

**REUNIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CUAN P.H. Acta 474**

Siendo las 7:27 p.m. del 09 de noviembre de 2022 en forma presencial, en el salón "La Bagatela" se reunió de manera extraordinaria el consejo de Administración del CUAN P.H, atendiendo a la convocatoria del señor presidente Fernando García y contando con la asistencia de los siguientes miembros:

**PRINCIPALES**

Sra. Gabriela Rojas  
Sr. Héctor Guzmán  
Sra. Olga Moreno  
Sra. Olga Suárez

**SUPLENTE**

Sr. Ricardo Valencia  
Sra. Katherine Becerra  
Sr. Eduardo Mosquera  
Sra. Lida Medrano  
Sra. Leonor Künzel  
Sra. Narda Molina  
Sra. Patricia Prieto

No asistieron: Juan Carlos Ortega, Roberto Contreras, Gloria Jojoa, Marleny Quintero, Inés Gaitán, Dora Rincón.

Invitados: Luis Javier Cádavid (administrador), Johana Orguloso (asesora jurídica)

**Orden del día**

1. Verificación del Quórum
2. Aprobación del orden del día
3. Medidas Compensatorias – Enel Codensa para el CUAN
4. Análisis Procesos Jurídicos – CUAN Vs. Enel Codensa.

**DESARROLLO**

**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM REGLAMENTARIO.**

El señor presidente saludó y verificó que el quórum reglamentario se cumpliera.

**2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**

Se discutió el orden del día y se aprobó por unanimidad agregar un punto al final del orden del día para tratar temas del proceso de contratación de la nueva empresa de aseo.

**3. MEDIDAS COMPENSATORIAS – ENEL CODENSA PARA EL CUAN**

Se invitó a Gustavo Adolfo Sánchez gerente de Codensa para tratar con todo el consejo las disputas legales que tienen con el CUAN y discutir las medidas compensatorias a favor del CUAN. Declinan la invitación argumentando que son asuntos internos del CUAN. El señor administrador considera que la administración y el consejo de administración del CUAN debe tomar la iniciativa para dar movilidad a un proceso que lleva bastante tiempo y debe hacer las exigencias pertinentes a los órganos jurídicos correspondientes.

Asesora jurídica: la compensación sólo comprende la acción popular fallada a favor del CUAN por haber demolido un bien de interés cultural, el consejo de Estado ordenó que se debe

resarcir y deja la determinación de cuál es la medida compensatoria al Ministerio de Cultura, aparejada por una mesa de trabajo conformada por Alcaldía de Teusaquillo, Codensa, CUAN, procuraduría, personería, y demás estamentos demandados en ese proceso. Observa que el CUAN está en desventaja dado que quién determina la medida compensatoria es el Ministerio de Cultura, es importante saber exigir y negociar. Están en curso dos procesos más: la demanda reivindicatoria; la exigencia de nulidad y restablecimiento al Ministerio de Cultura por autorizar a Codensa la demolición del bien de interés cultural.

Fernando Aes pregunta acerca de la exigencia del 100% del valor de la modernización de los ascensores qué tan viable es que se reconozca todo el porcentaje. Responde la asesora jurídica que dependemos del Ministerio de Cultura. Codensa y CUAN están haciendo la conciliación de los términos de compensación para presentarla a Min Cultura quién es el responsable de aprobar.

Revisoría fiscal: Es necesario evaluar las dos propuestas, la de Codensa que propone un 50% y la del CUAN del 100%, con el ánimo de conciliar proponer una tercera opción de un 85%

Gabriela Rojas B2: recuerda que un funcionario oficial del MinCultura socializó en reunión con la comunidad del CUAN opciones de compensación que no se enfocan en el lote en pleito; además pregunta por el PEMP, qué respondió Min Cultura del concepto técnico por la negativa a plantearlo.

El señor administrador advierte que ya se solicitó con derecho de petición, pero que no se ha respondido, asesoría jurídica sugiere que antes de pasar a una tutela insistir en otro derecho de petición para no generar más tensión en la relación.

Lida Medrano C4: pregunta cuál fue la zona demolida, por qué el ministerio de cultura siendo culpable de la afectación tiene el papel de decidir acerca del restablecimiento de derechos, ¿Codensa está reconocido como poseedor?

