

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Beatriz Hincapié Molina - Presidente

Edilberto Castellanos - Vicepresidente

Luis Antonio González Hernández - Tesorero

Luis Fernando Correal - Secretario

Edgar Hernando Peñaloza - Vocal

Patricia Prieto - Vocal

Amparo Mejía- Vocal

Maria del Pilar Restrepo - Vocal

Héctor Guzmán - Vocal

José Roque Campo López - Vocal

Javier Augusto Torres - Vocal

Mónica Villamor - Vocal

Gonzalo Salamanca - Vocal

Támara Espinosa - Vocal

Katerine Becerra - Vocal

Maria Mercedes García - Vocal

Fernando Garcia - Vocal

Marleny Quintero- Vocal

Gerardo Espinosa Pulido

Representante Legal

Pedro Ignacio Forero Gaitán

Revisor Fiscal

Ruby Esperanza Sotelo

Contadora

Adriana Castillo Pulido

Asesora Jurídica

Lina Margaritas Henao

Ingeniera SISOMA

INFORME DE GESTION

CONTENIDO DEL INFORME

1. Informe del Consejo de Administración

2. Informe de la Administración

3. Dictamen del Revisor Fiscal

4. Estados Financieros

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Notas a los Estados Financieros
- Ejecución Presupuestal

5. Presupuesto

1. Informe del Consejo de Administración.

INFORME DE GESTIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2019 -2020

El Informe de Gestión contiene de manera concisa las diferentes actividades y logros, buscando corregir y avanzar en procesos que permitan un mejor control y seguridad del patrimonio del CUAN, en cumplimiento al plan de trabajo propuesto.

Desarrollamos nuestra gestión con el sello de trabajo transparente, con dedicación, profesionalismo, responsabilidad y espíritu de servicio donde buscamos en todo momento entregar nuestros conocimientos y experiencias, orientados a establecer políticas de optimización en el uso de los recursos, austeridad del gasto a fin de atender las necesidades prioritarias del CUAN .

2019-2020 años de cambio y retos. El Consejo de Administración junto con la Administración continuó avanzando en el desarrollo de programas contemplados en el Plan Quinquenal y adoptó los protocolos y medidas de bioseguridad en el CUAN encaminadas a la prevención de la transmisión del CORONAVIRUS, causante de la enfermedad COVID 19.

En el periodo abril-diciembre de 2019 el Consejo de Administración se reunió en 30 oportunidades. En el transcurso del 2020 se realizaron 15 sesiones presenciales y 13 sesiones virtuales con un tiempo efectivo promedio de 4 a 5 horas por sesión para un total de 261 horas.

Desde el comienzo, mes de abril de 2019, el Consejo de Administración fijó su Reglamento Interno y priorizó varios temas en su Plan de Trabajo, los cuales se detallan a continuación.

En el transcurso de 2019 se recibieron 23 comunicaciones suscritas por residentes y consejeros y se dio respuesta a 6 derechos de petición. En el 2020 se recibieron 16 comunicaciones y 5 derechos de petición.

Se emitieron 12 circulares en las vigencias 2019-2020 cuyos textos fueron sometidos a consideración del Consejo de Administración como consta en las respectivas actas.

ACTIVIDADES EJECUTADAS Y RESULTADOS ALCANZADOS

1. Seguimiento a las investigaciones adelantadas por la administración en relación a los hurtos presentados en sus instalaciones - diciembre 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Trabajo 2019-2020, el Consejo de Administración en 16 sesiones, continuó con el seguimiento a las actuaciones, diligencias e investigación adelantadas por la administración respecto a los hurtos que se presentaron en sus instalaciones en diciembre de 2018, con el cobro de 19 cheques por valor \$ 77'240.000 y \$ 2'900.000 en efectivo para un total de \$ 80'140.000 así:

- El 17 de diciembre de 2018 fueron cobrados en las oficinas de Davivienda 5 cheques hurtados por valor de \$ 21'840.000. Las indagaciones arrojaron que no se presentó en la oficina de administración, ningún acto de violencia en cerraduras, caja de seguridad o daño en el funcionamiento de cámaras. Es de resaltar que el hecho fue informado por la administración al Consejo de Administración, hasta el 28 de febrero de 2019, mes y medio después del evento.
- El 26 de diciembre de 2018 se cobraron 14 cheques por valor de \$ 55'400.000 y hurtaron dinero efectivo por \$2'900.564. En

este evento, y de acuerdo con los informes presentados por la señora Administradora en el 2019 se encontró que en la puerta de ingreso a las oficinas, una cerradura estaba abierta y la otra cerrada, el pestillo de la caja de seguridad fue manipulado y la cámara de seguridad ubicada en el primer piso del edificio B-2 no funcionaba.

Por otra parte, el Banco Davivienda entregó a la señora Administradora Marina Stark, los cheques hurtados e informó que los cheques cobrados el 17 de diciembre de 2018 están girados a las mismas personas que cobraron los cheques el 26 de diciembre de 2018, y el sello impuesto, es el mismo que se utilizó para el cobro de los cheques del 26 de diciembre de 2018.

El Consejo de Administración conjuntamente con el señor Administrador informó a la comunidad sobre las actuaciones adelantadas ante Davivienda, la aseguradora AXXA Colpatria, Fiscalía General de la Nación, mediante las circulares No. 5 del 26 de julio, y No. 6 de octubre 23 de 2019.

Se presentaron dos demandas, una ante la Superintendencia Financiera de naturaleza civil, y otra en materia penal ante la Fiscalía General de la Nación.

LOGROS

1. Recuperación de dineros hurtados en las instalaciones de la administración en diciembre de 2018.

Superintendencia Financiera.- Dentro del proceso adelantado ante la Superintendencia Financiera en ejercicio de la Acción de Protección al Consumidor Financiero contra Davivienda S.A, el 24 de enero de 2020 se celebró una audiencia de conciliación. La pretensión del CUAN y recomendación del Consejo de Administración fue la recuperación de la totalidad de los dineros de los cheques hurtados y cobrados.

El Representante Legal de Davivienda manifestó que el Banco no presentaría propuesta o negociación sobre los cheques cobrados el 17 de diciembre de 2018. Luego de varias deliberaciones, el Banco presentó una oferta económica por \$ 43 millones, bajo la denominación de deferencia comercial. Esa propuesta fue presentada al Consejo de Administración por el apoderado judicial del CUAN PH, Dr. Julio Bautista y por el Administrador, el 5 de febrero de 2020, la cual se analizó y ponderadas las circunstancias. Una

vez sometida a consideración se emitió voto afirmativo por la mayoría de los consejeros.

La audiencia fue reanudada el 12 de mayo de 2020, acordándose entre las partes, el pago de \$ 43 millones para ser cancelados dentro de los 15 días siguientes a la realización de la audiencia, como en efecto ocurrió. Esta suma representa el 80% del valor de los cheques hurtados el día 26 de diciembre de 2018 (\$ 55'400.000).

Aseguradora AXXA Colpatria. La aseguradora AXXA Colpatria, reconoció y pagó la suma de \$ 12.5 millones.

Es pertinente señalar que la póliza fue tomada en su momento por la administración para cubrir, la **sustracción con violencia** de dinero efectivo y títulos valores, pero no ampara el hurto sin violencia, siendo esta la objeción presentada por la Aseguradora al reclamo realizado por el CUAN, circunstancia que se informó a la comunidad mediante circular No. 6 de octubre 23 de 2019.

Luego de varias negociaciones se acordó afectar el amparo de manejo global comercial destinado a amparar la pérdida económica que sufra el asegurado como consecuencia de la apropiación indebida de dinero u otros bienes de su propiedad.

Fiscalía General de la Nación.- El proceso penal continúa en la Fiscalía General de la Nación. La ampliación de la denuncia escrita por hurto calificado y agravado, falsedad en documento privado, destrucción, supresión y ocultamiento de documento privado fue presentada en octubre de 2019 por el señor Gerardo Espinosa en su calidad de Administrador y Representante Legal.

Al Fiscal a cargo de la investigación, le fue remitido el informe presentado por el señor Tesorero el 8 de julio de 2019, en el que establecen deficiencias en el manejo administrativo, operativo, de control y seguridad por parte de la administración para el momento de los hechos, como lo son, entre otras, a) la falta de actas de inventario de chequeras, b) la circunstancia de que varias personas tenían en su poder las llaves de las oficinas de la administración, c) el hecho de que no hubo violación de cerraduras de las puertas de acceso a la sede en que se encontraba la caja de seguridad, d) falla en el sistema de seguridad consistente en que al menos tres personas tenían la misma clave de la caja fuerte, y e) así mismo no existía ninguna restricción de acceso al personal ajeno al lugar donde estaba ubicada la caja de seguridad. Esta información se dio a conocer a la comunidad en forma pormenorizada en la circular 5 de julio 26 de 2019.

Otras acciones de responsabilidad civil.- En relación a las acciones por responsabilidad civil, el Consejo de Administración solicitó a la administración, después de evaluar su pertinencia y las pruebas correspondientes adelantar un proceso para ser efectivas las pólizas de responsabilidad suscrita por la Señora Administradora y la Empresa de Vigilancia.

Por último, en procura a lograr la recuperación de los dineros sustraídos, la anterior administración, celebró los siguientes contratos

1. Honorarios del doctor Julio Bautista Apoderado Judicial ante la Superintendencia Financiera \$ 6'450.000,
2. Investigador privado \$ 3'500.000 por la recolección, embalaje, análisis de videos, informe de grafología y documentar material probatorio
3. 21 pruebas de polígrafo y 21 consultas en las bases públicas con la firma Recursos Estratégicos de Colombia Ltda. la suma de \$ 4'748.100

2. Selección y gestión del administrador.

El Consejo de Administración en sesión del 15 de abril de 2019, aprobó la apertura de una convocatoria para seleccionar la contratación de servicios de administrador, teniendo en cuenta que el contrato suscrito con la señora Marina Stark de Granados vencía el 30 de abril de 2019.

