

**REUNIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAN P.H**

Siendo las 7:23 del 6 de abril y las 6:00 pm del 8 de abril del 2022, en forma presencial, en el salón "Cabildo", se reunió el consejo de Administración del CUAN, atendiendo a la convocatoria de la vicepresidenta Sr. Olga Moreno y contando con la asistencia de los siguientes miembros:

PRINCIPALES	SUPLENTE
PILAR RESTREPO	OLGA SUÁREZ
OLGA MORENO	MARLENY QUINTERO C.
JAVIER TORRES (Asistencia el 6 de abril)	ÓSCAR BELALCÁZAR
ÉDGAR PEÑALOZA (Asistencia el 6 de abril)	GLORÍA JANNETH JOJOA
GABRIELA ROJAS	FABIO CORREA
	ANDRES GOMEZ (Asistencia el 8 de abril)

**No asistieron:** Carlos Alberto Benavides, Hamlet González, Aura Stella Niño, Sr. Ricardo Valencia, Manuel Becerra.

**Justifican inasistencia:** Felipe Osorio.

**Invitado** Luis Javier Cadavid (Administrador), Carlos Guillermo Holguín (Revisor fiscal), Adriana Castillo Pulido (Asesora jurídica).

**ORDEN DEL DÍA**

1. VERIFICACIÓN DE ASISTENCIA Y DEL QUORUM REGLAMENTARIO.
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.
3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 449 MARZO 30 DE 2022.
4. INFORME ADMINISTRADOR
  - A. Rotonda
  - B. Cancha de fútbol.
  - C. Ingeniera Lina Henao
  - D. Contratos teatro.
5. INFORME TESORERO
6. INFORME ASESORA JURÍDICA
7. VIGILANCIA: ESTUDIO DE VULNERABILIDAD E IMPLEMENTACIÓN DE MEDIOS

TECNOLÓGICOS.

8. VARIOS

## DESARROLLO

### 1. VERIFICACIÓN DE ASISTENCIA Y DEL QUORUM REGLAMENTARIO.

La señora vicepresidenta saludó y verificó que el Quorum reglamentario se cumpliera.

### 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se aprobó por unanimidad el orden del día.

### 3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA 449 MARZO 30 DE 2022.

Fue aprobada por unanimidad con algunas observaciones.

### 4. INFORME ADMINISTRADOR No002.

#### A. Rotonda

Se tiene el cumplimiento de la prórroga de la licencia número 0949 de la curaduría urbana que autoriza la modificación de los parqueaderos entre los bloques B2, C3 y C4. La ampliación de esa acta la dieron por el término de un año (desde el 9 de marzo del 2022 hasta el 8 de marzo del 2023).

Está pendiente, todavía, el tema del Ministerio de Cultura ya que solamente se cuenta con la autorización de la resolución 2891 del 17 de agosto de 2018, en la cual se autorizaba la intervención para la ampliación del trazado de estacionamientos correspondientes a los edificios B2, C3 y C4. Esto fue lo que se solicitó en una carta radicada el 11 de marzo de este año. El señor Gerardo Espinosa en el año 2019 había radicado una carta con la misma petición. El 21 de enero del 2020 el Ministerio de Cultura responde que deben diligenciar y enviar el formulario SIPA (Sistema de Información de Patrimonio), gestión que no se ha cumplido, tampoco se presentaron ante el Ministerio los planos, el diseño, el informe técnico del ingeniero donde se presente la obra de pavimentación y embellecimiento de la rotonda. Se le ha solicitado varias veces al arquitecto Cristiancho resultados de los tramites ante Curaduría y ante el Ministerio sin respuesta efectiva. Los anteriores tramites se requieren pues la administración debe responder un oficio con vencimiento el 15 de abril del 2022 a la señora Lida Constanza Medrano Rincón, residente del CUAN y Coordinadora de Control Urbano y Equiparaciones del Instituto Distrital de patrimonio cultural de la Alcandía Mayor de Bogotá.

La administración entregó a la asesora jurídica del CUAN la documentación, el Render del proyecto final de la rotonda para que ella "supla mañana mismo" y presente toda la información del formulario SIPA, así dar alcance a la solicitud del 11 de marzo de 2022.

Al administrador tiene pocos días para cumplir con el requisito de informar a la comunidad (afiche con foto de render final, autorización del Ministerio de Cultura, de la Curaduría Urbana, Acta del consejo, informe del ingeniero, estudio de suelos, etc.) porque la obra se termina el viernes 8 de abril de 2022.

