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
606	HERNANDO ROSARIO ROSARIO RICO	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
601	FRIEL ROSARIO ROSARIO RICO	3,05%		3,05%	3,05%				
602	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	3,07%		3,07%	3,07%				
603	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,13%		2,13%	2,13%				
604	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,85%		2,85%	2,85%				
605	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,95%		2,95%	2,95%				CON PODER
606	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,13%		2,13%	2,13%				
701	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	3,19%		3,19%	3,19%				CON PODER
702	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	3,18%		3,18%	3,18%				
703	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,13%		2,13%	2,13%				
704	JESON LOPEZ	3,07%		3,07%	3,07%				
705	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,85%		2,85%	2,85%				
706	ROSARIO ROSARIO ROSARIO RICO	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
		100,00%	100,00%	100,00%	79,92%	0,1008			

Presidente el señor Fabio Moyano con el 79.92%

➤ SECRETARIA

5



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

MUNICIPIO TORRE PIJAO DEL DEPARTAMENTO DE GUAYAMA, GUAYAMA Y GUAYAMA									
APROBACION SECRETARIA A ABANDONAR									
CALLE 149 # 48-31									
M. 800226383									
APTE	PROPIETARIO	COEF. APTE	COEF. PARO	COEF. TOTAL	ANUNCIO DE TERA		VOTOS		PODER
					SI	NO	SI	NO	
101	LUZ DELA GARDON	2,92%		2,92%	2,92%				
201	JOSUE JOSEPH RODRIGUEZ VARELA	3,05%		3,05%	3,05%				CON PODER
202	HERNANDEZ RODRIGUEZ PIJAO	3,07%		3,07%	3,07%				CON PODER
203	JOSUE RODRIGUEZ DE CASTRO GARCERANOSA GUAYAMA DE TORRE PIJAO	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
204	OMAR LOPEZ LOPEZ DE	2,86%		2,86%		2,86%			CON PODER
205	MARIBEL VALLE FERNANDEZ / JOSE FERRER TRINIDAD PENA	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
206	MARIA ESTHER CARRERA DE ORTEGA	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
301	JESUS RODRIGUEZ RODRIGUEZ / JESUS RODRIGUEZ RODRIGUEZ	3,05%		3,05%	3,05%				CON PODER
302	MARCELO CARRERA CARRERA DE FLORES HERNA	3,07%		3,07%	3,07%				CON PODER
303	JOSUE RODRIGUEZ DE CASTRO	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
304	ALBA LUCIA DE CASTRO	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
305	JUAN RODRIGUEZ RODRIGUEZ / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,85%		2,85%		2,85%			CON PODER
306	JUAN ALBERTO RODRIGUEZ / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,13%		2,13%					CON PODER
401	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	3,05%		3,05%		3,05%			CON PODER
402	MARCELO CARRERA CARRERA	3,07%		3,07%	3,07%				CON PODER
403	JOSUE RODRIGUEZ DE CASTRO	2,14%		2,14%	2,14%				CON PODER
404	RODRIGUEZ RODRIGUEZ / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,86%		2,86%	2,86%				CON PODER
405	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
406	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
501	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	3,05%		3,05%		3,05%			CON PODER
502	MARCELO CARRERA CARRERA	3,07%		3,07%	3,07%				CON PODER
503	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
504	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
505	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
506	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
601	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	3,05%		3,05%	3,05%				CON PODER
602	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	3,07%		3,07%	3,07%				CON PODER
603	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
604	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
605	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,95%		2,95%	2,95%				CON PODER
606	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
701	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	3,19%		3,19%	3,19%				CON PODER
702	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	3,18%		3,18%	3,18%				CON PODER
703	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
704	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	3,07%		3,07%	3,07%				CON PODER
705	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,85%		2,85%	2,85%				CON PODER
706	MARCELO CARRERA CARRERA / MARIA PENA CARRERA CARRERA	2,13%		2,13%	2,13%				CON PODER
		100,00%	100,00%	100,00%	79,92%	86,06%			

Secretaria Angélica Ortega Cárdenas como secretaria con el 79,92%

### 3. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se da lectura y se somete a aprobación el orden del día; se pregunta a los asistentes y es aprobado por unanimidad. CON EL 86.06%



TORRE PIJAO P.H.  
NIT. 800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

EDIFICIO TORRE PIJAO PH SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA 15 NOVIEMBRE 2024						
Calle 149 # 48-31 Bogotá D.C.						
APROBACION DEL ORDEN DEL DIA						
NO. NOTIFICACION 3						
APTO	PROPIETARIO	COEF. APTO	COEF. TOTAL	APROBACION DEL ORDEN DEL DIA		COMENTARIO
				SI	NO	
101	LUZ STELLA GARZON	2,92%	2,92%	2,92%		
201	DIEGO LEONARDO RODRIGUEZ VARGAS	3,05%	3,05%	3,05%		CON PODER
202	HERNAN RODRIGUEZ PALUDO	3,07%	3,07%	3,07%		CON PODER
203	JOSE FERNANDO DE CASTRO GARZON/ROSA YULIA GARZON DE DE CASTRO	2,13%	2,13%	2,13%		CON PODER
204	KRABI CONSULTORES SAS	2,86%	2,86%		2,86%	CON PODER
205	MYRIAM PAULA PENAGOS / JORGE ENRIQUE TRUJILLO PAJIA	2,85%	2,85%	2,85%		CON PODER
208	MARIA ESTHER CARDENAS DE ORTIZ	2,13%	2,13%	2,13%		CON PODER
301	JERONIMO RODRIGUEZ ROZO / YUSTIN RODRIGUEZ ROZO MENOR ROZO	3,05%	3,05%	3,05%		CON PODER
302	MARIA DEL CARMEN CUBIDES DE PEÑA/PEÑAS HERNAN	3,07%	3,07%	3,07%		CON PODER
303	DIANA PATRICIA QUINTERO MESA	2,13%	2,13%	2,13%		
304	ALBA LUCIA ZONA ORTIZ	2,85%	2,85%	2,85%		CON PODER
305	RIAN SEBASTIAN ROZE CARDENAS/ MARIA PAULA RUIZ CARDENAS/CARDENAS	2,85%	2,85%		2,85%	CON PODER
306	JAIRO ALONSO HERNANDEZ MATOYORBA / CLARA CATALINA HERNANDEZ MAYO	2,13%	2,13%			
401	MIGUEL ARTURO LATORRE GONZALEZ / VALERIA LUENEGAS LUZ SUAREZ	3,05%	3,05%		3,05%	CON PODER
402	MARY LILY RODRIGUEZ RIVERA	3,07%	3,07%	3,07%		
403	LUIS OMAR BABALAYRA	2,14%	2,14%	2,14%		
404	ESTHER MORENO OAZA / WILKIN FIDEL VARGAS HERNANDEZ	2,86%	2,86%	2,86%		
405	BLANCA CECILIA POVEDA ACOSTA / FLOR ESTELIA POVEDA ACOSTA	2,85%	2,85%	2,85%		CON PODER
406	SARA AZUCENA PARRA LOPEZ <i>no menor de edad</i>	2,13%	2,13%	2,13%		CON PODER
501	CLARA MARYETT MENDEZ DE SUAREZ/DURAN WELIAMY ANA MARRA	3,05%	3,05%		3,05%	CON PODER
502	ERISA KIMBERLY OJEDA SUAREZ	3,07%	3,07%	3,07%		
503	JOHANNA ESTEFANIA IRMANDA RODRIGUEZ - JUAN ERNESTO GRANADA RODRIGUEZ	2,13%	2,13%	2,13%		CON PODER
504	JORGE ENRIQUE BUITRAGO GONZALEZ - DIANA LUISA PEREZON GAITAN	2,85%	2,85%	2,85%		
505	CAROLIN ANDRÉS CASTRO HERNANDEZ	2,85%	2,85%	2,85%		CON PODER
506	HERNANDEZ ESCOBAR ACOSTA	2,13%	2,13%	2,13%		CON PODER
601	FABIO ENRIQUE NOVIANO PEREZ	3,05%	3,05%	3,05%		
602	INGRID ANGELETTA CABRERA SUAREZ	3,07%	3,07%	3,07%		
603	LINDA VANNEZA PARADA MANCIBLITA	2,13%	2,13%	2,13%		
604	ANGELA YIMMIR GODOY PEÑA	2,85%	2,85%	2,85%		
605	EDGAR LEONIDAS CORONADO ALVARADO	2,95%	2,95%	2,95%		CON PODER
606	ISABEL MENDEZ JONIL	2,13%	2,13%	2,13%		
701	FLOR MARINA RODRIGUEZ DE FRANCO	3,18%	3,18%	3,18%		CON PODER
702	BANCO DE BOGOTÁ S.A./ DURAN GONZALEZ ELEAZAR / FELIX RAFAEL	3,18%	3,18%	3,18%		
703	DIEGO FRANCISCO DE JESUS PITA NIÑO	2,13%	2,13%	2,13%		
704	IBON LOPEZ	3,07%	3,07%	3,07%		
705	LUIS JAVIER HUERTAS SARRMENTO	2,85%	2,85%	2,85%		
706	LUIS FERRNANDEZ DEL SOCORRO, MARCO FIDEL, MARTINA SOLAYA, MIGUEL A	2,13%	2,13%	2,13%		CON PODER
		100,00%	100,00%	100,00%		

4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE LA SAMBLEA.