Sin embargo, la Asamblea General extraordinaria realizada el 27 de abril de 2019, decidió directamente, inobservando la ley 675 de 2001 y el reglamento de la copropiedad, prorrogar hasta el 31 de diciembre de 2019 el contrato de prestación de servicios suscrito con la señora Stark de Granados. El Consejo de Administración autorizó, el 30 de abril de 2019, la suscripción de un otro si al citado contrato, como quiera que hasta esa fecha, la decisión adoptada por la Asamblea Extraordinaria no había sido impugnada y declarada nula por juez competente, como posteriormente ocurrió.

El 18 de junio de 2019, la señora administradora solicitó una suspensión del contrato por el término de tres meses a partir del 22 de julio de 2019, que fue rechazada por el Consejo de Administración. El 20 de julio de 2019 el contrato fue terminado de común acuerdo. Esta decisión contó con el **voto unánime** de los integrantes del Consejo de Administración. En julio 17 de 2019, el Consejo de

Administración por la mayoría de votos decidió contratar al señor Gerardo Espinosa Pulido, Administrador de Empresas, Especialista en Finanzas Privadas, manejo de Gerencia Administrativa y Riesgos y larga trayectoria profesional incluso en el sector Bancario, para prestar los servicios profesionales de administrador del CUAN P.H., quien actualmente desempeña el cargo y cuyo contrato termina el próximo 20 de enero de 2021.

3. Nulidad de las decisiones adoptadas por la Asamblea Extraordinaria del 27 de abril.

El día 27 de abril de 2019, la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, decidió prorrogar directamente el contrato la administradora Marina Stark de Granados y la terminación del contrato de servicio de vigilancia. Se alzaron voces sobre la ilegalidad de las determinaciones tomadas ese día por la Asamblea, entre esas voces, las de algunos integrantes del Consejo de Administración, que en su momento no fueron atendidas.

El Consejo recibió y analizó el concepto jurídico gratuito, de los abogados Nixon Torres y Freddy Cifuentes-Pantoja, así como también escuchó el del Abogado Edgar Peñaloza, miembro del Consejo de Administración, que coincidían sobre la ilegalidad de las decisiones tomadas en la citada asamblea.

El abogado Freddy Cyfuentes-Pantoja de Santa Cruz, demandó las decisiones adoptadas, ante el Juzgado 44 Civil del Circuito por violación a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Mediante sentencia del 5 de noviembre de 2020 ese juzgado **declaro nula** el acta de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 27 de abril de 2019, en lo se refiere a los numerales 6 y 7 allí consignadas (prórroga del contrato de prestación de servicios suscrito con la señora Marina Stark de Granados y dar por terminado el contrato de Prestación de Servicios de Vigilancia). Así mismo ordenó al Consejo de Administración adoptar las medidas tendientes al nombramiento del nuevo administrador y advierte a la administración, que en lo sucesivo, debe ajustar el procedimiento de Convocatoria, notificación y decisiones de la Asamblea Extraordinaria a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y Reglamento de Propiedad Horizontal.

En las consideraciones del fallo se establece, que si bien la Asamblea General de Copropietarios es el máximo órgano administrativo de la copropiedad, lo cierto es que por disposición de la ley y el reglamento de la copropiedad, la atribución del nombramiento del

administrador, corresponde al Consejo de Administración conforme al artículo 50 de la ley 765 de 2001 y artículo 56 del reglamento de la copropiedad. En lo que atañe a la terminación del contrato de prestación de servicios de vigilancia, indicó el juzgado, que esa atribución está en cabeza del administrador, conforme al artículo 65 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Finalmente, el juez resolvió no condenar en costas al CUAN por solicitud expresa del abogado Freddy Cyfuentes-Pantoja de Santa Cruz.

4. Seguimiento a las políticas adoptadas en el sistema de seguridad y salud en el trabajo. Actualización y aprobación del plan de atención y prevención de desastres y su respectiva cartilla y adopción de protocolos de bioseguridad

El Consejo de Administración evaluó el cumplimiento del Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo frente a los estándares mínimos definidos en la Resolución 312 de febrero de 2019.

De igual forma revisó y aprobó la actualización del Plan de Prevención, Preparación y Respuesta ante Emergencia del cual se deriva la Cartilla de Emergencias. En el Manual se establecen los lineamientos que sirven como guía en el desarrollo de actividades orientadas a identificar los riesgos, preparar, atender y responder ante una emergencia. La Cartilla se encuentra en proceso de impresión para ser entregada a los residentes.

También se implementó el área HSE de Gestión Ambiental Seguridad y Salud en el Trabajo encaminado a que el conjunto se convierta en eco-sostenible.

Protocolos de Bioseguridad.- A lo largo de este año se adoptaron los protocolos de bioseguridad establecidos para la Propiedad Horizontal por el Gobierno Nacional y el Distrital mediante las Resoluciones 385 del 12 de marzo de 2020, Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020, Resolución 666 del 24 de abril, Resolución 737 del 9 de mayo, Resolución 890 del 3 de junio de 2020 expedida por el Ministerio de Salud, decreto 1168 de agosto 25 de 2020 demás normas.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular del 24 de marzo de 2020 de la Superintendencia de Industria y Comercio, la mayoría de los miembros del Consejo de Administración recomendó a la administración prohibir mientras se supera la emergencia sanitaria el uso de huellas físicas o electrónicas teniendo en cuenta que

el contacto de superficies inanimadas es considerado una posible fuente de contagio.

El número de residentes en el CUAN según los registros de censo a agosto de 2020 asciende a 2.760 personas.

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES

BLOQUES	PROPIETARIO	ARRENDATARIO	RESIDENTE	NIÑO	CARRO	MOTO	BICICLETA	PERRO	GATO
BLOQUE A01	63	30	203	50	66	6	35	31	11
BLOQUE B1	63	24	117	29	70	3	42	23	10
BLOQUE B2	69	27	226	30	66	7	37	36	13
BLOQUE B3	65	27	203	27	71	6	24	23	20
BLOQUE B4	77	17	196	26	61	1	8	23	15
BLOQUE B5	69	22	169	20	77	3	4	16	17
BLOQUE C3	65	47	102	26	40	3	13	20	6
BLOQUE C4	45	41	140	14	64	7	17	27	6
TOTAL	546	237	1388	206	577	37	159	263	108

Adicionalmente se revisó con la administración, la entrega de los Protocolos de Bioseguridad establecidos en la Empresas Prestadoras de Servicios en el CUAN.

Es importante señalar que la ARL Bolívar certificó los Protocolos de Bioseguridad adoptados para el personal que labora en la administración.

Atendiendo las inquietudes de los propietarios de mascotas, por la utilización de hipoclorito de sodio al menos del 1.5% de su solu-

ción, actividades realizadas por la Empresa de Aseo sin ningún costo para la copropiedad, el Consejo de Administración recomendó a la Administración la aplicación para desinfección de las áreas con amonio cuaternario.

Reiteramos nuevamente a los dueños de mascotas el cumplimiento de lo dispuesto en el Código Nacional de Policía, el Reglamento y Manual de Convivencia de la Copropiedad, en el sentido de transitar en las áreas comunes las mascotas con su respectiva correa o trailla y si es el caso, con el bozal obligatorio para ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Los tenedores de mascotas son responsables de recoger los excrementos.

5. Estudio y aprobación de la repotenciación de los ascensores modernizados y análisis de la renovación y o modernización de los ascensores manuales.

Durante 10 sesiones se revisó detenidamente los recursos invertidos en el mantenimiento de los ascensores. Para ello se invitó a los Representantes Legales de las firmas ASINTEC S.A.S y ELV Ingeniera empresas que realizan el mantenimiento preventivo y correctivo con el fin de analizar con la administración las fallas presentadas y el cumplimiento de las garantías pactadas en los contratos.

En el 2019 los ascensores presentaron varias fallas en los variadores de frecuencia con daño en las tarjetas de protección y potencia debido a fallas eléctricas.

Sobre este aspecto, el representante de ELV Ingeniera señaló que las fallas presentadas en los ascensores se advirtieron en el momento de la modernización en el año 2014, donde se sugirió el cambio de las máquinas de tracción, propuesta rechazada en ese momento por la Administración de entonces, por el mayor valor de \$ 5 millones más IVA.

A lo largo del año 2020, se generaron oportunidades de mejora como resultado del análisis y hallazgo de la interventoría realizada al mantenimiento correctivo de los ascensores modernizados.

En el análisis efectuado por el señor Interventor, contratado por la actual Administración, se estableció que en el momento de la modernización se cambió el motor de tecnología de corriente continua por uno de corriente alterna, se cambió el sistema de frenos, revestimientos, la maquina reductora y el sistema de acople.

También se observó:

- a. La falta de polo a tierra en los ascensores modernizados, afectando los sistemas electrónicos, tensiones anormales sin control, sobretensión del sistema de potencia, incrementándose los costos de su funcionamiento.
- b. La capacidad de los variadores no adecuada para el sistema eléctrico de los mismos.
- c. La baja capacidad en ascensores después de la modernización los cuales registran una capacidad de 12 personas y un peso de 1000 Kg y no como aparece en las placas instaladas en los ascensores 1350 Kg y 18 personas.
- d. El motor que se adquirió no era compatible con la máquina de tracción.
- e. Para empatar estas piezas se hizo un acople que afecto la sinfín.

Así mismo se analizó el modelo de mantenimiento mensual en el que las tarjetas electrónicas pueden detallar hasta 180 casos de fallas y acumular hasta 120 fallas, y la garantía de los equipos modernizados expedida por 5 años por defectos de fabricación y de instalación, excluyendo las fallas de fluido eléctrico y desgaste normal de los equipos.

Con el ánimo de disminuir los altos costos en el mantenimiento correctivo de los ascensores y corregir las fallas constantes en los mismos, el Consejo de Administración autorizó en el 2019 la adquisición de las máquinas de tracción en los edificios B-2 y C-4 por un valor de \$ 79'228.000. El motor y el sistema de frenos con el sistema de acople es lo que se denomina máquina de tracción.

En cuanto a los recursos destinados para el mantenimiento y certificación de los ascensores, desde el 2016 hasta el 2020 la Copropiedad ha invertido recursos por valor de \$ 548'004.924 millones adicionales a lo que costó su modernización:

Mantenimiento preventivo **\$ 133'998.876**

Mantenimiento correctivo **\$ 301'263.989**

(Se incluye en el 2019 la adquisición de 2 máquinas de tracción).