Asesoría jurídica: No. Codensa demandó para ser reconocido como propietario pero perdieron ese proceso. La posesión real la tiene el CUAN.

Héctor Guzman B5: Considera que el fallo del consejo de estado le reconoce a Codensa el derecho a continuar con la obra, por considerarla de interés general que prevalece sobre el interés particular y exhorta a las partes a llegar a un acuerdo respecto al daño causado en el BIC, en ese sentido él considera que la negociación con Codensa se debe enmarcar en el resarcimiento y una vez logrado si deciden continuar se debe negociar sobre un canon de arrendamiento del lote donde funciona la subestación. Pregunta dónde está el comité interinstitucional para conciliar la compensación ¿Quién coordina el comité? ¿Dónde está el acta de MinCultura donde se estableció que no era necesario un PEMP? ¿Dónde está el acto administrativo donde el funcionario Amézquita es el encargado del caso patrimonial del CUAN?

Fernando García: la intención es hacer la asamblea extraordinaria para el cambio de ascensores, pero no podemos depender de Codensa para financiar la obra.

Administrador: el Consejo debe tener coherencia y uniformidad para poder avanzar. Propone una buena conciliación en lugar de un mal pleito, donde la copropiedad gane. En cuanto al acta solicitada por Héctor Guzman se solicitó en derecho de petición.

Patricia Prieto B2: Hay que negociar y llevar a la asamblea las propuestas, para ello hay que hacer el cálculo de daños y perjuicios que ha ocasionado Codensa durante todo el tiempo y los pleitos que se han tenido.

Narda Molina B4: Reitera la importancia del cálculo de daños y perjuicios, que podría ascender a \$4.000.000.000 para tener un principio de realidad para pedir una compensación correspondiente.

Ricardo Valencia B5: Si el tema lleva 14 años ¿qué está pasando con los abogados? Está de acuerdo en que se haga un trabajo colaborativo pensando en el bienestar del CUAN, para responder ante las estrategias de dilatación de Codensa.

Asesoría jurídica: Es importante precisar la compensación de este proceso en particular, se debe compensar lo que se tumbó, no cuánto representa el usufructo del lote. Sí se han hecho bastantes acciones legales para defender al CUAN, la demora no ha sido a causa de los abogados defensores sino del sistema judicial.

Administrador: Insta a leer los informes enviados puesto que encuentra varias preguntas de puntos tratados en tales documentos. Hace un llamado al consejo a empoderarse del proceso para darle trámite y marcar una vía de acción clara para los abogados que llevan el caso.

Revisoría fiscal pregunta si en el proceso reivindicatorio se podría reconocer el dinero perdido por no arrendar el área en pleito y solicitar que se inicie el pago de un canon de arrendamiento; la asesora jurídica responde que sería posible acordar un canon de arrendamiento siempre y cuando se llegue a una conciliación con Codensa.

Leonor Künzel: Propone acogerse a la luz verde que se da con una cifra concreta y no seguir divagando.

Lida Medrano: Hay dos criterios para valorar la demolición. No fue una demolición que afectó el valor arquitectónico puesto que fue construido luego del proyecto CUAN, considera que esa construcción no tiene ningún valor arquitectónico. En cuanto a la otra negociación de restitución sí debe ser un estudio mucho más profundo. Hay que agilizar la negociación de este tema más sencillo como el proceso reivindicatorio.

Olga Moreno: Considera una falta de respeto que no se presente el abogado Julio Bautista en una reunión tan importante como la de hoy donde es necesario tomar decisiones. Recuerda que el año pasado se discutió la posibilidad de cambiar los abogados del caso y se evaluó que era importante mantener las personas que ya conocen del tema, pero el abogado Bautista no cumple con las expectativas de información que necesita el consejo.

Asesora jurídica: excusa al abogado Bautista puesto que tenía la graduación de su hija. La compensación para el caso de la acción popular es de carácter simbólico, hay que

Acta 474

dimensionar esta compensación frente a la reivindicatoria que sí tiene un valor mucho más elevado.

Héctor Guzmán B5: Pregunta si Codensa puede poner condiciones de contraprestación por la compensación.