Como comisión verificadora, queda nombrado el señor CAMILO MONTERO APTO 204 y la señora ISABEL MÉNDEZ APTO 606



TORRE PIJAO P.H.  
NIT. 800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

EDIFICIO TORRE PIJAO PRESENCIA ASAMBLEA ORDENADA EN NOVIEMBRE 2014  
Calle 149 # 48-31 Bogotá D.C.  
VERIFICADORES ACTA DE ASAMBLEA  
N.º 001/2014

AFU	PROPIETARIO	COEF. AFU	COEF. TOTAL	SEÑAL MENSAJE		CAMILO APT. 204		PODER
				SI	NO	SI	NO	
101	VANGAS GARZON ROSA/VANGAS GARZON YOUNAN	2,92%	2,92%	2,92%		2,92%		
201	Diego LEONARDO RODRIGUEZ VANGAS	3,05%	3,05%	3,05%		3,05%		CON PODER
202	HENRIAN RODRIGUEZ PUADO	3,07%	3,07%	3,07%		3,07%		CON PODER
203	JOSE FERNANDO DE CASTRO SANCOR/ROSA YUNA GARZON DE DE CASTRO	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		CON PODER
204	KRABI CONSULTORES SAS	2,86%	2,86%		2,86%		2,86%	CON PODER
205	ANDRAN FALLA PERAZOCS / JORGE ENRIQUE TRUJILLO FALLA	2,85%	2,85%	2,85%		2,85%		CON PODER
206	MARINA ESTHER CARDENAS DE OITISA	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		CON PODER
301	JOSHEMO ACEGALEZ ROZE / ROSITH RODRIGUEZ ROZO MENDOZ SAND	3,05%	3,05%	3,05%		3,05%		CON PODER
302	MARINA DEL CARMEN CLAVIER DE PERA/VIRGILIO HERRAN	3,07%	3,07%	3,07%		3,07%		CON PODER
303	MARINA PATRICIA QUINTERO MORA	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		
304	ALBA LUCIA ZOLA ORTE	2,85%	2,85%	2,85%		2,85%		CON PODER
305	JOAN SEBASTIAN RUIZ CARDENAS/ MARLA PAOLA RUIZ CAJEDAS/COMODIAS	2,85%	2,85%		0,0285		0,0285	CON PODER
306	JORGE ALONSO HERNANDEZ MAYONGA / CLARA CATALINA HERNANDEZ MAYO	2,13%	2,13%					
401	ENRIQUE ARTURO LATOBEZ GONZALEZ / LUCIA ELEONORA SUZ ELBER	3,05%	3,05%		0,0305		0,0305	CON PODER
402	MARY LUCY BOLDAN ROA	3,07%	3,07%	3,07%		3,07%		
403	LUIS OSMAR SABA ADEA	2,14%	2,14%	2,14%		2,14%		
404	ESTHER MORENO ENZA / MARCO FELIX LAMBEAS HERNANDEZ	2,86%	2,86%	2,86%		2,86%		
405	BENIGNO CECILIA POMEDA ACOSTA / FLORE ESTRELLA POMEDA ACOSTA	2,85%	2,85%	2,85%		2,85%		CON PODER
406	MARLA ANDRINA PARRA LOPEZ DE PEREZ DE VAS	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		CON PODER
501	CLARA ANITETI MENDOZA DE SUAREZ/JOHANN WILLIAM ANA MARRA	3,05%	3,05%		0,0305		0,0305	CON PODER
502	OLGA JOSEFA OJEDA SUAREZ	3,07%	3,07%	3,07%		3,07%		
603	JOHANNA ESTEFANA GRANADA RODRIGUEZ / ANAN ENRIQUE GRANADA BOGNO	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		CON PODER
604	JORGE ENRIQUE BLATTINGO GONZALEZ / DIANA LUISA PEREZ GANTAN	2,85%	2,85%	2,85%		2,85%		
605	CARMEN ANDREA CASTRO HERNANDEZ	2,85%	2,85%	2,85%		2,85%		CON PODER
606	HERNANDO ESCOBAR ACOSTA	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		CON PODER
601	CARLO ENRIQUE MOYANO PINZON	3,05%	3,05%	3,05%		3,05%		
602	Trinity Alejandra Coto Sandoz	3,07%	3,07%	3,07%		3,07%		
603	LINDA VANESSA PARRADA MARRASALVA	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		
604	MARCELA MARA BODOY JOA	2,85%	2,85%	2,85%		2,85%		
605	DIANA LEONIDAS CORONADO ALVARADO	2,95%	2,95%	2,95%		2,95%		CON PODER
606	MARCELA MARCELA JOVEL	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		
701	FLORE MARINA RODRIGUEZ DE PUADO	3,19%	3,19%	3,19%		3,19%		CON PODER
702	FRANCO DE BORGUJA SA/ DURAN GONZALEZ ELIZABETH PEREZ RAFAEL	3,18%	3,18%	3,18%		3,18%		
703	WILSON FRANCISCO DE JESUS PERA NIÑO	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		
704	WYSON LOPEZ	3,07%	3,07%	3,07%		3,07%		
705	LUIS JAVIER HUERTAS SARRMENTO	2,85%	2,85%	2,85%		2,85%		
706	ELISA PARRANDA DE SOCORRO, MARCO FELIX, MARTINA SOBAYA MACHES A	2,13%	2,13%	2,13%		2,13%		CON PODER
		100,00%		96,99%	0,13%	96,99%	0,13%	

5. REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Se pregunta quien no haya leído el reglamento de la Asamblea, se recuerda el término de tiempo para cada intervención, respeto y puntualidad en los asuntos a tratar para la participación de los participantes.

Se acuerda que la presentación de las tres empresas que se encuentran presentes se haga de manera eficiente. Se les otorgará tiempo entre un máximo de 10 a 15 minutos para presentar sus propuestas. Estas incluyen un esquema detallado que fue solicitado previamente y que debe responder a los puntos específicos establecidos por la asamblea.





TORRE PIJAO P.H.  
 NIT. 800226383-9  
 CALLE 149 # 48-31

Se subraya la importancia de escuchar las propuestas de cada empresa y hacer preguntas puntuales, sin extenderse demasiado en el tiempo. Después de escuchar a las empresas, se tomará una decisión con base en los argumentos presentados.

**6. INFORME DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.**

En cuanto a la verificación del acta anterior, ésta ya se aprobó y firmó por las personas correspondientes, por lo que damos por ejecutado ese punto.

**7. INFORME RECUADO CUOTA EXTRAORDINARIA**

Respecto a la cuota de administración, la recaudación ha sido exitosa. Más del 85% ha sido recogido, aunque hay algunas cuentas por revisar. Estamos trabajando para esclarecer cualquier pendiente y ajustar las cifras. Lo importante es que estamos avanzando y todo se está gestionando para asegurar la ejecución de lo decidido.

Se informa a los asambleístas el recaudo obtenido por concepto de cuota extraordinaria de \$27.215.502,14 discriminado así:

RECUADO CUOTA EXTRAORDINARIA EDIFICIO TORRE PIJAO			
APTO	% PARTICIP.	VALOR APROBADO	CUOTA EXTRAORDINARIA POR COEFICIENTE
101	2,92%	\$ 30.000.000,00	\$ 876.000,00
201	3,05%	\$ 30.000.000,00	\$ 915.000,00
202	3,07%	\$ 30.000.000,00	\$ 921.000,00
203	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
204	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
205	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
206	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
301	3,05%	\$ 30.000.000,00	\$ 915.000,00
302	3,07%	\$ 30.000.000,00	\$ 921.000,00
303	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
304	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
305	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
306	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
401	3,05%	\$ 30.000.000,00	\$ 915.000,00
402	3,07%	\$ 30.000.000,00	\$ 921.000,00
403	2,14%	\$ 30.000.000,00	\$ 642.000,00
404	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
405	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
406	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
501	3,05%	\$ 30.000.000,00	\$ 915.000,00
502	3,07%	\$ 30.000.000,00	\$ 921.000,00
503	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
504	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
505	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
506	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
601	3,05%	\$ 30.000.000,00	\$ 915.000,00
602	3,07%	\$ 30.000.000,00	\$ 921.000,00
603	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
604	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
605	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
606	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
701	3,19%	\$ 30.000.000,00	\$ 957.000,00
702	3,18%	\$ 30.000.000,00	\$ 954.000,00
703	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
704	3,07%	\$ 30.000.000,00	\$ 921.000,00
705	2,85%	\$ 30.000.000,00	\$ 855.000,00
706	2,13%	\$ 30.000.000,00	\$ 639.000,00
	<b>100%</b>	<b>\$ 30.000.000,00</b>	<b>\$ 30.000.000,00</b>
<b>SALDO EN BANCO</b>		<b>\$ 27.215.502,14</b>	
descuento 4*1000		\$ 105.915,00	
manejo cuenta		\$ 14.200,00	
Por identificar en otras cuentas		\$ 2.661.379,86	<b>PENDIENTES TRASLADAR</b>



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

## **8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN COTIZACIÓN PARA LA OBRA CIVIL DE LOS PARQUEADEROS**

Debido a que el proponente CDR Constructores, tiene un compromiso se realiza un cambio en el orden del día y se adelanta este punto a tratar.