Certificación de ascensores **\$ 101'664.301**

(Incluye el valor de las adecuaciones solicitadas en los requerimientos exigidos para la certificación

Turno de personal manejo de ascensores **\$ 11'077.758**

Respecto a la propuesta de la modernización y o renovación de los ascensores manuales, el Consejo de Administración estudió dos alternativas una de modernización y la otra de adquisición de nuevos equipos.

En el 2019 la Administración presentó las propuestas presentadas por 5 firmas, entre ellas se encuentran las actuales empresas que prestan servicio. Atendiendo la recomendación del Consejo de Administración sobre ampliar el número de propuestas, la Administración incluyó las ofertas de 10 firmas.

Para el financiamiento se cuenta con recursos en CDT's que la administración y el Consejo de Administración consideran pueden ser provisionados para cubrir el proyecto por valor de \$139 millones y se proyectó en el presupuesto de 2020 igualmente una reserva por la suma de \$ 72 millones.

6. Análisis de la situación de la Escuela Comunal Autónoma Gimnasio Antonio Nariño- GAN.

En marzo de 2020, el Consejo de Administración se reunió con los Directivos del Gimnasio Antonio Nariño con el fin de analizar la propuesta presentada por ellos respecto al reforzamiento estructural de sus instalaciones.

El GAN propuso inicialmente hacerse cargo de la totalidad de los costos del estudio de vulnerabilidad estimados en \$ 49'412.000 siempre y cuando el CUAN, garantice que efectuará las obras de reforzamiento estructural de las instalaciones educativas.

La propuesta incluye un incremento en el canon por el uso de áreas comunes a un millón de pesos mensuales que se ajustará con el IPC (actualmente el canon es de \$ 587.000 mensuales) y activar la participación de un miembro del Consejo de Administración, en el Consejo Escolar del GAN.

El Consejo de Administración rechazó la propuesta presentada toda vez que los montos de los estudios de vulnerabilidad y reforzamiento son exactos para el GAN pero inciertos para el CUAN particularmente el valor del reforzamiento estructural.

Después de varias reuniones se acordó que el CUAN PH aportaría el 50% del valor de los estudios de reforzamiento con el fin de tener la información clara y no especulativa sobre las condiciones estructurales del GAN.

7. Gestiones ante Autoridades Distritales.

a. Registraduría Auxiliar del Estado Civil – Localidad de Teusaquillo

En mayo de 2019 por designación del Consejo de Administración, la señora Presidente del Consejo de Administración, conjuntamente con la señora Administradora y el Asesor Jurídico intervinieron ante la Registraduría Auxiliar del Estado Civil - Localidad de Teusaquillo sobre la decisión de colocar un puesto de inscripción y votación en los Procesos Electorales de 2019 en el Salón del Cabildo.

Se expusieron los problemas de seguridad y normativos, al igual lo improcedente de esta decisión en un Conjunto Residencial Privado como el CUAN, además de observar que la Ley 227 de 2008 no contempló la utilización de salones en propiedad privada para puestos electorales.

Teniendo en cuenta la proximidad de las fechas de instalación de las mesas de inscripción electoral, la Administración acordó instalar un puesto de inscripción en el hall de la portería de los Aes durante una semana y el puesto de votación en el primer piso de las Residencias 10 de Mayo.

b. Secretaria Distrital de Planeación y Dirección de Patrimonio – Ministerio de Cultura

Plan Parcial de Renovación Parcial del Área Específica del Acueducto.

El Consejo de Administración participó en la reunión del 16 de octubre de 2019 convocada por la Secretaria de Planeación Distrital en las instalaciones de Corferias, para la presentación del Plan de Renovación Parcial del Área Específica del Acueducto. Se analizaron y observaron los aspectos de movilidad y ambiental.

Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Urbano. Etapa de Formulación



Fuente; imagen de la página web de la Secretaria Distrital de Planeación

Acogiendo las orientaciones del Consejo de Administración, el señor Administrador en su calidad de Representante Legal del CUAN solicitó al Director de Patrimonio del Ministerio de Cultura intervenir y hacer parte del trámite del citado Plan de Renovación Urbana, ante la Secretaria de Planeación, por el alto impacto que causaría en el CUAN como bien de interés cultural - BIC. Documento que se remitió a la Directora de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaria de Planeación Distrital.

El Plan Parcial proyecta la construcción de edificios con una altura de 27 pisos, proyecto que colinda y se encuentra en la zona de influencia del CUAN. La altura y densidad del proyecto afectaría el contexto urbano, representatividad, el paisaje patrimonial, iluminación y visual de los inmuebles del CUAN y contexto urbano. Además de los impactos de movilidad sobre la carrera 36 y Avenida de la Esperanza,

De otra parte, varios residentes y Consejeros presentaron ante la Secretaria de Planeación inquietudes concernientes al trámite dado en la formulación del citado Plan Parcial y sobre el impacto

de movilidad y las posibles medidas de mitigación ante información sobre el cumplimiento de las normas establecidas en el área de influencia del CUAN como Bienes de Interés Cultural de Orden Nacional y Distrital.

En enero de 2020 se recibió respuesta sobre las recomendaciones y observaciones al PPRU “Centro Urbano” por la Directora de Patrimonio y Renovación Urbana donde se señala que el conjunto de las observaciones quedara consolidado y resuelto en una matriz que hará parte integral del acto administrativo que resuelva la viabilidad del plan parcial. Así mismo los avances y cambios que se surtan respecto al trámite del Plan Parcial, serán informados de conformidad con las normas y se publicaran en la página Web institucional.

c. Alcaldía Mayor de Bogotá.

Ante la determinación de la Alcaldía Mayor de Bogotá de destinar las instalaciones de Corferias como sitio de aislamiento para las personas vulnerables con pronóstico COVID 19, los presidentes de las Juntas de Acción Comunal de los barrios vecinos y la presidenta del Consejo de Administración, solicitaron a la señora Alcaldesa de Bogotá, Dra. Claudia López, la reconsideración de la medida adoptada, con el ánimo de conocer las medidas de desinfección que se adoptarían en nuestras calles, andenes, las estrategias para evitar la proliferación de vendedores ambulantes y las medidas de movilidad. El texto de la comunicación fue ratificado por el Consejo de Administración.

d. Alcaldía Local de Teusaquillo y Alcaldía Local de Puente Aranda.

Con el fin de solicitar la reubicación de indigentes e inmigrantes asentados sobre la Avenida de las Américas y alrededor de la carrilera frente a la Avenida Esperanza, el Consejo de Administración conjuntamente con la Administración, en agosto de 2020, intervino ante las Alcaldías Locales de Teusaquillo y Puente Aranda, con apoyo de la oficina de atención a la comunidad de Corferias, teniendo en cuenta que ocasionalmente hacen desplazamientos a los alrededores del CUAN presentándose hurtos a transeúntes y afectando la seguridad, higiene y salubridad alrededor del Conjunto.

e. Secretaria Distrital de Salud.

Con el apoyo de la Subred – Norte de la Secretaria de Salud se gestionó y se obtuvo la toma de 450 muestras por COVID

19 a los residentes del CUAN y personal que labora en la Administración.

Las muestras no tuvieron ningún costo para los residentes ni para la Administración.

8. Seguimiento a los Procesos Jurídicos y Recaudo de Cartera.

Frente a los 30 procesos jurídicos que se adelantan en la Copropiedad, el Consejo de Administración en tres ocasiones analizó la gestión adelantada en cada uno de los procesos, por 5 abogados externos con la coordinación de la Asesora Jurídica de la Copropiedad. Se advirtió la posibilidad de que en algunos haya operado la prescripción, por lo cual se requirió a la administración tomar las medidas pertinentes a su alcance.

En el transcurso de 2020 se realizó un seguimiento al proceso reivindicatorio CUAN Vs. Codensa, proceso que de acuerdo con el informe presentado por el apoderado Dr. julio Bautista, el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil desestimó el recurso de apelación interpuesto por Codensa S.A.E.S.P mediante el cual se pretendía revocar la decisión de terminación del proceso de reconvención por no haber cumplido con la carga procesal consistente en conformar el contradictorio necesario vinculando a la totalidad de los propietarios de bienes privados en el CUAN.

Respecto a la acción popular contra Procuraduría General de la Nación, Ministerio de Cultura, Alcaldía Mayor de Bogotá, Codensa S.A.E.S.P, la personería, el Curador Urbano No.1 de Bogotá, por la infracción de normas constitucionales en el trámite de otorgamiento de autorización de intervención de un Bien de Interés Cultural, el 6 de julio de 2020, el Consejo de Estado notificó el fallo de segunda instancia en la cual revoca la decisión proferida por el Tribunal y reconoce que Codensa y los otros entes de control actuaron indebidamente al afectar la estructura del Bien de Interés Cultural y en virtud de ello se toman otras decisiones a fin de garantizar el resarcimiento del daño causado. De otra parte declara improcedente la acción popular, frente a la pretensión encaminada a obtener una indemnización de perjuicios a favor del CUAN.

9. Seguimiento a Procesos Administrativos.

El Consejo de Administración realizó un seguimiento a los Informes de Gestión presentados por la señora Administradora Marina Stark de Granados y el actual Administrador señor Gerardo Espinosa, la cual incluye el análisis de la contratación, estados financieros, ejecución presupuestal, recuperación de cartera, procesos jurídicos, Instalación de cámaras, sistema de control de acceso y seguridad.

Los resultados y análisis están basados en documentos e informes de la Administración.

Abanderados con la austeridad y el uso óptimo y racional de los recursos en las situaciones en las que este Consejo de Administración dio su concepto y este fue atendido por la Administración se lograron varios resultados.

- a. Los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2019, presentan excedentes por valor de \$ 102 millones. En el 2018 los excedentes fueron por \$ 5'168.369.
- b. Los ingresos netos en el 2019 crecieron en 0.2% con respecto al año anterior, llegando así a un total de \$ 2.743'757.461.99. En el 2020 los ingresos netos se proyectaron en \$ 2.748'414.540.
- c. Por concepto de cuotas de Administración de apartamentos y locales y parqueadero de residentes en el 2019 se ejecutó \$ 1.601'918.257 que representan el 58.3 % del total de los ingresos operacionales.
- d. Para el 2020 los ingresos por cuotas de administración de apartamentos, locales, parqueaderos de residentes se proyectaron en \$ 1.700'736.000 con una participación del 61.88% del total de los ingresos anuales proyectados por \$ 2.748'414.540.