Asesoría jurídica: Codensa no puede amarrar la compensación a una posible contraprestación en otros procesos jurídicos.

Administración: Codensa también está cansado de la dilatación, es perentorio dar trámite a las negociaciones, se necesita aprobar en el consejo qué se va a exigir como compensación.

Votación para iniciar un proceso de negociación sobre la base de \$1.600'000.000 para la compensación de la acción popular. **Aprobado por unanimidad.**

Héctor Guzmán: es importante que quede claro en el documento donde se solicite a Codensa la compensación, que este pago no obliga a una contraprestación del CUAN. Pide copia de las comunicaciones de Codensa.

La asesora jurídica se compromete a tener un borrador para socializar con el consejo a través del correo electrónico para el día viernes 11 de noviembre.

Revisoría fiscal: importante la claridad y el detalle, para analizar todas las posibles aristas de la negociación de este proceso de acción popular.

#### **4. ANÁLISIS PROCESOS JURÍDICOS – CUAN VS. ENEL CODENSA.**

Contra MinCultura se demanda por otorgar la autorización al cambio de diseño de la subestación eléctrica, el argumento del CUAN es que para solicitar este tipo de licencias debe hacerlo el propietario y Codensa allegó documentos falsificados. Por ello se instaura el proceso de nulidad y restablecimiento del derecho, se pide compensación que debe ser tasada por un perito para determinar la dimensión del daño al otorgar la licencia ilegalmente. La demanda reivindicatoria es la más compleja de todas.

Hay un inconveniente con el juzgado puesto que exige que se le notifique a todos los propietarios. Han presentado varios recursos en contra del juzgado por inconsistencias del proceso, que parece estar viciado a favor de Codensa. Argumentan nuestros abogados que no es necesario notificar a los propietarios puesto que no se va a afectar el coeficiente de copropiedad, por lo tanto no hay ninguna pérdida patrimonial. El representante de la propiedad horizontal es el encargado de defender los intereses de la copropiedad, de esa manera tiene la potestad de representar todos los bienes comunes. Actualmente ese proceso se encuentra en despacho, si no sale a favor del CUAN sería necesario entablar una acción de tutela. Codensa demandó al CUAN por pertenencia del lote, en el año 2006 reconoce al CUAN como propietario del predio, interrumpiendo su posición de poseedor, ese caso se cerró puesto que fue imposible notificar a todos los propietarios. Hubo un desistimiento tácito pero no se cerró por sentencia, por lo que si el CUAN pierde la demanda reivindicatoria daría paso a que se activara nuevamente ese proceso.

Héctor Guzmán: Pregunta si es posible ver el detalle de los dos casos. A lo cual la abogada responde de manera afirmativa. Pide aclaración sobre los honorarios de los abogados.

#### 5. REVISORÍA FISCAL APORTES SOBRE EL PROCESO DE CONTRATACIÓN NUEVA EMPRESA DE ASEO.

Se anexa el informe de la Revisoría Fiscal. Las consejeras del edificio B2 principal y suplente se opone a la firma del contrato con la empresa seleccionada y la importancia de acoger todas las recomendaciones de la señora revisora fiscal. La señora Revisora Fiscal pregunta en qué acta se encuentra la votación para la elección del comité evaluador. El señor presidente aclara que se hicieron convocatorias voluntarias y que solo 3 personas del consejo respondieron a la invitación, pero el resto de consejeras y consejeros no estuvieron involucrados en el proceso de selección.

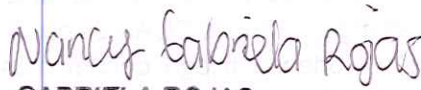
Gabriela Rojas B2: pregunta porqué no se socializó el informe de revisoría fiscal. Y solicita se aclaren las inquietudes de la revisoría fiscal.

La Asesoría jurídica deja en constancia que los términos de la convocatoria obligan a firmar el contrato el día establecido.

Revisoría Fiscal sugiere que se aclaren los hallazgos expresados en el informe y que se blinde el contrato para tener un control exigente de la nueva empresa.

Siendo las 10:35pm se termina la reunión.

  
FERNANDO GARCÍA  
Presidente

  
GABRIELA ROJAS  
Secretaria