### **PRIMERA PROPUESTA**

#### **CDR CONSTRUCTORES**

**NIT 901.424.469-9**

La empresa constructora inicia su presentación, disculpándose por la demora debido a otros compromisos. Explican que el enfoque de la propuesta es en el estudio de vulnerabilidad sísmica y las patologías estructurales del edificio. A través de estos estudios, se pueden identificar las fallas y proponer soluciones para mitigar los riesgos estructurales.

El director comercial de la empresa explica que el estudio de suelos es fundamental para evaluar el comportamiento de las cargas y las resistencias del terreno, y cómo estos factores impactan en la estabilidad del edificio. También se realizará un análisis de la estructura para determinar el estado de las columnas y vigas y su capacidad de soportar las cargas del edificio.

Se destacan varias experiencias previas en proyectos similares, tanto en Bogotá como en otras ciudades, lo que respalda la capacidad de la empresa para manejar estos tipos de trabajos. Entre sus proyectos anteriores se incluyen la interventoría en el coliseo Life, el diseño de pavimentación flexible, y el manejo de cubiertas en zonas industriales.

En cuanto a la propuesta económica, se mencionan dos opciones: una para realizar estudios específicos de la zona afectada (por un costo aproximado de 4.000.000 de pesos) y otra opción más completa que incluiría un estudio general de toda la estructura del edificio (con un costo de 6.000.000 de pesos). El costo de la obra civil se calcula a partir de estos estudios y de las soluciones propuestas.

Se aclara que la licencia de construcción es necesaria para poder intervenir en el edificio, lo cual implica un costo adicional que debe ser asumido por la comunidad. La empresa se compromete a realizar todo el proceso de manera transparente y con la debida supervisión.

Finalmente, se abren los espacios para preguntas. Un miembro de la asamblea pregunta sobre la diferencia entre el estudio de suelos específico y el estudio general, y cómo cada uno impactaría el proyecto en términos de costos y tiempo



TORRE PIJAO P.H.  
NIT. 800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

PROPUESTAS PARA DIAGNOSTICO AFECTACIONES EN AREAS DE PARQUEADEROS Y DEPOSITOS EN SOTANO

PROPONENTE	ITEM	ACTIVIDADES	ENTREGABLES	VALOR	OBSERVACION	
CDR CONSTRUCTORA	1.	TOPOGRAFIA				
	1.1.	Revisar con equipo apropiado, que topográficamente el Edificio no tenga asentamiento diferencial	Informe topográfico.	6.990.000,00	Los \$ 6.990.000 incluyen items 1.1. y 1.2.	
	1.2.	Verificar y validar los planos entregados por la administración y que concuerden con los espacios arquitectónicos y las dimensiones de los elementos estructurales que se encuentran en sótano y primer piso.	Planos actualizados			
	2.	ESTUDIO DE SUELOS				
	2.1.	Deberá elaborar un estudio de exploración del suelo en las zonas afectadas para determinar su capacidad portante.	e estudio de suelos con recomendac	7.490.000,00		
	3.	DIAGNOSTICO, EVALUACION Y DISEÑOS				
	3.1.	Analizar estudios previos en tesis existente y oficio del IDEGER.	Pronunciamento acerca de la aplicabilidad de contenidos.	SIN COSTO		
	3.2.	Elaborar levantamiento básico de la zona afectada para que sobre ella pueda elaborar su propuesta de solución en particular el diseño de la cimentación.	Plano y planteamiento de cimentación para zonas afectadas.		LOS \$ 6.190.000 INCLUYEN TODO EL ITEM 3	
	3.3.	Elaboración de un estudio técnico que incluya diseño arquitectónico del sitio, el diseño de cimentación y en general diseño de estructuras para columnas y placa, así como muros de contención y elementos no estructurales, hasta la rehabilitación total de parqueadero en sótano y de la plataforma del parqueadero de la entrada del edificio.	Planos tanto arquitectónicos como estructurales, que contengan el diseño de elementos de cimentación, de columnas, vigas, muros de contención, placas y los necesarios para completar la solución.	6.190.000,00		
	3.4.	Recomendaciones de materiales, reubicación de servicios públicos en general (si aplica) y presupuesto de las obras.	Informe técnico sobre materiales a utilizar, procedimientos constructivos y presupuesto para construcción.			
	3.5.	Especificaciones de materiales, cantidades de obra, cronogramas de ejecución más probable y un proyecto de pliego de condiciones que permita seleccionar el contratista constructor.	Memorias con especificaciones técnicas de construcción, cronograma, presupuesto y proyecto de pliego de condiciones.			
	3.6.	El consultor deberá incluir cuatro (4) asistencias técnicas en el proceso de la construcción de la obra, distribuidos conforme el trabajo lo amerite.	Carta de compromiso			
	4.	PERMISOS ANTE ENTIDADES PUBLICAS				
	4.1.	Garantía de viabilidad del proyecto y de ejecución continua de las obras.	Licencia de construcción y permisos	SIN COSTO		FORMA DE PAGO
		SUBTOTAL		20.670.000,00		40% ANTICIPO
	IVA		3.927.300,00		30% INSPECCION Y ESTUDIOS	
	TOTAL DE LA OBRA		24.597.300,00		30% ENTREGA	
					Platiza cumplimiento 30% antes de IVA Platiza de responsabilidad civil extracontractual ante eventualidad servicios prestados	

Después de escuchar la presentación de la empresa y las preguntas de los miembros, se tomará una decisión respecto al tipo de estudio a realizar y el tipo de intervención que se llevará a cabo. El objetivo es encontrar la solución más eficiente y económica para resolver los problemas estructurales del edificio sin comprometer la seguridad de los copropietarios.

Se acuerda que, en función de la evaluación de la situación, se optará por realizar el estudio más adecuado. Se destaca la importancia de proceder con un enfoque integral para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio en el largo plazo.

**SEGUNDA PROPUESTA**  
**Matricula Profesional 25202-15795 CND**

Javier Eduardo Montenegro ingeniero civil especializado en estructuras. Como empresa o como persona natural, con cédula número 19.378.227 podemos llevar a cabo este proyecto. Para la parte jurídica, también trabajamos con expertos en



TORRE PIJAO P.H.  
NIT. 800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

derecho, como el ingeniero Juan Bautista, quien puede colaborar en el análisis y resolución de los problemas estructurales.

El diagnóstico estructural es crucial para entender las "enfermedades" del edificio, lo que nosotros llamamos patología estructural. En términos simples, como cuando una persona va al médico a hacerse un diagnóstico, lo que necesitamos hacer es identificar los problemas que afectan al edificio, afirmó el profesional

Ya contamos con algunos informes preliminares que describen las condiciones del edificio. Ahora, el siguiente paso es hacer un diagnóstico más técnico que incluya los estudios de patología estructural.

El primer paso es revisar el asentamiento del edificio. A veces, el terreno bajo un edificio puede ceder o cambiar, causando inclinaciones o grietas. Para esto, utilizamos equipos especializados que nos permiten detectar cualquier problema. En algunos casos, la proximidad a otros edificios puede afectar la estructura del suelo, provocando un asentamiento diferencial que puede comprometer la estabilidad del edificio.

Cuando se realiza una construcción, lo primero que se debe analizar es la interacción entre el suelo y la estructura. En el momento en que construyeron el edificio, todo parecía estar bien y correctamente "agarrado" al suelo. Sin embargo, es importante revisar si, con el tiempo, el suelo se ha separado o ha cambiado su comportamiento. Esto puede influir en la estabilidad de la estructura, lo que explica los problemas que se presentan como patologías estructurales.