De conformidad con lo establecido en el párrafo No. 1 del artículo 32 del Reglamento, las cuotas de Administración se incrementaron a partir del 1 de enero en el mismo porcentaje de aumento de salario mínimo mensual teniendo en cuenta que los gastos se servicios más representativos, se incrementan a partir del 1 de Enero de cada año.

- e. En cuanto a los recursos por concepto de cuotas de Administración los edificios B (5 edificios) aportan el 73.16 % del total de lo recaudado por este concepto.

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO						
EDIFICIOS	#BARRIOBES	TOTAL APTOS.	CICLO PRIMERA SEMANA 2015		INCREMENTO EN AÑO 2010	
			CUOTA MENSUAL APTOS. AÑO 2015	INCREMENTO REAL ABSOLUTO	CUOTA MENSUAL APTOS. AÑO 2010	VALOR ANUAL CUOTAS
Tipo Aes (114,07 M2)	16 APTOS X 5 EDIF.	80	\$ 163.000	\$ 10.000	\$ 173.000	\$ 166.000.000
Tipo Bs (101,70 M2)	16 APTOS X 5 EDIF.	80	\$ 204.000	\$ 216.000	\$ 216.000	\$ 207.850.000
Tipo Bb (61,10 M2)	56 APTOS X 5 EDIF.	280	\$ 161.000	\$ 152.000	\$ 152.000	\$ 645.170.000
Tipo Bc (74,03 M2)	24 APTOS X 5 EDIF.	120	\$ 152.000	\$ 161.000	\$ 161.000	\$ 231.840.000
Tipo Ca (58,4 M2)	16 APTOS X 2 EDIF.	32	\$ 171.000	\$ 138.000	\$ 138.000	\$ 49.157.000
Tipo Cb (48,11 M2)	56 APTOS X 2 EDIF.	112	\$ 101.000	\$ 107.000	\$ 107.000	\$ 143.878.000
Tipo Cc (37,50 M2)	24 APTOS X 2 EDIF.	36	\$ 80.000	\$ 85.000	\$ 85.000	\$ 28.750.000
TOTAL	TOTAL	742	\$ 1.002.000	\$ 1.062.000	\$ 1.139.510.000	\$ 1.482.170.000

ALOS APTOS 43 Y 64 TIPO C NO SE INCLUYEN LOS 10 APARTAMENTOS COMUNALES DEL CLUAV

- f. Los ingresos por concepto de arrendamientos de locales, apartamentos comunales, salones comunales ascendieron en el 2019 a \$ 1.095.482.211 equivalentes al 39.92% del total ingresos. En el 2020 los ingresos por este concepto representan el 37.01% de presupuesto. Se proyectan en la suma de \$1.017.426.540.
- f. La empresa de vigilancia Seguridad Permanente concedió un descuento por pronto pago sobre la facturación mensual, para un total de ingresos por este concepto de \$ 14'952.000.
- g. La presentación del flujo de caja mensual permitió visualizar el recaudo real de ingresos para sufragar los gastos básicos de mantenimiento de la Copropiedad.

Recaudo promedio de ingresos mensuales \$ 193'452.000

Gastos básicos promedio mensuales \$ 157'605.473

Los resultados a nivel de ingresos y el control eficiente de los gastos permitieron atender la actividad operacional del conjunto con una visión de sostenibilidad.

- i. Los gastos por servicios (vigilancia, aseo, cámaras, teléfono, acueducto, gas y publicidad, correo) ascendieron en el 2019 a \$1.316.308.577 equivalentes al 49.83% del total de los gastos en el 2019.

En el 2020 se proyectan gastos por este concepto

\$1.385.070.648. 50, con una participación del 39 % del total de gastos.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones en el 2019 representan el 23.08% (\$609.765.830) del total de los gastos. Por este concepto se proyectó en el presupuesto de 2020 gastos por la suma de \$584.631.108 que representa el 21.27% del total del gasto.

Por otra parte la implementación del sistema de transferencias electrónicas para el pago de proveedores, pago de nómina disminuyó los tiempos y riesgos y los costos logrando un ahorro significativo por gastos bancarios en el presupuesto del 2019 comparado con el presupuesto de 2018.

También se adoptó el arqueo al cierre de cada mes de los CDT, tokens, así como los saldos en las cuentas de ahorro en los Bancos diariamente. Medidas que han permitido un mayor control y

seguridad de los recursos.

Los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración por mayoría de votos aprobó en primera instancia los mismos de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento de la Copropiedad, los cuales fueron certificados por el Administrador, Contadora y el Revisor Fiscal y publicados en la página web del CUAN.

Respecto al presupuesto del 2020, se realizó un análisis rubro a rubro tanto de ingresos como de gastos, estableciéndose las afectaciones por las restricciones adoptadas frente al COVID-19 que generaron disminución en los ingresos por concepto de arrendamiento de salones comunales, teatro Cádiz, cancha de fútbol, parqueadero de visitantes generando estrategias de disminución de gastos y desarrollar obras prioritarias para el Conjunto.

En el marco de la actual emergencia se adoptaron medidas coyunturales en materia de arrendamiento de los locales comunales. Atendiendo la solicitud de varios arrendatarios que por años han prestado servicio a la comunidad y han pagado cumplidamente sus obligaciones, el Consejo de Administración estudió alternativas de solución y de solidaridad adoptando la disminución del 50% del canon, desde mayo a diciembre de 2020, exceptuando el inmueble arrendado a Olímpica.

También se acordó no cobrar el incremento del 10 % en el canon de arrendamiento pactado en los contratos, atendiendo la solicitud de 10 arrendatarios que bajo principio de la igualdad solicitaron la revisión de los mismos. Los contratos suscritos desde el 2007 contemplan un incremento del 10% y los demás un incremento del IPC.

De otra parte se logró que de los recursos destinados para el mantenimiento de las áreas comunes, la Administración adelante las labores de mantenimiento y pintura de los edificios **sin solicitar aportes o contribución alguna de los residentes.**

10. Seguimiento a la Contratación.

En diciembre de 2019 se propuso a la Administración analizar la posibilidad de contratar los procesos contratación de los Servicios de Vigilancia, Aseo, Mantenimiento de Jardines y Ascensores a través de la Bolsa Mercantil de Colombia con el fin garantizar transparencia y confiabilidad en el desarrollo de los mismos.

Por ello, en varias sesiones se analizó la relación costo beneficio,

las afectaciones presupuestales y el tiempo que puede tomar el proceso, los respaldos asegurados contractualmente por la Bolsa frente a cualquier incumplimiento por parte de la prestación del servicio, el control y seguimiento al servicio por parte de la sociedad comisionista y las fechas de giro de recursos a la bolsa y no a los prestadores del servicio.

Debido a las medidas de emergencia sanitaria, los actuales contratos de prestación de servicio se prorrogaron hasta el 20 de enero de 2021.

11. Proceso de Contratación de los Servicios de Vigilancia.

En el transcurso de 2019, el Consejo de Administración analizó los informes de la Administración sobre la prestación de servicios de vigilancia por parte de la empresa Seguridad Permanente, revisó los términos de referencia para la convocatoria de selección de los citados servicios.

En abril 23 de 2019, la Señora Administradora presentó al Consejo de Administración un informe verbal sobre la ejecución del contrato suscrito con la citada empresa, indicando que ella nunca había afirmado que se **presentaron fallas gravísimas en la prestación del servicio de vigilancia.**

Sin embargo, el 27 de abril de 2019, la Asamblea Extraordinaria de copropietarios decidió directamente dar por terminado el citado contrato, decisión, como arriba se indicó, fue anulada por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá en sentencias del 5 de noviembre del año en curso, por violar la ley 675 de 2001 y el Reglamento de la Copropiedad.

De otra parte, el Consejo de Administración en su reunión del 22 de mayo de 2019 convocó al Subgerente de la citada empresa con el fin de aclarar las inquietudes presentadas por los Consejeros y residentes respecto a los hechos sucedidos en el 2018.

En la citada reunión se determinó que en el 2018, antes de instalar los puestos de vigilancia, la empresa entregó a la Administración los certificados de antecedentes de los guardias de vigilancia, expedidos por la Policía Nacional, donde consta **“que no tienen asuntos pendientes con las Autoridades Judiciales”**.

También se aclaró que al consultar los antecedentes penales en los Juzgados, se encontró que 2 guardas tenían expedientes en el 2010 y 2011, es decir, 8 años antes de ser contratados, y que

ninguno fue condenado por delito alguno y que no tenían los antecedentes que, sin fundamento alguno les atribuían algunas personas, desconociendo con esos señalamientos el artículo 248 de nuestra Constitución Política.

El 11 julio de 2019, el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, como medida preventiva, dispuso suspender los efectos de las decisiones tomadas en la Asamblea General Extraordinaria del 27 de abril, respecto a la prórroga del contrato suscrito con la señora Stark de Granados y la terminación del contrato de prestación de servicios de vigilancia.

Los servicios de vigilancia prestados por la empresa Seguridad Permanente se encuentran prorrogados hasta enero 20 de 2021.

Por último, estimamos necesario señalar que el transcurso de los años 2019 y 2020, se recibieron comunicaciones, y anónimos elaborados en términos desobligantes orientados a crear un ambiente de división y discordia en la comunidad. Su contenido puede llegar a considerarse calumnioso e injurioso, no tuvo el efecto intimidatorio perseguido. El Consejo de Administración fiel a su compromiso, continuó y continua firmemente con las labores que la comunidad le ha encomendado.

12. EVENTOS.

Durante el año de 2019, el Consejo de Administración participó en celebración del día del Niño, el aniversario del CUAN y celebración del día de las velitas. Así mismo junto con la Administración participó en la decoración navideña e instalación del pesebre en la zona del parque.

Finalmente, expresamos nuestros más sinceros agradecimientos por su voto de confianza, apoyo y colaboración, y recordar que en estos difíciles momentos, la unión, la cordialidad, la fraternidad y la solidaridad en nuestra querida comunidad, nos permitirán afrontar los actuales retos.