**Debate sobre la rotonda B2**

**Algunos consejeros solicitan, preguntan, informan y el señor administrador responde a las inquietudes hasta donde conoce y lo que ha gestionado.**

Varios consejeros preguntan: Cuál es el tipo de vínculo del arquitecto Cristancho con el CUAN; cómo se vinculó con la obra, quién le paga; en qué consiste la primera solicitud en que le dieron el poder al arquitecto Cristancho, si es una ampliación, si es una adición, en adelante cuando se hace contrato de obra el arquitecto debe responder por todo.

El administrador afirma que no se sabe con certeza qué tipo de contrato tiene el arquitecto Cristancho, parece que es un asesor externo, pero se compromete a averiguar e informar tipo de vínculo de este profesional con el CUAN.

La asesora jurídica afirma que vio el poder que le dieron al arquitecto Cristancho para hacer la extensión del trámite que había hecho (trámite de la licencia ante la curaduría), con la pandemia dieron la posibilidad de extenderla. Afirma también que lo contrató la señora Marina en el año 2018.

La consejera Pilar afirma que existe un acta donde se verifica que la ampliación del parqueadero y la rotonda son dos proyectos distintos porque el salón del B2 tenía un movimiento, el piso se cayó y el dinero que estaba reservado era para la rotonda y para hacer el estudio del suelo del salón B2, para eso no se requiere licencia.

El consejero Oscar Belalcázar aclara que en reunión con el anterior administrador y el comité pro rotonda, el arquitecto Cristancho afirmó "que no había problema de autorización para realizar la obra de la rotonda".

El administrador informa que para la solicitud de permiso ante el Ministerio de Cultura (hecha en la presente y la pasada administrador) se tuvo en cuenta la sugerencia del arquitecto Cristancho en el sentido de solicitar la realización de "una obra de paisajismo, jardinería y mantenimiento del camino de acceso de la misma con las cuales se armonizará la belleza del conjunto con elementos naturales y conceptos modernos que enriquecen el contexto y para las necesidades que presenta el proyecto", por eso en la licencia de curaduría se autorizaba la intervención de los parqueaderos del B2, C3, C4 y la eliminación de algunas muelas que habían en esos parqueaderos. Se prorroga la licencia No. 0949 de junio de 2019 y con base en esto se da por hecho que la obra de la rotonda está incluida dentro de la obra del parqueadero del bloque B2, C3, C4, lo que faltaría sería la autorización del Ministerio de cultura.

El consejero Javier Torres considera que la obra del B2 ha tenido más falencias, por el capricho de personas de este bloque, faltan algunas claridades: ambigüedad en rol y trámites realizados por el arquitecto; se desconoce si los requisitos para la obra están al día; el líder del comité pro rotonda no conocía al mencionado arquitecto; por qué se autorizaron los pagos y se le dio anticipo a ese contratista; por qué se contrató si no había estudios, ni renders.

**Conclusiones rotonda:**

El señor Cadavid y la señora Adriana Castillo se comprometen a averiguar e informar qué tipo de vínculo tiene el arquitecto Cristancho con el CUAN, porque no se tiene certeza qué tipo de contrato tiene este profesional con la copropiedad. Esto también para aclarar sus actuaciones y gestiones ante Curaduría y su relación con la obra de la rotonda.

Del mismo modo la señora Adriana Castillo se compromete a:

- a. Tramitar el formulario Sipa ante el Ministerio de cultura para la obtención de la respuesta a la carta de solicitud o del beneplácito de la intervención de la rotonda.
- b. Dar respuesta al oficio de la ingeniera Lida Medrano, de la Secretaría del Instituto Distrital de desarrollo cultural.

Según el señor Edgar Peñaloza "lo de la rotonda es obra de mantenimiento a la que se le coloca una fuentecita con agua. Las obras de intervención requieren autorización de diferentes entidades del Estado, pero no las obras de mantenimiento que necesitan ser informadas a la comunidad, por ejemplo, la malla no se puede modificar sin permiso porque hace parte de los bienes de interés cultural". Según este consejero "la rotonda tiene enemigos porque no se hacen esas obras en otros edificios". Sugiere consultar a alguien que conozca de obras de interés cultural para que de concepto cuando se requiere o no autorización.

El señor administrador afirma que está tratando de remediar errores del pasado, siente que no hay equipo interdisciplinario que colabore y hable el mismo idioma, que no obstaculicen, que "miren para el mismo lado". Cumple con informar, pero no crear desavenencias, sugiere pasar este tema que es bastante conocido y esperar que él (administrador) traiga mejores noticias.