Para esto, se necesita hacer un estudio topográfico detallado. Esto incluye la colocación de nivelaciones o "niveletas" en las estructuras del sótano. Luego, se hace un seguimiento durante tres meses para comprobar si hay asentamientos. Además, se coloca un equipo topográfico en el frente del edificio para analizar su verticalidad y detectar cualquier inclinación. Existen fórmulas que nos indican si la inclinación es tolerable o si supera los límites permitidos. Sí, lo que estamos tratando de determinar es si la estructura está dentro de los parámetros normales, para poder evaluar correctamente, debemos analizar la relación entre el diseño original y las condiciones actuales.

El siguiente paso es verificar los planos entregados por la administración para asegurarnos de que coincidan con las dimensiones reales de los elementos estructurales en el Zócalo. Este análisis es importante porque, a veces, los constructores modifican detalles en la obra que no coinciden con lo aprobado. Por ejemplo, si el plano especificaba una altura de 2,80 metros y el constructor modificó la obra a 2,70 metros, debemos analizar cómo eso afecta la estructura, especialmente si una viga ya está fracturada.

El estudio de suelos tiene como objetivo determinar la capacidad portante del terreno. No solo se trata de verificar la relación suelo-estructura, sino también de entender qué ha sucedido con la edificación y qué acciones se deben tomar para corregir posibles problemas.

En este caso, se nos ha solicitado realizar un estudio de suelos a 10 metros de profundidad. Sin embargo, nosotros sugerimos que, para este tipo de edificio, un estudio a 6 metros sería suficiente para obtener un dictamen preliminar. Si se considera necesario realizar un estudio más profundo en el futuro, podemos hacerlo, pero el costo será más bajo si nos ajustamos a los 6 metros inicialmente.



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

El primer inconveniente es que realizar un estudio de suelos en esta ubicación, resulta complicado debido a la altura que hay para colocar la maquinaria. Esto no hace viable realizar el estudio de la manera convencional.

Para poder hacer el estudio, se necesitaría hacer un hueco en el parqueadero, lo que implica romper parte de la estructura de la placa que cubre el sótano. Este procedimiento sería necesario para poder insertar la maquinaria necesaria, pero conlleva sus propios retos, como asegurar la verticalidad del equipo y garantizar que el golpeo se realice correctamente.

Sin embargo, hay que tener en cuenta que esto puede alterar la verticalidad y generar complicaciones en la estructura. De todas maneras, la solución más viable sería proceder con el estudio de suelos conforme a las normas vigentes, que nos exigen 10 metros de profundidad.

En efecto, necesitamos revisar los estudios de suelos previos para compararlos con los resultados actuales y entender las implicaciones de cualquier diferencia. Además, debemos revisar las intervenciones necesarias en la estructura, como las vigas que necesitan rehabilitación o refuerzo.

Una vez realizados todos los estudios y análisis, ¿cómo determinaremos el presupuesto para las reparaciones? A partir de los resultados del estudio, se podrá elaborar un diseño estructural y arquitectónico que incluya las intervenciones necesarias, como la rehabilitación de las vigas o la construcción de nuevas estructuras. Este diseño nos permitirá obtener un presupuesto detallado, que incluirá las cantidades, costos y especificaciones técnicas necesarias.

1. **Diagnóstico Estructural:** El proceso de diagnóstico es clave para identificar problemas en la estructura del edificio, similar a un diagnóstico médico. Este análisis debe realizarse detalladamente para detectar patologías estructurales que puedan afectar la estabilidad del inmueble.
2. **Tiempo para el Diagnóstico:** El diagnóstico completo puede tomar entre uno y dos años, dependiendo del grado de deterioro, aunque un análisis preliminar puede realizarse en un plazo de dos a tres meses. Esto permitirá identificar problemas potenciales más rápidamente.
3. **Costo y Pólizas de Garantía:** Las pólizas de cumplimiento de calidad suelen cubrir un año, pero pueden extenderse en casos de obras más complejas. El costo del estudio estructural dependerá de la complejidad del edificio, pero es esencial para garantizar la seguridad.
4. **Problemas de Asentamiento y Estudio de Suelos:** El cambio en el terreno y la proximidad de otros edificios pueden causar asentamientos diferenciales, lo que afecta la estabilidad de la estructura. Para evaluar este problema, se requiere un estudio topográfico detallado y un análisis del suelo, con posibles perforaciones para obtener datos más precisos.
5. **Revisión de Planos y Construcción Original:** Es fundamental revisar los planos originales entregados por la administración para verificar que las dimensiones y detalles estructurales se mantengan como fueron aprobados. Las modificaciones no autorizadas pueden comprometer la integridad del edificio.



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

6. **Intervenciones Estructurales Necesarias:** Después de los estudios, se podrá determinar si es necesario realizar reparaciones estructurales, como el refuerzo o la rehabilitación de vigas críticas que podrían estar afectando la estabilidad de la edificación.
7. **Presupuesto y Supervisión:** Una vez obtenidos los resultados de los estudios, se debe elaborar un presupuesto detallado para las reparaciones necesarias. Además, se requiere supervisión técnica durante la ejecución de las obras, garantizando que todo el proceso cumpla con las normativas y estándares de calidad.
8. **Viabilidad a Largo Plazo:** Asegurar la viabilidad del proyecto post-construcción es crucial. Esto implica seguimiento técnico continuo para verificar que las reparaciones y rehabilitaciones se hayan realizado correctamente y que el edificio siga siendo seguro a largo plazo.
9. **Relación suelo-estructura:** El análisis de la interacción entre el suelo y la estructura es fundamental para entender si el edificio ha sufrido asentamientos o separaciones con el paso del tiempo.
10. **Estudio topográfico:** Se realiza para verificar la verticalidad del edificio y detectar cualquier inclinación anormal en la estructura.
11. **Revisión de planos:** Se debe comprobar que los planos entregados por la administración coincidan con las dimensiones reales y verificar si se hicieron modificaciones no autorizadas durante la construcción.
12. **Estudio de suelos:** Es necesario para determinar la capacidad del suelo y si ha habido cambios desde la construcción original. En algunos casos, se puede recomendar un estudio preliminar de menor profundidad.
13. **Autorizaciones legales:** La intervención externa e interna de la estructura requiere la aprobación de la curaduría.
14. **Propuesta clara y precisa:** Se solicita un presupuesto detallado que incluya todas las fases del proyecto y un análisis comparativo entre los estudios de suelos previos y los nuevos, para evitar duplicación de costos.
15. **Acceso a documentación histórica:** Es fundamental tener acceso a los estudios previos del edificio a través de las entidades correspondientes si no se cuenta con ellos.
16. **Intervenciones estructurales:** Las vigas y otros elementos estructurales pueden requerir rehabilitación o refuerzo, lo que debe incluirse en el diseño estructural.
17. **Presupuesto y supervisión:** Tras los estudios, se debe elaborar un presupuesto detallado para las reparaciones y garantizar que el proceso esté supervisado por profesionales para asegurar el cumplimiento de las normativas.

El costo de nuestra propuesta es el siguiente:



TORRE PIJAO P.H.  
NIT. 800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

PROponente	ITEM	ACTIVIDADES	ENTREGABLES	VALOR	OBSERVACION
JAVIER EDUARDO MONTENEGRO ROJAS	1	TOPOGRAFIA			
	1.1	Revisar con equipo apropiado, que topográficamente el Edificio no tenga asentamiento diferencial.	Informe topográfico.	1.700.000,00	Dos estudios topográficos cada uno por \$ 850.000
	1.2	Verificar y validar los planos entregados por la administración y que concuerden con los espacios arquitectónicos y las dimensiones de los elementos estructurales que se encuentren en sótano y primer piso.	Planos actualizados	500.000,00	
	2	ESTUDIO DE SUELOS			
	2.1	Deberá elaborar un estudio de exploración de suelo en las zonas afectadas para determinar su capacidad portante.	Informe estudio de suelos con recomendaciones.	7.000.000,00	Dos estudios a 10 mts profundidad con analisis cada uno a \$ 3.500.000
	3	DIAGNOSTICO, EVALUACION Y DISEÑOS			
	3.1	Analizar estudios previos en tesis existente y obra del IDEGER.	Pronunciamiento acerca de la aplicabilidad de contenidos	800.000,00	Los \$ 9.500.000 corresponden a la totalidad a los ítems 3.2., 3.3., 3.4. y 3.5
	3.2	Realizar levantamiento básico de la zona afectada para que sobre ella pueda elaborar su propuesta de solución en particular el diseño de la cimentación.	Plano y planteamiento de cimentación para zonas afectadas.	9.500.000,00	
	3.3	Elaboración de un estudio técnico que incluya diseño arquitectónico del sitio, el diseño de cimentación y en general diseño de estructuras para columnas y placa, así como muros de contención y elementos no estructurales, hasta la rehabilitación total de parqueadero en sótano y de la plataforma del parqueadero de la entrada del edificio.	Informe con memorias de cálculo y planos tanto arquitectónicos como estructurales, que contengan el diseño de elementos de cimentación, de columnas, vigas, muros de contención, placas y los necesarios para completar la solución.		
	3.4	Recomendaciones de materiales, reubicación de servicios públicos en general (si aplica) y presupuesto de las obras.	Informe técnico sobre materiales a utilizar, procedimientos constructivos y presupuesto para la construcción.		
	3.5	Especificaciones de materiales, cantidades de obra, cronograma de ejecución más probable y un proyecto de pliego de condiciones que permita seleccionar al contratista constructor.	Memorias con especificaciones técnicas de construcción, cronograma, presupuesto y el proyecto de pliego de condiciones.		
	3.6	El consultor deberá incluir cuatro (4) asistencias técnicas en el proceso de la construcción de la obra, distribuidos conforme el trabajo lo amerite.	Carta de compromiso	2.000.000,00	
	4	PERMISOS ANTE ENTIDADES PUBLICAS			
	4.1	Garantía de viabilidad del proyecto y de ejecución continua de las obras.	Licencia de construcción y permisos requeridos		FORMA DE PAGO
	SUBTOTAL			21.500.000,00	ANTICIPO 26%
	UTILIDAD DEL 18%			2.150.000,00	PRIMER PAGO 25% AVANCE 30 DIAS CALENDARIO
	TOTAL DE LA OBRA			23.650.000,00	SEGUNDO AVANCE 25% 60 DIAS CALENDARIO
	IVA SOBRE LA UTILIDAD NO APLICA				SALDO FINAL 25% ENTREGA TOTAL
					POLIZAS
					BUEN MANEJO ANTICIPO 100% Y 3 MESES MAS
					CUMPLIMIENTO 30% Y UN AÑO MAS
					CALIDAD 30% Y UN AÑO MAS

Algunas preguntas realizadas por los asambleístas al proponente:

1. ¿Podemos utilizar los estudios de suelos previos realizados en una construcción vecina?

**Respuesta:** No, no se puede. Cada terreno tiene características distintas, por lo que es necesario realizar un estudio de suelos específico para el edificio en cuestión. Los estudios previos no son aplicables a la nueva construcción.

2. ¿Qué es necesario obtener para realizar una intervención tanto externa como interna en un edificio?

**Respuesta:** Es fundamental obtener la autorización de la curaduría, ya que es un requisito legal necesario para llevar a cabo cualquier tipo de intervención estructural o de modificación en el edificio.



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226363-9  
CALLE 149 # 48-31

3. **¿Por qué es importante realizar un estudio de suelos, incluso si ya existen estudios previos de una construcción vecina?**

**Respuesta:** Cada terreno tiene características únicas que pueden variar significativamente de una propiedad a otra. El estudio de suelos específico para el edificio garantiza que se tomen decisiones fundadas y seguras sobre las intervenciones necesarias.

4. **¿Cómo se determinará si es necesario realizar un pilotaje o reforzamiento estructural en este caso?**

**Respuesta:** Un análisis de suelos será crucial para determinar las condiciones del terreno y si el terreno requiere algún tipo de pilotaje o refuerzo para garantizar la estabilidad del edificio. Si la construcción vecina causó daños, esto también influirá en el tipo de intervención necesario.

5. **¿Cuánto tiempo tomaría realizar un estudio de suelos original?**

**Respuesta:** El estudio de suelos original puede tomar un tiempo variable dependiendo de las condiciones específicas del terreno. El tiempo también dependerá de los resultados de las pruebas realizadas y la complejidad de la intervención.

6. **¿Es recomendable comparar los resultados del estudio de suelos original con los estudios previos de la construcción vecina?**

**Respuesta:** Sí, es recomendable. Comparar los resultados nos dará un panorama más claro sobre las condiciones del terreno y permitirá tomar decisiones informadas sobre las intervenciones necesarias, sin duplicar los costos.

7. **¿Por qué es importante contar con una propuesta detallada para la rehabilitación del edificio?**

**Respuesta:** Una propuesta detallada es crucial para garantizar que todas las intervenciones necesarias estén bien planificadas y que los costos estén claramente definidos. Esto ayudará a tomar decisiones informadas y evitar sorpresas durante la ejecución del proyecto.

8. **¿Qué documentación adicional podría necesitarse si el estudio de suelos original no está disponible?**

**Respuesta:** Si el estudio de suelos original no está disponible, la administración puede tramitarlo con la curaduría o con planeación distrital. Dado que el edificio tiene más de 30 años, es probable que la información histórica esté archivada en estas entidades.

9. **¿Cuáles son los pasos para seguir si se determina que el estudio de suelos original no es suficiente?**

**Respuesta:** Si el estudio original no es suficiente, se realizará un nuevo análisis de suelos. A partir de los resultados de este estudio adicional, se definirán las recomendaciones para las intervenciones estructurales necesarias.

10. **¿Cómo se garantizará que el proyecto no implique costos innecesarios?**





TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

No obstante, es presentado por el señor ELEAXER DURAN del apto 702 y miembro del consejo de administración propuesta sin haberla realizado en los términos señalados en el Comité de Obra y en las convocatorias realizadas a los demás proponentes, a la Asamblea la obra que se podría desarrollar, así;

Permítanme comenzar con una breve explicación de mi propuesta. Mi objetivo no es generar gastos innecesarios, ni llevar a cabo una consultoría costosa. Lo que propongo es continuar con la construcción bajo los mismos términos y condiciones que se utilizaron en proyectos anteriores, específicamente aquellos realizados hace 7, 8 o incluso 12 años, como se mencionó anteriormente. No es necesario incurrir en una inversión elevada, como los 25 o 50 millones que se sugieren, cuando podemos realizar la intervención de manera eficiente y económica, basándonos en soluciones previas que funcionaron con éxito.

Hace 12 años, enfrentamos desafíos similares con la placa del techo. La solución adoptada en ese momento fue efectiva y ha demostrado ser funcional durante todos estos años. La placa no ha presentado problemas estructurales hasta la fecha, aunque, como es normal, ha habido cierto desgaste superficial en elementos como los pisos. Sin embargo, esto no compromete la integridad de la estructura del edificio en general.

Un aspecto importante que se ha mencionado es que, de acuerdo con las observaciones de las personas presentes, "de ventana a ventana, el edificio no tiene quejas". Esto confirma que la estructura sigue siendo sólida y funcional, y los problemas observados son superficiales y no afectan la estabilidad general del inmueble.

Mi propuesta es replicar el proceso que fue exitoso hace 12 años, que consistió en una intervención simple pero eficaz. No necesitamos gastar grandes sumas de dinero cuando ya tenemos una solución probada. La propuesta incluye los siguientes puntos clave:

1. **Demolición de la placa de techo existente.**
2. **Reforzamiento de las columnas y la cimentación.**
3. **Aplicación de los mismos métodos constructivos utilizados hace 12 años.**

Esta intervención no es una solución improvisada, sino una acción basada en un enfoque comprobado que ha funcionado exitosamente. La placa construida hace 12 años sigue en perfectas condiciones y no presenta ningún problema estructural. Lo que propongo es hacer lo mismo para asegurar la estabilidad a largo plazo sin necesidad de incurrir en gastos innecesarios.

#### **Detalles de la Propuesta**

- **Construcción de un techo falso para el manejo de aguas lluvias.** Esto garantizará un adecuado drenaje y evitará problemas adicionales a futuro.
- **Demolición de la placa de techo sin trabajos a cielo abierto,** lo que significa que no será necesario solicitar permisos adicionales a la alcaldía, ya que no se requieren intervenciones en el exterior del edificio.
- **Reforzamiento de las columnas y cimentación,** aplicando los mismos métodos que se usaron hace 12 años, los cuales han demostrado ser eficaces.
- **Reposición de las tuberías sanitarias e hidráulicas** en el área afectada, asegurando que todos los sistemas sean funcionales y estén en condiciones óptimas.



TORRE PIJAO P.H.  
NIT. 800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

Es importante destacar que la intervención propuesta no tendrá un impacto ambiental significativo, ya que no se realizarán excavaciones profundas ni alteraciones importantes del terreno. Los trabajos se concentrarán en las áreas del techo y las columnas del garaje, sin afectar la estructura principal del edificio.