MUCHAS GRACIAS.

2. Informe de Gestión de la Administración:

Introducción y Bienvenida

La Administración del Centro Urbano Antonio Nariño, presenta un cordial saludo al Consejo de Administración y a todos los propietarios y residentes del CUAN P.H.

Antes de dar a conocer la gestión realizada por esta Administración, queremos dar un saludo fraternal y de condolencia por la pérdida de los seres queridos de las familias del CUAN durante el periodo abril 2019 a agosto de 2020, en memoria de quienes ya no están con nosotros.

Camilo Sánchez , Nelly Cortázar, Efraín García, Eugenio Perea, Stella Botero de Franco, Maruja de Jiménez, Luz Stella Isaza, Pedro Cruz, Conchita de León, Cristóbal González, Isabel Matallana, Blanca de Pinzón, Camilo Valencia, Olga Ramírez de Hernández, Helena Hurtado, Cecilia de Valencia, Juan Manuel Suarez

También recordamos con especial cariño y respeto al señor Juan Bautista Arias Arias, quien presto sus servicios en la administración durante más de 30 años.

Y a todos aquellos copropietarios, residentes, familiares y amigos que hicieron parte de esta comunidad y ya no nos acompañan. Paz en sus tumbas.

Cumpliendo directrices del Plan Quinquenal 2015-2020 la gestión realizada se enmarco en los siguientes aspectos:

❖ PROYECTO “ADMINISTRACION EFICAZ Y OPORTUNA”:

CONTRATACION PRESTACION DE SERVICIOS

AGOSTO 2019- AGOSTO DE 2020

a) Contrato de Prestación de Servicios Asesora Jurídica

El 22 de octubre de 2019 se contrató a la doctora Adriana Patricia Castillo Pulido para que preste sus servicios como Asesora Jurídica, con honorarios de \$2.245.080 mensuales, el contrato vence el 21 de enero de 2021.

OBJETO: LA PROFESIONAL se obliga para con el CUAN P.H. a elaborar un plan de desarrollo de cobro de cartera morosa de los copropietarios, tanto en el campo judicial como extrajudicial, estableciendo las políticas que debe adoptar la administración para obtener un efectivo recaudo de las obligaciones derivadas de la propiedad horizontal.

b) Contrato de Prestación de Servicios- Contador

La doctora Ruby Esperanza Sotelo, desde el 1 de junio de 2016 presta los servicios de contadora. El contrato vence el 31 de octubre de 2.020 con honorarios de \$2.245.080 mensuales.

OBJETO DEL CONTRATO: Prestar sus servicios como Contador Público, adelantando las actividades requeridas y necesarias para que la contabilidad de la CONTRATANTE sea llevada conforme a las técnicas y normas contables legalmente aceptadas en Colombia.

c). Contrato de Prestación de servicios – seguimiento y mantenimiento del Sistema de Seguridad y Salud en el trabajo.

Fue contratada por esta administración la Ingeniera Lina Margarita Henao, profesional en Ingeniería Ambiental y Sanitaria, especialista en Gerencia en Seguridad y Salud en el Trabajo, Magister en Gestión de Riesgos y Desastres, quien participó y fue seleccionada, en la convocatoria pública, abierta; presta sus servicios a partir del 3 de septiembre de 2019 con vencimiento el 30 de agosto/2020 y con unos honorarios mensuales \$1.200.000.

OBJETO DEL CONTRATO: Este contrato tiene como fin principal que el contratista realice seguimiento y mantenimiento del SISTEMA DE GESTION, SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO, implementado por el contratante; además, la Implementación del Plan de Emergencia.

d) Contrato de Prestación de Servicios de Vigilancia y Seguridad Privada

A partir del 1 de junio de 2018, la empresa SEGURIDAD PERMANENTE LTDA presta los servicios de vigilancia en la copropiedad. De conformidad con lo aprobado por el Consejo de Administración el contrato fue prorrogado hasta el 21 de enero de 2021, por un valor

de \$63.384.607 mensual; la empresa otorga un descuento por pronto pago del 2% (\$1.267.692.14) y presta el servicio con 14 guardas de portería, 4 recorredores y 2 coordinadores.

OBJETO DEL CONTRATO: La prestación de servicios de vigilancia y seguridad privada en todo el perímetro del CUAN P.H. con el objeto de prevenir amenazas que afecten o pudieran afectar la vida, integridad personal, los bienes y el tranquilo ejercicio de los legítimos derechos de los copropietarios y residentes sobre los bienes comunes confiados por la CONTRATANTE bajo su vigilancia y cuidado a la contratista sin alterar o perturbar las condiciones para el ejercicio de los derechos y libertades públicas de la ciudadanía sin invadir la órbita de competencia reservada a las autoridades.

e). Contrato de prestación de Servicios - Aseo:

Los servicios de Aseo se encuentran formalizados en contrato de prestación de servicios con la Empresa PROSERINT LTDA desde el 10 de noviembre de 2003 y la última vigencia hasta enero 21 de 2021, con un valor mensual de \$ 33.391.765.

OBJETO DEL CONTRATO: La prestación del servicio de limpieza, recolección y manejo de basuras dentro del CUAN manteniendo aseadas sus zonas comunes y comunales, incluyendo las porterías. Igualmente se incluye dentro de este contrato la prestación del servicio de ascensoristas. La prestación del servicio se hará mediante la presencia de un coordinador general y 16 operarios.

f). Contrato de prestación de Servicios Jardinería:

La empresa Bosque Natural viene prestando sus servicios al CUAN desde el 1 de junio de 2005. El contrato vigente vence el 21 de enero de 2021, con un valor mensual de \$6.521.800. La labor viene siendo realizada por 3 operarios y un supervisor.

Para el año 2019 el valor anual del contrato es de \$78.261.600 que, al dividirlo por 123.899 metros cuadrados, nos da \$632 por metro cuadrado, lo que equivale a \$53 pesos mensuales por metro cuadrado.

Para el año 2020 no hubo ningún incremento.

OBJETO DEL CONTRATO: La prestación de servicios de mantenimiento de jardines y de las zonas verdes plantadas dentro de los límites del CUAN. Es de anotar que el mantenimiento correctivo de jar-

dines como la poda de árboles genera un valor adicional al contrato.

g) Contratos de Prestación de Servicios de mantenimientos correctivos y preventivos ascensores

El mantenimiento de los ascensores modernizados ubicados en los Edificios B1 y B5 los efectúa la Empresa Ascensores Ascintec S.A.S quienes vienen prestando el servicio desde el 28 de diciembre de 2015. Valor del contrato \$477.190 mensual; vence el 30 de diciembre de 2020.

El mantenimiento de los ascensores ubicados en los edificios B2, B4 y C4, los efectúa la Empresa ELV S.A.S. quienes vienen prestando el servicio desde el 1 de marzo de 2016. Valor del contrato \$729.351 mensual; El contrato incluye garantía sobre el montaje de máquina de tracción en los edificios B2 y C4 y Polea en el edificio B4, siempre y cuando ellos efectúen el mantenimiento. Vence el 31 de diciembre de 2020.

Esta Administración suscribió contrato con la Empresa Ingeniería de Ascensores W.N., desde el 1 de mayo de 2020 hasta el día 30 de diciembre de 2020. Se encargarán del mantenimiento preventivo y correctivo de los ascensores de los Edificios B3 y C3. Valor del contrato \$500.000 mensual.

El Objeto de los 3 contratos es: Prestación de servicios de conservación y mantenimiento preventivo y correctivo, mediante (1) visita mensual de mantenimiento preventivo; de igual forma, los servicios de atención de emergencias que sean necesarios durante el periodo mensual.

h). Contrato de Prestación de Servicios de Mantenimiento de Bombas

Esta Administración suscribió contrato de prestación de servicios con el señor Miguel Rodríguez con vencimiento 30 de diciembre de 2020 y por un valor de \$ 1.200.000 mensual.

OBJETO DEL CONTRATO: prestación de servicios de mantenimiento preventivo a las doce estaciones de bombeo correspondiente a las torres A1, A3, A4, A5, A6, B1, B2, B3, B4, B5, C3, C4.

j). Interventoría Ascensores

Se contrató al señor Edgar Contreras, persona profesional, con una alta experiencia de más de 20 años en ascensores Otis, para adelantar la interventoría del montaje de las máquinas de tracción en los ascensores automáticos de los edificios B2 y C4, adquiridas en el año 2019 por un valor \$ 79.229.820 por concepto de reparación y cambio de máquinas de tracción para los ascensores automáticos. Así como el cambio de polea en el ascensor B4. También adelanta interventoría para los mantenimientos preventivos y correctivos de los ascensores, que nos garanticen obtener la certificación de transporte vertical.

j). Póliza de seguro de áreas Comunes con AXA COLPATRIA.

Tal como lo ordena la ley 675 de 2001, se renovó la póliza, con vencimiento a octubre 5 de 2020. La póliza se viene pagando oportunamente.

k). Contratos de Nomina

Actualmente la copropiedad cuenta con 11 personas vinculadas por nomina discriminados de la siguiente manera: 4 con contratos de trabajo a término indefinido y 7 contratos de trabajo a término fijo, por un valor mensual de \$16.187.686.

NOMBRE DEL EMPLEADO	SALARIO BASICO 2020	AUX. TRANSP.	TOTAL
MARÍA ANTONIA RAMÍREZ	1.908.000	0	1.908.000
CARLOS ALBERTO ALBA	1.900.000	0	1.900.000
MARIO JULIO LEÓN GOMEZ	1.047.000	102.854	1.149.854
CARLOS JULIO MAHECHA V.	1.544.000	102.854	1.646.854
PEDRO A. SANTAMARIA F.	1.544.000	102.854	1.646.854
MIGUEL ARCANGEL URBINA	1.337.000	102.854	1.439.854
ANYELA BRIGITTE PARDO M.	1.347.000	102.854	1.449.854

FIDEL ARIEL LEON	1.047.000	102.854	1.149.854
MARTINEZ JAIME	1.337.000	102.854	1.439.854
KAREN Y. JARAVA TOVAR	901.000	102.854	1.003.854
JOSE GREGORIO MONTOYA	1.350.000	102.854	1.452.854
TOTALES \$	15.262.000	925.686	16.187.686

GESTIÓN DE CARTERA

Señores propietarios si bien es cierto la cartera del CENTRO URBANO NARIÑO al corte de agosto de 2020, asciende a MIL DOSCIENTOS TRECE MILLONES DOSCIENTOS VEINTIUN MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS (\$ 1.213.221.536) es importante determinar claramente los conceptos en detalle, al número de unidades y la identificación de las mismas.