El señor Cadavid recuerda: hay que recibir el trabajo; hacer un acta de entrega; se necesitan unos días para pagar el saldo del 10% del contrato, cantidad que está retenida porque se está pidiendo garantía de: el asfalto, la fuente porque estaba caída de un lado. El ingeniero Juan Camilo Acosta afirmó: "la garantía se la doy yo porque compré la fuente, el fabricante es mi proveedor y yo doy la garantía". Se tomarán las fotos de la obra final como queda no como podría quedar.

Un consejero recomienda pedir concepto al Ministerio de cultura, pero el administrador aclara que no es conveniente la intervención de terceros, así lo demuestra problemas con: ascensores (no son los que deben ser); motobombas y lo del arquitecto Cristancho. La abogada Adriana Castillo puede hacer la consulta directamente en la entidad.

Según la señora Olga Moreno "como el SIPA es el medio digital para que aprueben las obras y ésta ya casi concluye no sería conveniente para el CUAN diligenciar este instrumento, lo conveniente sería solicitar asesoría previa".

La señora Pilar Restrepo afirma que:

- a. Hay obras irresponsables, tendenciosas y amañadas.
- b. El señor Cadavid llegó a asumir responsabilidades del anterior administrador que hizo cosas ilegales: firmó contratos para que otros asumieran los problemas que él dejaba; se saltó los protocolos de informarle al consejo; 5 días antes de dejar el cargo había firmado cantidad de contratos que no iba a asumir, no era correcto cuando sabía que no iba continuar.

El consejero Oscar recuerda que la señora Adriana Castillo afirmó en una reunión de consejo que la obra no tenía problemas de aprobación, de documentación.

## **B. Cancha de fútbol.**

Ya se tiene el contrato de alquiler de la cancha de fútbol con las sugerencias dadas por el consejo en reunión pasada. El señor Cadavid consulta al consejo para establecer el valor del alquiler de la cancha por hora.

**Propuestas y votación:**

- a. 3 salarios mínimos legales vigentes diarios por hora de alquiler de la cancha, o sea \$100.000 por hora: 4 votos a favor
- b. 2.5 salarios mínimos legales vigentes diarios por hora de alquiler, o sea \$83.303 por hora: 4 votos a favor.

Al presentarse empate en la decisión, se sugiere al señor administrador que decida cuál de las dos propuestas aplicar previo análisis. Quedaría pendiente definir el valor de la hora por alquiler de la cancha según el contrato de uso de este espacio (campeonatos, partidos adicionales de los residentes).

**C. Informe sobre la ingeniera Lina Henao.**

Como en la anterior reunión había quedado registrado que el administrador había solicitado a la ingeniera Lina Henao (SG-SST) toda la información y el trabajo desarrollado por ella, indica ésta profesional que lo va a enviar de manera digital, debido a que está incapacitada por un delicado estado de salud, por lo cual se le dará espera a que envíe de forma digital pues no tiene nada en físico.

**D. Contrato de teatro.**

El administrador firmó dos contratos de alquiler del teatro:

- a. Caracol televisión por \$7'000.000.
- b. Canal TRO de Bucaramanga por \$5'000.000 por 3 días de grabación y el quinto día dejar limpio este espacio.

El consejero Fabio Correa, sugiere que como la luces y el sonido son propiedad del señor Fabián Acosta se tramite la compra de estos elementos. El CUAN debe tener luces y sonido propios. El administrador afirma que va a conocer al señor Acosta para hacer propuesta de participación de alquiler de cada objeto de su propiedad, entiende que por cada evento él cobra un porcentaje.

**Se concluye:**

- a. Hacer mantenimiento del Teatro estableciendo puntualmente qué necesita este recinto.
- b. Clarificar relación de los objetos propiedad del señor Fabián Acosta.
- c. Negociar en conjunto el alquiler de luces y sonido teniendo en cuenta al señor Fabián Acosta.
- d. Definir política de préstamo de alquiler del teatro Cádiz .

La presidenta del consejo sugiere tratar el tema del mantenimiento del teatro previo diagnóstico y en un punto de pendientes.

**5. INFORME TESORERO**

El señor Peñaloza afirma que aceptó ser tesorero porque nadie más se ofreció. Le dieron un toquen con claves para autorizar pagos. Presenta el proceso para autorizar pago de dinero.