Lo que busco con esta propuesta es llevar a cabo una intervención de manera eficiente y económica, sin comprometer la seguridad ni la funcionalidad del edificio. La solución planteada es:

1. **Económica y comprobada:** Utilizar el mismo enfoque que hace 12 años, con la demolición de la placa de techo y el reforzamiento de las columnas.
2. **Sin impacto ambiental:** Los trabajos no requerirán excavaciones profundas ni alteraciones del terreno, lo que minimiza el impacto en el entorno.
3. **Sin necesidad de gastos adicionales:** No es necesario realizar una consultoría costosa ni una intervención más compleja cuando ya tenemos una solución que ha funcionado en el pasado.
4. **Objetivo claro:** Mejorar aspectos superficiales del edificio sin afectar la estructura principal, garantizando la estabilidad y funcionalidad del inmueble con la menor inversión posible.

En resumen, mi propuesta no solo es más económica, sino también más eficiente, basándose en un enfoque que ya ha demostrado ser efectivo. Estoy seguro de que esta intervención, bajo las condiciones planteadas, resultará en una solución que satisface tanto los requisitos técnicos como financieros del proyecto, sin comprometer la seguridad del edificio.

Mi objetivo es demostrar que no es necesario gastar grandes sumas en una consultoría ni en intervenciones costosas. Podemos proceder de manera efectiva con una solución sencilla y probada, asegurando la estabilidad del edificio con el menor costo posible. Si tienen alguna pregunta o necesitan más detalles, estoy disponible para aclarar cualquier duda.

En primer lugar, luego de haber escuchado la propuesta presentada por el señor Eleazar Durán, es necesario señalar que, conforme a los procedimientos establecidos por la Coopropiedad, esta nueva alternativa de obra debe ser evaluada y discutida por el Comité de Obra. Este Comité fue designado específicamente para analizar las opciones de intervención de acuerdo con los requerimientos y necesidades planteadas, y, tal como se ha ratificado por esta Asamblea, es el encargado de aprobar o rechazar las obras civiles que se vayan a realizar.

Es importante recalcar que, dado que se está presentando una nueva propuesta, esta debe ser comparada con las presentadas por otros proponentes, con el fin de evaluar de manera integral no solo el costo, sino también la experiencia técnica y la viabilidad de lo planteado por el señor Durán. Este análisis permitirá a la Coopropiedad tomar decisiones informadas sobre la opción más adecuada para las obras que se desean ejecutar.

Por lo tanto, se acordará que el Comité de Obra realizará una revisión comparativa detallada de las propuestas y presentará un informe a la Asamblea, incluyendo la recomendación sobre la propuesta que cumpla con los requisitos técnicos, económicos y de viabilidad para asegurar el éxito de la intervención.

Se anexa copia de la propuesta del señor Eleazar Durán, el original fue entregada a cada uno de los asistentes, cuya tarjeta profesional es 25202-51891 con cédula número 7310528





TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

- El proceso de selección que debe realizar el Conjunto debe realizarse dentro de los mismos parámetros de los demás proponentes, sin sesgo. Por lo tanto, la propuesta del Sr Eleazar Durán, no tiene referente para ser comparado.

**9. APROBACIÓN DEL INCREMENTO DEL SALARIO MÍNIMO A PARTIR DE ENERO DEL 2025 EN LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.**

Se procede a realizar una votación y se aprueba por la asamblea a partir del año 2025 aumento de la cuota de administración sobre el SMLMV bajo la siguiente votación, con un 90.92% de aprobación:

EDIFICIO TORRE PIJAO PH SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA 16 NOVIEMBRE 2024								
APROBACION INCREMENTO CUOTA DE ADMINISTRACION A PARTIR DE ENERO 2024 CON EL SALARIO MINIMO								
APTO	PROPIETARIO	COEF. APTO	COEF. PARQ	COEF. TOTAL	VOTACION		COEFICIENTE DE VOTACION	PODER
					SI	NO		
101	VARGAS GARZÓN ROSANA/VARGAS GARZON YOLI	2,92%		2,92%	SI		2,92%	
201	DIEGO LEONARDO RODRIGUEZ VARGAS	3,05%		3,05%	SI		3,05%	CON PODER
202	HERNAN RODRIGUEZ PULIDO	3,07%		3,07%	SI		3,07%	CON PODER
203	JOSÉ FERNANDO DE CASTRO GARZON/ROSA TUL	2,13%		2,13%	SI		2,13%	CON PODER
204	KRAOBI CONSULTORES SAS	2,86%		2,86%		NO	2,86%	CON PODER
205	MYRIAM FALLA PENAGOS / JORGE ENRIQUE TRUJ	2,85%		2,85%	SI		2,85%	CON PODER
206	MARIA ESTHER CARDENAS DE ORTEGA	2,13%		2,13%	SI		2,13%	CON PODER
301	JERONIMO RODRIGUEZ ROZO /YOSTIN RODRIGU	3,05%		3,05%	SI		3,05%	CON PODER
302	MARIA DEL CARMEN CUBIDES DE PEÑA/PEÑAS H	3,07%		3,07%	SI		3,07%	CON PODER
303	DIANA PATRICIA QUINTERO MEJIA	2,13%		2,13%	SI		2,13%	
304	ALBA LUCIA ZONA ORTIZ	2,85%		2,85%	SI		2,85%	CON PODER
305	JUAN SEBASTIAN RUIZ CARDENAS/ MARIA PAULA	2,86%		2,86%		NO		CON PODER
306	JAIRO ALONSO HERNANDEZ MAYORGA / CLARA C	2,13%		2,13%	SI		2,13%	
401	MIGUEL ARTURO LATORRE GONZALEZ / ULLOA LL	3,05%		3,05%		NO		CON PODER
402	MARY LUZ ROLDAN ROA	3,07%		3,07%	SI		3,07%	
403	LUIS OMAR RABA AVILA	2,14%		2,14%	SI		2,14%	
404	ESTHER MORENO DAZA/MARCO FIDEL VARGAS H	2,86%		2,86%	SI		2,86%	
405	BLANCA CECILIA POVEDA ACOSTA / FLOR ESTELL	2,85%		2,85%	SI		2,85%	CON PODER
406	SARA AZUCENA PARRA LOPEZ rta menor de edad	2,13%		2,13%	SI		2,13%	CON PODER
501	DURAN WILLAMIL ANA MARIA	3,05%		3,05%	SI		3,05%	CON PODER
502	ERIKA XIMENA OJEDA SUAREZ	3,07%		3,07%			3,07%	
503	JOHANNA ESTEFANIA GRANDA RODRIGUEZ - JUA	2,13%		2,13%	SI		2,13%	CON PODER
504	JORGE ENRIQUE BUITRAGO GONZALEZ - DIANA L	2,85%		2,85%	SI		2,85%	
505	CARMEN ANDREA CASTRO HERNANDEZ	2,85%		2,85%	SI		2,85%	CON PODER
506	HERNANDO ESCOBAR ACOSTA	2,13%		2,13%	SI		2,13%	CON PODER
601	FABIO ENRIQUE MOYANO PINZON	3,05%		3,05%	SI		3,05%	
602	INGRID ALEJANDRA CABRA SANCHEZ	3,07%		3,07%	SI		3,07%	
603	LINDA VANNEZA PARADA MANOSALVA	2,13%		2,13%	SI		2,13%	
604	ANGELA MARIA GODOY PIZA	2,85%		2,85%	SI		2,85%	
605	EDGAR LEONIDAS CORONADO ALVARADO	2,95%		2,95%	SI		2,95%	CON PODER
606	ISABEL MENDEZ JOVEL	2,13%		2,13%	SI		2,13%	
701	FLOR MARINA BOHORQUEZ DE FRACO	3,19%		3,19%	SI		3,19%	CON PODER
702	DURAN GONZALEZ ELEAZAR /FELIX RAFAEL	3,18%		3,18%	NO			
703	DIEGO FRANCISCO DE JESUS PITA NIÑO	2,13%		2,13%	SI		2,13%	
704	JAYSON LOPEZ	3,07%		3,07%	SI		3,07%	
705	LUIS JAVIER HUERTAS SARMENTO	2,85%		2,85%	SI		2,85%	
706	LUISA FERNANDA DEL SOCORRO, MARCO FIDEL	2,13%		2,13%	SI		2,13%	CON PODER
		100,00%	100,00%	100,00%			90,92%	



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

Con respecto al ajuste de las cuotas, informaremos a cada apartamento sobre cuánto sería su nueva cuota y cómo se calculará el incremento. Esta información se proporcionará individualmente, y si es necesario, convocaremos reuniones para discutirlo en detalle.

### 9. APROBACIÓN INCREMENTO HONORARIOS DE ADMINISTRACIÓN

Sobre el tema de la administración, es fundamental que entendamos que por menos de un salario mínimo es muy difícil encontrar a alguien capacitado. La señora Martha Cecilia, hizo una excepción, pero incluso ella se dio cuenta de lo difícil que es. Considero que, para una nueva administradora, al menos deberíamos tener un presupuesto mínimo de 1 millón de pesos para garantizar una gestión adecuada, ya que, por menos de esto, las falencias serán notorias.