De esta cartera se evidencian varios conceptos así:

RESUMEN DE CARTERA POR CONCEPTO CORTE AGOSTO 31 DEL 2020			
CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
CUOTA ADMON.	408.879.789	USO ZONA COMUN ARMADA	2.279.000
INT. ADMON.	411.554.886	SERV.PÚBLICO	1.402.767
INT/MORAA 2012	151.951.274	RETROACTIVOS ADMON	1.518.691
ARRIENDO LOCALES	83.205.810	MULTAS EDIFICIOS	1.320.300
ARRIENDO APOTOS COMUNALES.	42.833.635	C.E. PINTURA	1.250.000
SERV. AGUA COOPROPIETAR.	36.022.615	CE INDEP. AGUA	1.100.000
PARQ. RESIDENT	22.173.739	CE. HICRAULICO	960.000
GASTOS PROCESALES	13.765.652	CE.E. PARABOLICA	914.508

MULTAS ASAM- BLEA	5.280.326	PARQ. MOTOS	554.900
ADMON APTOS. ARR	4.971.344	CE SHUT	445.200
ADMON LOCA- LES	3.832.903	RETROACT. ARRIENDO	229.259
CUOTA PINTURA	4.151.347	C.E. CITOFONIA	140.000
MULTAS ASAM- BLEA EDIFICIOS	3.858.771	CE. ESTUDIO REMODELA- CIÓN	90.000
ASCENSORES CE AÑO 2014	3.810.920	RETROACTIVOS PARQ.	27.900
TOTALES	1.196.293.011	TOTALES	12.232.525

Esto nos permite claramente evidenciar que el valor de los intereses corresponde 47% del valor total de la cartera; por otra parte, el 77,2% es decir la suma de \$ 936.697.616 está representada en 13 unidades de 768, es decir, el 1.69% del total de las unidades de la Copropiedad, más el Gimnasio Antonio Nariño. Es de aclarar, que estas cifras son las registradas en la contabilidad que lleva la copropiedad y pueden presentar variación en la liquidación de intereses y honorarios de algunas de las unidades que se encuentran en cobro jurídico.

INMUEBLE

B1-905 ANITA DIAZ VDA DE BONILLA
 B1-908 DIANA HERRERA
 B2-907 MARIA TERESA DE WOYNO
 B3-304 LUIS OSORIO DONADO
 B4 LC1 ORLANDO SUAREZ CASTIBLANCO
 B4-1006 RAFAEL GALLON DE LA ROSA
 B4-406 YANIRA GOMEZ VARGAS
 B4-508 ALIRIO BERNAL ESTEBAN
 B4-608 MERY CORRALES DE PANNESO
 B5-205 MAGDALENA BARROS DE PEÑA
 B5-502 ERNESTINA DE GONZALEZ
 C3-1008 JERR, JONY, HALL SUAREZ GRISAL
 C4-302 CUAN - CLAUDIA PATRICIA ABRIL
 GIMNASIO ANTONIO NARIÑO

Este comportamiento permite establecer claramente que la cartera del Centro Urbano Antonio Nariño es sana, con posibilidad de recuperación a corto plazo; se establece que del total de unidades 477 presentan mora inferior al millón de pesos (\$ 1.000.000); esto representa el 62.10% del total de unidades. Así mismo 225 unidades no presentan mora alguna y corresponden al 29% del total de unidades que hacen parte del CUAN.

Como conclusión general del comportamiento de la cartera del Centro Antonio Nariño, se podría considerar abrir la posibilidad de realizar un proceso de amnistía de intereses con el fin de normalizar cartera y evitar seguir causando intereses, cuyo valor sobrepasa el capital adeudado.

Es importante indicar que por efectos de la restricción en movilidad se ha presentado un incremento en los pagos por transferencia, situación que ocasiona que algunas de estos pagos no queden adecuadamente identificados y aplicados a cartera, generando aumento en la misma incluidos los intereses de mora, situación que se subsana en la medida que los copropietarios aportan los respectivos recibos de pago.

La administración con el área Jurídica realizó campaña de recuperación de cartera de lo cual se logró el pago de varias obligaciones y 15 acuerdos de pago para normalización de cartera que se vienen cumpliendo.

La labor de recuperación de cartera se seguirá realizando; solicitamos a los copropietarios que se encuentran en mora, participar de estas jornadas con el fin de normalizar sus deudas y recaudar valores importantes para mitigar la inversión que se debe hacer en el cambio o actualización de los ascensores manuales.

No obstante, es de resaltar que el 80% de los propietarios vienen cumpliendo el pago de las cuotas de administración, incluyendo el tiempo de aislamiento preventivo obligatorio como lo demuestra las cifras de recaudo que se presentan en la ejecución de presupuesto 2020.

Dada la situación económica por la que atraviesa el país y la crisis que ha venido afectando el sector comercial, esta administración propuso al Consejo de Administración, un descuento en el periodo de mayo a julio del presente año en un 50% del canon de arrendamiento para los locales comunales, propuesta que fue aceptada inicialmente por los tres meses y luego extendida hasta el mes de diciembre de 2.020.

CENTRO URBANO TAMARCO "CUAN PH"
RELACION DE CONTRATOS

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMUNALES

SITIO	NOMBRE		PROPIETARIO/RESIDENTE		DESTINO	CANON Y VALOR		
	EX	RESIDENTES				MENSUAL	ANUAL	ADM.
B1-1	85,00				Oficina/bodega elementos de dotación	\$ 1.308.391	\$ 15.700.692	\$ 128.000
B1-2	369,00				Bodega/Recipiente de Vidrio	\$ 2.000.000	\$ 24.000.000	\$ 200.000
B1-3	44,00				Oficina y Bodega de Dotación	\$ 955.620	\$ 11.467.440	\$ 101.000
B1-4	43,50			SI residente	Ofc. de dibujo, Procter	\$ 876.258	\$ 10.515.096	\$ 107.000
B1-5	43,50			SI propietario	Bodega y Taller de Itineres	\$ 773.879	\$ 9.286.548	\$ 58.000
B1-8	44,00			SI propietario	Oficina -bodega medicamentos	\$ 850.000	\$ 10.200.000	\$ 106.000
B1-9	33,70			SI propietario	Tienda B-1 ****	\$ 441.794	\$ 5.301.528	\$ 39.000
B1-10	44,40			SI	Terrazas Fisicas	\$ 955.620	\$ 11.467.440	\$ 112.000
B-1 DEP. 1	7,00			SI propietario	Bodega elementos electricos	\$ 196.050	\$ 2.352.600	
B-1 DEP. 2	13,00			SI propietario	Bodega Libros	\$ 261.400	\$ 3.136.800	
B2-2	43,06			SI propietario	Tienda B-2	\$ 970.618	\$ 11.647.416	\$ 82.000
B2-3	21,00			SI propietario	Estudio de Fotos	\$ 439.143	\$ 5.269.716	\$ 37.000
B2-4	21,00			SI	Miscelánea-Papelaria	\$ 771.049	\$ 9.252.588	\$ 61.000
B3-1	79,26			SI	Taller de confeccion y comercializacion	\$ 1.720.116	\$ 20.641.392	\$ 202.000
B3-2	37,87			SI propietario	Oficina -Contadores	\$ 910.759	\$ 10.929.108	\$ 76.000
B3-3	21,59			SI propietario	Miscelánea-papelaria	\$ 471.598	\$ 5.659.176	\$ 40.000
B3-4	19,77			SI propietario	Centro Médico	\$ 517.050	\$ 6.204.600	\$ 52.000
B3-5	19,02			SI propietario	Bodega	\$ 246.077	\$ 2.952.924	\$ 24.608
B3-6	4,57			SI propietario	Bodega	\$ 58.685	\$ 704.220	

	SERVICIOS PÚBLICOS LUZ /MEDIDO AGUA/ CONTADOR	NOREMENTO	FECHA INICIAL CONTRATO	INICIO INCREMENTO TO 10%	FECHA VENCIMIENTO O CONTRATO	OBSERVACIONES
B1-1	proceso- S.40.000	100% I.P.C	01.04.2016		30.03.2021	Contrato firmado con inmobiliaria Rafael Angel
B1-2	independ	100% I.P.C	24.07.2020		24.07.2021	Contrato con el CUAM y adm. Cuan
B1-3	provisión	100% I.P.C	01.09.2018		30.08.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B1-4	independ	100% I.P.C	01.05.2018		30.04.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B1-5	independ	10%	22.05.1992	28.12.2007	31.12.2020	Contrato con CUAM y lo administradora Rafael Angel
B1-8	independ	100% P.C	01.07.2019		30.06.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B1-9	independ	10%	26/08/2011	01.09.2011	31.12.2020	Contrato con CUAM y lo administradora Rafael Angel
B1-10	provisión	100% I.P.C	01.11.2018		31.10.2020	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B-1 DEP.1	no tiene agua	100% I.P.C	01.05.2016		30.04.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B-1 DEP.2	no tiene agua	100% I.P.C	01.05.2016		30.04.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B2-2	independ	10%	9/10/1989	10.05.2007	31.12.2020	Contrato con CUAM y lo administradora Rafael Angel
B2-3	independ	10%	1/07/2011	01.07.2011	31.12.2020	Contrato con CUAM y lo administradora Rafael Angel
B2-4	provisión	10%	2/01/2008	02.01.2008	31.12.2020	Contrato con CUAM y lo administradora Rafael Angel
B3-1	independ	100% I.P.C	01.06.2018		31.05.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B3-2	provisión	10%	21/02/2009	21.02.2009	31.12.2020	Contrato con CUAM y lo administradora Rafael Angel
B3-3	provisión	10%	1/09/2003	01.05.2007	31.12.2020	Contrato con CUAM y lo administradora Rafael Angel
B3-4	provisión	10%	26/06/2004	10.05.2007	31.12.2020	Contrato con CUAM y lo administradora Rafael Angel
B3-5	provisión	10%	1/01/2010	01.02.2010	31.12.2020	Contrato con el CUAM y administradora Cuan
B3-6	no tiene agua	10%			30.04.2021	Contrato con el CUAM y administradora Cuan