**Preguntas:**

a. La consejera Pilar solicita al tesorero pase el informe por escrito.

b. La misma consejera pregunta por qué como tesorero y representante del consejo, sabiendo que el señor Jorge Mejía se le pidieron unas cotizaciones para el andamio; un render de las porterías y unos patrones que él tenía que traer para la rotonda del B2. Usted firmó unos pagos sabiendo que el consejo estaba esperando estos papeles. Se le autorizó la compra de andamios al señor Mejía con precios más altos porque no hizo la compra con las cotizaciones dejadas por el anterior administrador, Gerardo Espinosa, es decir dejó pasar el tiempo y los compró más caros.

c. El consejero Javier Torres pregunta: cómo es posible que la persona del consejo que está en la administración haya autorizado, a tres días de irse el administrador, unas obras sin render, que no se sabe "ni qué fue lo que se contrató", "si usted con su título de abogado fuera persona ética" no hubiera aprobado pagos. El nuevo administrador está resolviendo problemas que dejó el señor Mejía, sin hablar del desastre en las obras. En las dos últimas administraciones el único espacio donde se ha hecho veeduría a la tesorería ha sido con el consejero Alexander Medina. En la anterior administración estaba de tesorero el amigo del administrador, después llegó el señor Peñaloza que por negligencia autorizó contratos sin el debido proceso.

Durante la sesión, el señor Peñaloza renuncia irrevocablemente a la tesorería afirmando que hay dos candidatos idóneos: la señora Pilar Restrepo y el señor Javier Torres. Conmina a que si hay un acto ilegal deben ponerlo en conocimiento de las autoridades y no estar diciendo "estupideces y pendejadas", no se va a dejar manosear de "gente que no tiene ninguna capacidad, ni estructura intelectual".

La presidenta del Consejo lee las funciones del tesorero.

Como resultado de esta situación se elegirá un nuevo o nueva tesorera. Teniendo en cuenta que para esto hay varios pasos: aprobación, que el tesorero rinda el informe donde también de cuenta que el actual administrador ha hecho las cosas bien.

Los miembros del consejo presentes postulan a la señora Pilar Restrepo para ejercer el cargo de tesorera, ella acepta. Se somete a votación:

Se votó y aprobó que la señora Pilar Restrepo sea la nueva tesorera con 6 votos a favor.

El señor administrador informa sobre dos temas delicados que implican dos indemnizaciones. Un problema de aguas en el apartamento 405 del bloque C3 inundó al 305 (apartamento comunal) y dañó varias cosas. Buscando las causas parece que hubo una intervención de la administración de forma equivocada en el año 2018, porque hicieron un tratamiento de la bajante comunal de forma inadecuada, sin experticia, entonces se desbordó el agua y bajó al 305. Este caso se solucionó, pero la señora del 405 está pidiendo indemnización de \$3'000.000 de pesos a través de un correo, no ha pasado la cuenta de cobro, pero estima el daño en \$2'240.000, en total serian un poco más de \$5'000.000.

La señora Adriana Castillo afirma que para utilizar la póliza de seguros de zonas comunes es necesario hacer la reclamación por separado y pedir concepto del asesor del seguro porque la póliza no cubriría los daños.

Quedó pendiente tratar los temas de: vigilancia, informe de asesora jurídica y varios para la reunión del día viernes 8 de abril a las 6 p.m. de forma presencial.

### **CONTINUACION A LA REUNION CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAN P.H (8 de abril de 2022)**

#### **6. INFORME ASESORA JURÍDICA**

La abogada Adriana Castillo, presentó y dio el informe jurídico.

Como el abogado Julio Bautista lleva el proceso de Codensa, la señora Castillo le pidió informe, pero a la fecha este profesional no ha respondido.

La abogada, Esmeralda Salamanca, no ha entregado el informe de la cartera que tiene a su cargo.

#### **Preguntas a la señora Adriana Castillo, asesora jurídica del Cuan:**

- a. El consejero Fabio Correa pregunta a la señora Castillo cuál es la función que tiene como asesora jurídica.
- b. El consejero Oscar Belalcázar pregunta cada cuánto se puede hacer seguimiento de los procesos.
- c. La consejera Marleny Quintero pregunta: cuáles son los avances con el tema del colegio.
- d. La misma consejera pregunta cuál es el avance en la negociación de la cláusula compromisoria con olímpica.
- e. El consejero Fabio Correa pregunta por qué la asesora jurídica no gestionó el cambio del contrato de arrendamiento de los locales que están con la inmobiliaria Rafael Ángel para que sean manejados directamente por el CUAN.