A partir de enero de 2025, se aumente el salario de la administradora a un sueldo mínimo. El incremento de honorarios para la administración se realizará desde el 1 de enero de 2025, y frente al cobro retroactivo por los meses en que la administradora actual, la señora Marta ha estado realizando la gestión, manifiesta no cobro de retroactivo de salario, debido a que su propósito es trabajar por sacar adelante al edificio y algunos pocos propietarios quieren obstaculizar su gestión. Se aprueba el incremento del salario mínimo con el salario mínimo legal vigente

Se procede a realizar una votación y la asamblea aprueba con 90.92 % el incremento a partir del año 2025

EDIFICIO TORRE PIJAO PH SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA 11 NOVIEMBRE 2024

APROBACION INCREMENTO SALARIO MINIMO A LA ADMINISTRACION A PARTIR DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL 2024

APTO	PROPIETARIO	COEF. APTO	COEF. PAREJ	COEF. TOTAL	APRUEBA INCREMENTO		PODER
					SI	NO	
101	VARGAS GARZON ROSANA/VARGAS GARZON YOLIMA	2,92%		2,92%	SI		
201	DIEGO LEONARDO RODRIGUEZ VARGAS	3,06%		3,06%	SI		CON PODER
202	HERNAN RODRIGUEZ PULIDO	3,07%		3,07%	SI		CON PODER
203	JOSE FERNANDO DE CASTRO GARZON/ROSA TULIA GAR	2,13%		2,13%	SI		CON PODER
204	JOHAN CONSULTORES SAS	2,86%		2,86%		NO	CON PODER
205	MYRIAM FALLA PENAGOS / JORGE ENRIQUE TRUJILLO FA	2,85%		2,85%	SI		CON PODER
206	MARIA ESTHER CARDENAS DE ORTEGA	2,13%		2,13%	SI		CON PODER
301	GERONIMO RODRIGUEZ ROZO/YOSTIN RODRIGUEZ ROZO	3,06%		3,06%	SI		CON PODER
302	MARIA DEL CARMEN CUBIDES DE PENAFENAS HERNAN	3,07%		3,07%	SI		CON PODER
303	DIANA PATRICIA CUNTERO MEJIA	2,13%		2,13%	SI		
304	ALBA LUCIA ZONA ORTIZ	2,85%		2,85%	SI		CON PODER
305	JUAN SEBASTIAN RUIZ CARDENAS/MARIA PAULA RUIZ C	2,85%		2,85%		NO	CON PODER
306	JAIRO ALONSO HERNANDEZ MAYORGA / CLARA CATALI	2,13%		2,13%	SI		
401	MIGUEL ARTURO LATORRE GONZALEZ / LILLOA LUENGA	3,05%		3,05%		NO	CON PODER
402	MARY LUZ ROLDAN ROA	3,07%		3,07%	SI		
403	LUIS OMAR RABA AVILA	2,14%		2,14%	SI		
404	ESTHER MORENO DAZA / MARCO FIDEL VARGAS HERNAN	2,86%		2,86%	SI		
405	BLANCA CECILIA POVEDA ACOSTA / FLOR ESTELLA POV	2,85%		2,85%	SI		CON PODER
406	SARA AZUCENA PARRA LOPEZ de menor de edad	2,13%		2,13%	SI		CON PODER
501	DURAN WILLIAM ANA MARIA	3,05%		3,05%	SI		CON PODER
502	ESRA XOMENA CLEDA SUAREZ	3,07%		3,07%	SI		
503	JOHANNA ESTEFANIA GRANDA RODRIGUEZ - JUAN ERNE	2,13%		2,13%	SI		CON PODER
504	JORGE ENRIQUE BUFRAGO GONZALEZ - DIANA LUISA PR	2,85%		2,85%	SI		
505	CARMEN ANDREA CASTRO HERNANDEZ	2,85%		2,85%	SI		CON PODER
506	HERNANDO ESCOBAR ACOSTA	2,13%		2,13%	SI		CON PODER
601	FABIO ENRIQUE MOYANO PINZON	3,06%		3,06%	SI		
602	INGRID ALEJANDRA CABRA SANCHEZ	3,07%		3,07%	SI		
603	LINDA VANNEZA PARADA MANOSALVA	2,13%		2,13%	SI		
604	ANGELA MARIA GODOY PIZA	2,85%		2,85%	SI		
605	EDGAR LEONIDAS CORONADO ALVARADO	2,85%		2,85%	SI		CON PODER
606	ISABEL MENDEZ JOVEL	2,13%		2,13%	SI		
701	FLOR MARINA BOHORQUEZ DE FRACO	3,19%		3,19%	SI		CON PODER
702	DURAN GONZALEZ ELEAZAR FELIX RAFAEL	3,18%		3,18%	NO		
703	DIEGO FRANCISCO DE JESUS PITA NIÑO	2,13%		2,13%	SI		
704	JEYSON LOPEZ	3,07%		3,07%	SI		
705	LUIS JAVIER HUERTAS SARRIENTO	2,85%		2,85%	SI		
706	LUISA FERNANDA DEL SOCORRO, MARCO FIDEL, MARTHA	2,13%		2,13%	SI		CON PODER

100,00%      100,00%      100,00%      90,92%



TORRE PIJAO P.H.  
NIT 800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

## 10. TEMAS DE CONVIVENCIA. (MASCOTAS, REPARACIONES LOCATIVAS DENTRO DE LOS APARTAMENTOS, TRATO ENTRE VECINOS)

Se explicó el protocolo implementado por el Comité de Convivencia, detallando que éste se aplicó apartamento por apartamento. Se solicitó a los residentes firmar un listado de recepción, indicando que deben hacer uso del conducto regular para la resolución de cualquier inconveniente y evitar malentendidos o conflictos entre los vecinos.

- **Importancia de la actualización de información**

Se destacó la relevancia de mantener la información actualizada, especialmente en lo relacionado con los datos de contacto, como correos electrónicos y teléfonos. Se recordó que se ha habilitado una página web para el acceso a información importante del edificio, y que los módulos de consulta estarán disponibles a través de dicha página.

- **Entrega de censos de contacto**

Se recordó que cada residente recibió un censo para actualizar su información personal (teléfonos, direcciones). Aquellos que no hayan entregado este censo, se les solicita hacerlo lo más pronto posible, ya sea entregándolo a la administración o enviándolo por correo electrónico.

- **Llamado a la convivencia y al respeto mutuo**

Se hizo un llamado a la colaboración y al respeto entre los vecinos, destacando que todos somos parte de una misma comunidad y debemos actuar como una familia. Es importante ser asertivos, ayudarnos mutuamente y evitar los comentarios y chismes innecesarios en los pasillos y zonas comunes.

- **Temática de las mascotas y zonas comunes**

Se anunció que próximamente se enviará un censo para registrar las mascotas de los residentes, esto con el fin de encontrar una solución conjunta a los problemas relacionados con el mal olor en los ascensores y las zonas comunes. Se hizo énfasis en que la convivencia no depende sólo de los miembros del comité, sino del esfuerzo y colaboración de todos los residentes.

- **Uso del código QR para acceso a información**

Se informó que se incluirá un código QR en la página web, que facilitará el acceso a los correos electrónicos oficiales y otros documentos relevantes. Las actas de las reuniones estarán restringidas, pero los comunicados y otros documentos importantes estarán disponibles para su consulta.

- **Propuestas y sugerencias para la mejora de la convivencia**

Se solicitó a los residentes que, si tienen alguna propuesta o inquietud, utilicen el conducto regular para su presentación. Es importante que todos aporten ideas para mejorar la convivencia y la gestión del edificio.

- **Revisión del manual de convivencia**

Se mencionó que el comité está trabajando en la actualización del manual de convivencia, el cual será presentado en la próxima asamblea para su consideración y aprobación.



TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

- **Tema de fumar en los apartamentos**

Se abordó el tema de fumar dentro de los apartamentos, reconociendo que cada residente tiene derecho a decidir cómo vivir, pero se hizo un llamado a ser respetuosos con los derechos de los demás. Se instó a los residentes a ser conscientes de que las acciones individuales pueden afectar a los vecinos, y a buscar soluciones que no generen molestias.

## 11.. PROPOSICIONES Y VARIOS

- **ACUERDO DE PAGO DEL APARTAMENTO 303**

Teniendo en cuenta que el apartamento 303 presenta una deuda actual de \$13,676,000, desglosados en un saldo de capital de \$10,123,908 y un total de intereses de \$3,552,000, y habiendo depurado la información con la señora Catalina Díaz, administradora del edificio, se confirma que dentro del capital mencionado existe un saldo de \$1,865,600 correspondiente a pagos no conciliados, los cuales han generado intereses de demora y la pérdida de beneficios por pronto pago.