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO "CUAMI PH"
RELACIÓN DE CONTRATOS

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMUNALES

SITIO	NOMBRE	DUEÑARIO/RESIDEN	DESTINO	CANON Y VALOR				
				EX RESIDENTES	MESESUAL	ANUAL	ADM.	
B4-1	114.00	Orlando Suarez ***	Lavandería	SI	\$ 2.576.816	\$ 30.921.792	\$ 274.946	
B4-2	36.00	"Contalento"	Oficina de Empleos	SI residente	\$ 575.113	\$ 6.901.356	\$ 57.511	
B4-3	68.00	Kruasa business	Oficina de Negocios	SI propietario	\$ 1.250.790	\$ 15.009.480	\$ 130.000	
B4-4	3088,65	Carlos Alberto Barrera	Superficies "OUMPICA S.A.S."	SI	\$ 52.386.287	\$ 628.635.444		

LAVANDERIA									
B-4	7M ²	BODEGA E.W.S RODRIGUEZ	SI	Taller ornamentación	\$ 55.000	\$ 660.000			
B-4	30M ²	BODEGA E.W.S RODRIGUEZ	SI	Taller ornamentación	\$ 231.000	\$ 2.772.000			
B-4	7M ²	OSWALDO BARBOSA	SI	Bodega	\$ 55.000	\$ 660.000			
B-4	7M ²	ELUIS RAMIREZ	SI propietario	Bodega	\$ 55.000	\$ 660.000			
B-4	30M ²	ALAIN SANCHEZ	SI	Taller de carpintería	\$ 231.000	\$ 2.772.000			
B-4	36M ²	ALAIN SANCHEZ	SI	Taller de carpintería	\$ 200.000	\$ 2.400.000			
B-4	7M ²	OCTAVIO RUIZ	SI	bodega	\$ 55.000	660.000			

B5-1	50.00	Rito Antonio Velanda	SI	Miscelánea - Papelería	\$ 1.171.280	\$ 14.055.360	\$ 99.000	
B5-2	15.00	Luis Enrique Chivin	SI residente	Salón de Belleza	\$ 445.224	\$ 5.342.688	\$ 45.000	
B5-3	25.50	Lucaven		Oficina- comercial maquinas alimentos	\$ 965.392	\$ 11.584.704	\$ 103.000	
B5-4	29.38	Darwin & Cozas	SI	Oficina	\$ 694.200	\$ 8.330.400	\$ 74.000	
B-5	7M ²	Gabriel Grabolez	SI propietario	bodega/taller de ascensores	\$ 55.000	\$ 660.000		

TEATRO		"TEATRO CADIZ"	SI	Servicio Comunal y Público				
--------	--	----------------	----	----------------------------	--	--	--	--

	SERVICIOS PUBLICOS		MOREMENTO	FECHA INICIAL CONTRATO	INICIO INCREMENTO 10%	FECHA VENCIMIENTO O CONTRATO	OBSERVACIONES
	LUZ /MEDIDO	AGUA/ CONTADOR					
B4-1	independi	Indep	10%	3/02/2003	01.02.2011	31.12.2020	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B4-2	provisional	Indep	10%	1/01/2013	01.01.2013	31.12.2020	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B4-3	independi	Indep	100% IPC	01.05.2017		30.04.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B4-4	independi	Indep	IPC	9.11.1990		31.10.2020	Contrato con el CUAN y administra Cuan
ZONA							
B-4	independiente		10%	01.05.2015		30.04.2021	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B-4	independiente		10%	01.05.2015		30.04.2021	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B-4			10%	01.05.2015		30.04.2021	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B-4			10%	01.05.2015		30.04.2021	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B-4	independiente		10%	01.05.2015		30.04.2021	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B-4				01.10.2019		30.09.2020	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B-4				01.10.2019		30.09.2020	Contrato con el CUAN y administra Cuan
B5-1	contador /	contador /Ind	10%	10.05.2007	10.05.2007	31.12.2020	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B5-2	medidor #	\$50.000	100% I.P.C.	01.04.2016		30.03.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B5-3	medidor #	\$15.000	10%	01.02.2016	01.12.2009	30.01.2021	Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B5-4	medidor provisional			01.02.2019			Contrato firmado con la inmobiliaria Rafael Angel
B-5				01.10.2019		30.09.2020	Contrato con el CUAN y administra Cuan
TEATRO	contador /	conector a piletta A4				31.03.2019	pendiente definir nueva vigencia

Actualmente la Inmobiliaria Rafael Ángel administra 21 locales comunales, mientras el Cuan administra directamente catorce (14), dentro de los cuales están ocho (8) bodegas.

Así mismo la Inmobiliaria Rafael Ángel administra todos los apartamentos comunales (10) -diez, de los cuales dos (2) se encuentran desocupados. Estos dos apartamentos se adecuaron incluyendo pintura y están listos para arrendar.

La medición del metraje que aparece en el cuadro obedece a datos aportados por persona contratada por la anterior administración.

Como se observa unos apartamentos tienen pactado en los contratos incrementos en el canon de arrendamiento del 10% mientras en otros el incremento pactado es del IPC.

Atendiendo la solicitud de varios arrendatarios de locales comunales que presentaban inconformidad frente al incremento anual del 10% en el canon de arrendamiento, haciendo un análisis y comparando el canon promedio de todos los locales comunales, se propuso no incrementar el canon de arrendamiento para el año 2020, propuesta aprobada por el Consejo de Administración.

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PH "CUAN P.J.M."
RELACIÓN DE CONTRATOS

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE APARTAMENTOS COMUNALES

SITIO	ÁREAS m ²	NOMBRE	DESTINO	CANÓN MENSUAL/ANUAL	AUMENTO	ADMÓN	VENCIMIENTO	OBSERVACIONES
C3-302	37,50	DESOCUPADO	Vivienda	\$	-	IPC		INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C3-304	37,50	María de la Luz Valencia	Vivienda	\$ 805.500	\$ 9.666.000	IPC	30.11.2020	INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C3-305	37,50	DESOCUPADO	Vivienda	\$		IPC		INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C3-306	37,50	Yenny Paola Rodríguez	Vivienda	\$ 850.000	\$ 10.200.000	IPC	29/06/2021	INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C4-302	37,50	Andrés Gamboa Rubiano	Vivienda	\$ 850.000	\$ 10.200.000	IPC	29/06/2021	INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C4-303	37,50	Luis Hernando Ramirez	Vivienda	\$ 825.240	\$ 9.902.880	IPC	30.03.2021	INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C4-304	37,50	Cristhian Eduardo Marquez	Vivienda	\$ 910.000	\$ 10.920.000	IPC	03.10.2021	INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C4-305	37,50	David Ricardo Moreno Brand	Vivienda	\$ 773.850	\$ 9.286.200	IPC	30/08/2021	INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C4-306	37,50	Jairo Pineda Y Nélsón Pineda	Vivienda	\$ 803.256	\$ 9.639.072	IPC	31-12-2020	INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL
C4-1205	37,50	Julia Marina Guillén	Vivienda	\$ 588.709	\$ 7.184.508	IPC	31.12.2020	INMOBILIARIA RAFAEL ANGEL

ANÁLISIS FINANCIERO

Introducción

El Conjunto Residencial CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, es una entidad sin Ánimo de Lucro, perteneciente al régimen de propiedad horizontal, acorde a la Ley 675 de agosto 3 de 2001. Tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni de industria y comercio, aunque debe actuar como agente de retención en la fuente sobre los pagos realizados a sus proveedores de bienes y servicios.

Mi misión es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de Convivencia. Los recursos patrimoniales están conformados por los ingresos provenientes de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses de mora, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos, adquiridos lícitamente para el cumplimiento del objeto social de la Copropiedad.

Una vez recopilada la información financiera, se analiza el periodo comprendido entre diciembre de 2019 y Agosto/20, donde se puede colegir que el manejo de los recursos de esta Administración ha sido decoroso, pues ha cumplido oportunamente con el pago de las obligaciones con sus proveedores, con la nómina y con todos los contratos incluyendo los de mayor valor como son los de Vigilancia y Aseo. Hemos sido muy cautos y cuidadosos sobre todo en el manejo del gasto y la contratación.

Acá es importante resaltar el grado de cumplimiento de la mayoría de los propietarios con el pago de la cuota de Administración, y el adecuado manejo de la cartera lo cual ha permitido, no obstante, la situación de emergencia nacional por motivo de la Pandemia del Covid 19, cumplir a cabalidad con las obligaciones financieras. Igualmente son relevantes las decisiones tomadas por el Consejo de Administración que han apoyado siempre las personas que tienen los locales comunales, a quienes se les hizo un descuento significativo del 50% en el canon de arrendamiento por el periodo mayo-diciembre de 2020 exceptuando Olímpica y las bodegas.; esta última decisión obviamente afectó el presupuesto y nos exige un manejo razonable del gasto.

Se ha manifestado a través de comunicados de una forma mal intencionada que por malos manejos existe un detrimento patrimonial. El resultado de este análisis demuestra todo lo contrario; por lo tanto, desde que firmé mi contrato en este apreciado Conjunto como Administrador, labores que inicie en Julio 21 de 2019, he procurado darle tranquilidad a todos sus propietarios en el sentido de que tienen sus recursos en buenas manos.

Vale la pena recordar que del hurto presentado en diciembre de 2018 (donde si hubo detrimento patrimonial- y no compete a mi Administración), se han recuperado \$ 53.015.620. Continúa en trámite el proceso ante la fiscalía.

Me permito informar que en el Banco Caja Social se constituyó CDT por los \$43.000.000 abonados por Davivienda y en cuenta de ahorros también de Caja Social se consignaron \$10.015.652 que abonó la Compañía de Seguros Axa Colpatria por el siniestro.

Indicadores Financieros:

Indicadores de liquidez o Solvencia:

Acá vemos la capacidad del CUAN para atender sus compromisos a corto plazo, es decir si puede o no cubrir las necesidades mínimas en el desarrollo de su objeto.