#### **Respuestas de la señora Castillo:**

a. La señora Castillo responde que su función es la defensa del Cuan; supervisa a los abogados que llevan distintos procesos del Cuan; coordina los abogados que llevan la diferente cartera; junto con el administrador hacen los cobros pre jurídicos.

b. Se puede hacer seguimiento de los procesos cada tres meses.

c. Con relación a la demanda por el incumplimiento del convenio del año 1998, el abogado Julio Bautista le dio poder a la señora Castillo para consultar. El consejo decide hacer un requerimiento vía correo electrónico al abogado Julio Bautista y a la abogada Esmeralda Salamanca para que entreguen informe por escrito. El colegio en asamblea ha logrado:

- Cambio revisor fiscal.

- Tener los estados financieros con la información de los últimos cinco años.

Se está trabajando la modificación de los estatutos.

d. Se está evaluando tratar de modificar la cláusula compromisoria.

e. La abogada Adriana Castillo informa que toca esperar al vencimiento del contrato con la inmobiliaria Rafael Ángel, pasar una carta de finalización del contrato con la inmobiliaria con un mes de anticipación. Al arrendatario que le interese que sea el CUAN quien le arriende directamente debe pasar carta de solicitud.

Tema aparte, la abogada Castillo informó que la cartera pre jurídica del B5-702 es de \$9'000.995 y pagó \$5'719.000.

Las señoras: Marleny Quintero y Pilar Restrepo recuerdan que el colegio tiene compromiso para el 22 de abril del 2022 de informar el número de estudiantes con que cuenta, con base esto tomar decisiones. Si continúan debe legalizarse un convenio por uso de las instalaciones.

En opinión del señor Edgar Peñaloza "en dos o tres meses el proceso de Codensa se cae porque no se ha empezado".

## 7. VIGILANCIA: ESTUDIO DE VULNERABILIDAD E IMPLEMENTACIÓN DE MEDIOS TECNOLÓGICOS.

A. El día 17 de febrero de 2022 en reunión entre la empresa de vigilancia, Vigías de Colombia y el consejo de administración del Cuan, se establecieron los siguientes compromisos:

- a. La empresa haría un estudio de vulnerabilidad del conjunto, Centro Urbano Antonio Nariño.
- b. El consejo se comprometía a presentar una propuesta de implementación de medios tecnológicos.

B. Administración se compromete aclarar cuál es exactamente el valor para la reinversión en medios tecnológicos, idea apoyada por la empresa de vigilancia.

C. El señor Cadavid leyó el estudio de seguridad entregado por la empresa de vigilancia Vigías de Colombia con fecha 1 de febrero de 2022 (ver anexo No.2). La señora Olga Moreno y algunos consejeros coinciden en que: las categorías no aplican; que confunden los ítems de calificación; que hay inconsistencias. No hay diferencia entre vulnerabilidad y riesgo.

D. El señor administrador elaboró y leyó el documento titulado "Aplicación de medios tecnológicos que mejoren la seguridad del CUAN (ver anexo No.3). En este texto se expresan las vulnerabilidades de seguridad que la empresa de vigilancia observa para ser resueltas:

- a. Iluminación interna en puntos ciegos.
- b. Sensorización de malla eslabonada perimetral.
- c. Instalación de cámaras del CCTV en las porterías de vigilancia.
- d. Mantenimiento y aprovechamiento del lector biométrico de huella.
- e. Instalación de cámaras de CCTV en las entradas de los edificios AES.

El administrador junto con algunos consejeros opina que hay falencias por corregir de la empresa de vigilancia:

- No hay control en la entrega de encomiendas.
- No se les hizo una buena inducción a los vigilantes.
- No implementan debidamente los protocolos de vigilancia.

## 8. Varios

El administrador se compromete a no finalizar el pago al contratista hasta que éste corrija con sistema de alcantarilla, una pendiente negativa entre el piso del corredor del B2 y el piso de la rotonda.

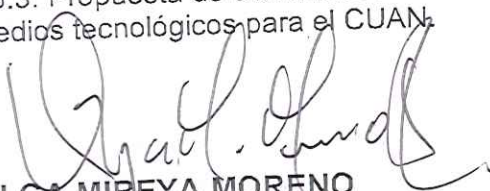
Siendo las 10:25 p.m. se terminaron las dos reuniones en su respectivo día.

Anexos:

No.1: Informe gestión del administrador No.002

No.2: Informe de estudio de seguridad por parte de la empresa de vigilancia "Vigías de Colombia"

No.3: Propuesta de administración a la empresa de vigilancia para el apoyo en la implementación de medios tecnológicos para el CUAN.

  
OLGA MIREYA MORENO

Vicepresidenta

  
MARLENY QUINTERO CAMACHO

secretaria