En virtud de lo anterior, la señora Diana Patricia Quintero, solicitó respetuosamente a la honorable asamblea la condonación de los intereses generados hasta la fecha, y propuso un acuerdo de pago en las siguientes condiciones:

1. Pagar 10 cuotas mensuales de \$1.000.000 cada una, más la cuota de administración, dentro de los primeros 10 días calendario de cada mes. Esto permitirá acceder al beneficio de descuento por pronto pago.
2. El saldo total del capital sería de \$10.000.000 y los intereses ascenderían a \$3.252.064.

Cabe destacar que los intereses son bajos debido a los pagos regulares realizados oportunamente, que han disminuido el saldo de la deuda principal.

En la asamblea para este tema hacen presencia la señora Catalina Díaz, anterior administradora y la señora Sandy Buitrago, Contadora.

La señora Sandy Buitrago manifiesta que en cuanto condonación de los intereses se llevaría a la cuenta del deterioro de cartera y los ajustes que se deben realizar de años anteriores se realizará el ajuste contra el patrimonio.

En cuanto a la propuesta planteada por algunos miembros, que sugiere una condonación parcial de los intereses (50%) si se realiza el pago total en un plazo de 30 días, se considera que esta es una opción que también podría ser válida, siempre que se logre el acuerdo en los términos adecuados.

### **Votación:**

Se propone poner a votación la condonación de los intereses hasta un total de \$3.000.000 y la opción de pago en 10 cuotas mensuales de \$1.000.000 con el beneficio del pronto pago. Además, de ser necesario, se



TORRE PIJAO P.H.  
 NIT.800226383-9  
 CALLE 149 # 48-31

puede acordar que, si el pago se realiza dentro de los primeros 30 días, se condone el 100% de los intereses restantes.

La propuesta de la señora Diana Patricia, se aprueba pues cuenta con los soportes respectivos de sus pagos, y así se evita llevar a cabo una revisoría, que sería un costo adicional para el Edificio.

**Consideraciones adicionales:**

Es importante recordar que esta es una situación excepcional y no un precedente para otros casos. La propuesta se basa en los pagos realizados hasta la fecha y la voluntad de resolver la deuda de manera justa y responsable.

EDIFICIO TORRE PIJAO PH SEGUNDA ASAMBLEA ORDINARIA 16 NOVIEMBRE 2024							
Calle 149 No.48-31 Bogotá D.C.							
ACUERDO DE PAGO CARTERA APT 303							
NIT 800.226.383-9							
APTO	PROPIETARIO	COEF. APTO	COEF. PAGO	COEF. TOTAL	ACUERDO DE PAGO CARTERA APT 303		PODER
					SI	NO	
101	LIZ STELLA GARZON	2,92%		2,92%	2,92%		
201	DIEGO LEONARDO RODRIGUEZ VARGAS	3,05%		3,05%	3,05%		CON PODER
202	HERNAN RODRIGUEZ PULIDO	3,07%		3,07%	3,07%		CON PODER
203	JOSE FERNANDO DE CASTRO GARZON/ROSALY TULIA GAR	2,13%		2,13%	2,13%		CON PODER
204	KRABI CONSULTORES SAS	2,86%		2,86%		2,86%	CON PODER
205	MYRIAM FALLA PENAGOS / JORGE ENRIQUE INJULLO	2,85%		2,85%	2,85%		CON PODER
206	MARIA ESTHER CADENAS DE ORTEGA	2,13%		2,13%	2,13%		CON PODER
301	GERONIMO RODRIGUEZ ROZO / YOSITH RODRIGUEZ ROZ	3,05%		3,05%	3,05%		CON PODER
302	MARIA DEL CARMEN CURIBES DE PERA/PERAS HERNAN	3,07%		3,07%	3,07%		CON PODER
303	DIANA PATRICIA OLIVERO MEZA	2,13%		2,13%	2,13%		
304	ALBA LUCIA ZONA ORTIZ	2,85%		2,85%	2,85%		CON PODER
305	JUAN SEBASTIAN RUIZ CARDENAS/ MARIA PAULA RUIZ	2,85%		2,85%		2,85%	CON PODER
306	JAIRO ANTONIO HERNANDEZ MAYORGA / CLARA CATALU	2,13%		2,13%			
401	MIGUEL ARTURO LATORRE GONZALEZ / ULLOA LUENGA	3,05%		3,05%		3,05%	CON PODER
402	MARY LIZ ROLDAN ROA	3,07%		3,07%	3,07%		
403	LUIS OMAR RABA AVILA	2,14%		2,14%	2,14%		
404	ESTHER MORENO DAZA / MARCO FIDEL VARGAS HERNAN	2,86%		2,86%	2,86%		
405	BLANCA CECILIA POVEDA ACOSTA / FLOR ESTELLA POVE	2,85%		2,85%	2,85%		CON PODER
406	SARA AZUCENA PARRA LOPEZ	2,13%		2,13%	2,13%		CON PODER
501	DURAN WILLIAM ANAMARA	3,05%		3,05%		3,05%	CON PODER
502	ERIKA ROMENA OJEDA SUAREZ	3,07%		3,07%	3,07%		
503	JOHANNA ESTEFANIA GRANDA RODRIGUEZ - JUAN ERN	2,13%		2,13%	2,13%		CON PODER
504	JORGE ENRIQUE SUITRAGO GONZALEZ - DIANA LUISA P	2,85%		2,85%	2,85%		
505	CARMEN ANDREA CASTRO HERNANDEZ	2,85%		2,85%	2,85%		CON PODER
506	HERNANDO ESCOBAR ACOSTA	2,13%		2,13%	2,13%		CON PODER
601	FABIO ENRIQUE MOYANO PINZON	3,05%		3,05%	3,05%		
602	Ingrit Alejandra Cabra Sanchez	3,07%		3,07%	3,05%		
603	LINDA YANNEZA PARADA BARRONCALVA	2,13%		2,13%	2,13%		
604	ANGELA MARIA GONZALEZ PISA	2,85%		2,85%	2,85%		
605	EDGAR LEONIDAS CORONADO ALVARADO	2,95%		2,95%	2,95%		CON PODER
606	EABE MENEZ LONEL	2,13%		2,13%	2,13%		
701	FLOR MARINA BONDROQUEZ DE FINCO	3,19%		3,19%	3,19%		CON PODER
702	DURAN GONZALEZ ELEAZAR FELIZ RAFAEL	3,18%		3,18%	3,18%		
703	DIEGO FRANCISCO DE JESUS PITA NIÑO	2,13%		2,13%	2,13%		
704	JEYSON LOPEZ	3,07%		3,07%	2,13%		
705	LUIS JAVIER HUERTAS SAMPUESTO	2,85%		2,85%	2,85%		
706	LUISA FERNANDA DEL SOCORRO, MARCO FIDEL MARTI	2,13%		2,13%	2,13%		CON PODER
		100,00%	100,00%	100,00%	86,40%		





TORRE PIJAO P.H.  
NIT.800226383-9  
CALLE 149 # 48-31

Las asambleístas dan autonomía al Consejo para revisar los temas de cartera y poder realizar acuerdos de pago.

➤ **Nombramientos Consejo de Administración**

Debido a que la señora Luz Stella Garzón del apartamento 101 renunció al Consejo y la señora Diana Luisa Pinzón por su trabajo le queda difícil asistir a las reuniones, se postulan los nombres de las señoras Esther Moreno Daza del apartamento 404 y la señora Paula Franco del apartamento 701 para que acompañen a las reuniones de consejo. Los asambleístas aprueban por unanimidad.

Igualmente, para el tema de las obras se aprueba que el Consejo de Administración junto con el Comité de Obra continúen con el análisis, verificación de las cotizaciones teniendo en cuenta de una vez la realización de la obra para poder ejecutar la obra, es importante destacar que de acuerdo a la propuesta presentada por el señor Eleazar Durán, ésta servirá como base para ampliar las cotizaciones presentadas

El señor Camilo Montero interviene en representación del Apto 204, indica que no estaba de acuerdo en tomar más decisiones de inversión, toda vez que existían inconformidades en cuanto al uso de los recursos de la Propiedad y que se proponía realizar una auditoría forense para asegurar el adecuado uso de los dineros de la copropiedad.

**CERTIFICAMOS QUE:**

Revisado el contenido del acta, se ajusta a lo desarrollado y deliberado en dicha asamblea.

La presente certificación, se firma en la ciudad de Bogotá, al 16 de noviembre del 2024 para su respectiva publicación

FABIO MOYANO  
Presidente

ANGELICA ORTEGA CARDENAS  
Secretaria

**Verificadores del acta**

ISABEL MENDEZ  
APTO 606

CAMILO MONTERO  
APTO 204