RAZON CORRIENTE	AGO. 2020	DIC. 2019	VARIACION	%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1.437.577.936	1.118.629.466	318.948.470	28,51
TOTAL PASIVO CORRIENTE	162.877.553	113.040.124	49.837.429	44,09
RESULTADO		8,83	9.90	

A diciembre de 2019, el Cuan tenía \$990 pesos para pagar cada peso de deuda y en Agosto de 2020 posee \$ 883 pesos para atender cada peso de deuda.

Ratio capital de trabajo: Este indicador representa lo que el Conjunto dispone una vez salda sus deudas inmediatas con sus acreedores.

CAPITAL DE TRABAJO	AGO. 2020	DIC. 2019	VARIACION	%
TOTAL,				
ACTIVO CORRIENTE	1.437.577.936	1.118.629.466	318.948,470	28,51
TOTAL,				
PASIVO CORRIENTE	162.877.553	113.040.124	49.837.429	44,09
RESULTADO	1.274.700.383	1.005.589.342		

El CUAN tiene los activos suficientes para atender sus deudas a corto Plazo.

Sin tener en cuenta los CDT, vemos que en diciembre de 2019 el rubro de efectivo y equivalentes representaban el 35% del total del activo y en agosto de 2020 el 39%. Adicionalmente, este rubro de efectivo y equivalentes creció en los 8 meses del año en \$169.662.616,49, al pasar de \$399.864.785,33 a \$569.527.401.82, lo que ratifica el adecuado manejo de las políticas que han permitido convertir la cartera en un activo líquido y de rápida conversión en efectivo.

ROTACIÓN DE CARTERA	AGO. 2020	DIC. 2019	VARIACION	%
TOTAL, INGRESOS				
	1.790.457.784	2.603.886.553	315.636,813	31,24
DEUDORES				
COPROPIETARIOS				
	449.059.637	388.448.908	60.610.729	15,60
RESULTADO	60	54		

Una de las variables más importantes que tiene la Propiedad Horizontal para administrar su capital de trabajo es la cartera. Con la eficiencia que se administre la cartera, el capital de trabajo y la liquidez de la

Copropiedad mejoran o empeoran.

Cómo se observa en el indicador, en lo corrido del año hasta Agosto/20 la cartera se recupera en 60 días y a Dic/19 en 54 días. Lo óptimo sería que, al facturarse mensualmente, la cartera rotara 12 veces y en los periodos analizados viene rotando 6 veces aproximadamente.

Acá debe tenerse en cuenta que existen 14 deudores con un monto significativo en la cartera vencida MAYOR A 90 DIAS (\$936.697.616) EQUIVALENTES AL 77,2% DEL TOTAL DE LA CARTERA VENCIDA) que desmejoran la rotación de cartera y por ende el indicador. Adicionalmente, los propietarios tienen 30 días para realizar el pago del mes en curso.

ENDEUDAMIENTO	AGO. 2020	DIC. 2019	VARIACION	%
PASIVO TOTAL	162.877.553	113.040.124	49.837.429	44,09
ACTIVO TOTAL	1.458.017.377	1.142.380.564	315.636.813	27,63
RESULTADO	11%	10%		

El CUAN tiene un nivel de endeudamiento del 11% frente a su activo en agosto de 2020; en diciembre de 2019 era de 10%.

El índice de endeudamiento financiero es una relación de deuda que sirve para medir el apalancamiento financiero en una Copropiedad. El grado de apalancamiento que presenta el CUAN es bastante Bajo y con un mínimo de riesgo pues las deudas con sus acreedores han sido atendidas oportunamente. A nuestro principal acreedor que es la Empresa Seguridad Permanente Ltda. se cancela antes del día 27 de cada mes, para obtener el descuento del 2% (\$1.267.692.14) del valor mensual del servicio (\$63.348.607).

También a Proserint Ltda. (\$33.391.786) y el resto de los acreedores, su pago se les efectúa en forma puntual.

MARGEN NETO DE UTILIDAD	AGO. 2020	DIC. 2019	VARIACION	%
UTILIDAD NETA	240.841.229.99	102.207.136.29	49.837.429	44,09
INGRESOS	1.846.071.281.92	2.743.757.461.99		
RESULTADO	13%	4%		

Este margen es importante para conocer la viabilidad o inviabilidad financiera del CUAN. Un margen operacional negativo es un grave indicio de que la copropiedad no logrará sostenerse.

Para el CUAN, este indicador de rentabilidad mejoro ostensiblemente, pues pasó de 4% al 13% en 8 meses; estos porcentajes indican el adecuado manejo administrativo y operativo, ratificando que no obstante la afectación que tuvo la pandemia es un Conjunto de Propiedad Horizontal con viabilidad financiera.

El resultado de estos indicadores apoyados con una excelente liquidez vista anteriormente, hacen prever que en lo que falta del año, los ingresos vs los gastos seguirán dando resultados positivos por lo que el presupuesto estimado para el año 2020, podrá ser ejecutado sin ningún inconveniente.

INFORME DEL PRESUPUESTO

Las cuotas de administración que se están cobrando tienen el incremento estipulado en el reglamento interno de la copropiedad, desde el primero de enero del 2020.

El presupuesto está ajustado a los gastos reales de la copropiedad teniendo en cuenta:

En la parte de Ingresos: Ingresos Fijos mensuales atribuibles a conceptos tales como Cuotas de Administración, arrendamientos, alquiler de áreas comunes, alquiler de teatro, cancha de fútbol y salones comunales e Ingresos variables como Parquaderos, servicios públicos.

Al decretarse la emergencia sanitaria y la medida de aislamiento preventivo obligatorio, se generó el cierre obligatorio de los locales comunales el cual conllevó a una ausencia total de ingresos para los arrendatarios; como medida de auxilio a los locales se determinó dar

un descuento del 50% del valor mensual de canon de arrendamiento desde mayo 01 hasta el 31 de diciembre del 2020; este descuento presenta una disminución real de los ingresos por este concepto.

De acuerdo con estos ingresos proyectados al 31 de diciembre se estableció el proyecto de presupuesto de gastos teniendo en cuenta, mantenimientos fijos mensuales, nómina mensual, contratos mensuales efectivamente a ejecutar, proyección de gastos necesarios para el mantenimiento preventivo de los equipos y áreas comunes de la Copropiedad.

Relevante a la ejecución a agosto 31 del 2020; tenemos:

INGRESOS

Se presenta rubro importante por reclamaciones efectuadas a la póliza de áreas comunes.

Los ingresos que presentan una disminución frente a los ingresos proyectados son:

Por concepto de parqueaderos de visitantes, la suma de \$ 6.922.140 arrendamiento de áreas comunes como locales, en la suma de \$6.451.260 arrendamiento apto comunales \$ 4.042.022.

GASTOS:

La ejecución a Agosto 31 presenta **menores valores ejecutados** en los rubros:

Rubro de póliza de áreas comunes \$ 6.614.300

En servicios públicos Energía y Acueducto \$ 17.124.408

Mantenimiento de áreas comunes \$ 9.121.416

Insumos de jardinería \$ 4.811.300

Mantenimiento eléctrico \$ 2.336.423

Mantenimiento equipo computo \$ 2.529.583

Comisiones arrendamiento \$ 3.007.190

Motobombas repuestos \$ 26.833.181

Repuestos ascensores \$ 43.403.000

Tenemos rubros no ejecutados tales como:

AVISOS Y CONVOCATORIAS 1.600.000

HABEAS DATA \$ 1.000.000

Teatro Cádiz \$ 9.600.000

Reserva ascensores \$ 48.000.000

GAN Estudio \$ 14.600.000

Celebración día niños \$1.840.000

Gasto de asamblea \$ 6.000.000

Actividades de navidad \$ 4.800.000

Adornos de navidad \$ 1.600.000

Tenemos rubros con déficit importantes

Asesoría Jurídica \$ 3.790.000

Gasto del COVID-19 \$ 1.259.00

Como conclusión general de la ejecución presupuestal a agosto 31 del 2020, se puede establecer claramente que se ha ejecutado el 87% del valor total de presupuesto, la proyección de los gastos para el año 2020 está acorde con su ejecución.

Por otra parte, teniendo en cuenta que existe una disminución importante de los ingresos se puede garantizar que se puede cubrir la totalidad de los gastos con los ingresos actuales de la copropiedad.

❖ INFORME JURIDICO

Dando alcance al contrato celebrado el 22 de Octubre del 2019 entre la Copropiedad CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO y su asesora Jurídica, que contiene elaborar un plan de cobro de cartera, asesoría jurídica por intermedio de su representante legal, que se derivan del cumplimiento de la ley 675 del 2001 y normas concordantes en materia civil y de contratación privada.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De la revisión realizada al Reglamento de propiedad horizontal se evidenció en el acápite de “LAS AREAS E INSTALACIONES DE SERVICIOS” , en la descripción de áreas por (m2) , en alguna unidades no corresponden a la realidad de la unidad nombrada dentro del mismo, para lo cual se requirió la medición de dichos locales y/o unidades de este acápite para la respectiva verificación en cuanto a los contratos suscritos.

Por otra parte, considera la parte jurídica, que en el evento de una posible reforma de los estatutos se debe adicionar:

1. Las áreas de edificaciones, tan importantes para la Copropiedad como el teatro Cádiz, y las edificaciones del GAN destinados para la enseñanza de una manera clara identificando FMI y linderos, así mismo de las demás áreas comunes de relevancia, de igual manera nombrarlos en su destino actual y definitivo. Ejemplo, Local Nro. 06 Edificio B2 que actualmente es la administración.
2. Incorporar el manual de convivencia, así mismo que contenga el proceso de imposición de sanciones pecuniarias y no pecuniarias.

CARTERA

La cartera morosa al cierre de Agosto/20 asciende a \$1.213.221.536, de los cuales el 9% presenta una morosidad de 30 días, el 3% de 60 días, el 1,8 de 90 días y el 86,2% registra mora superior a 90 días) lo

que muestra un comportamiento normal dentro de los indicadores universales establecidos por la ciencia financiera, arrojando como resultado una oportuna gestión y aceptable control de la misma, permitiendo contar con los recursos económicos suficientes para el cumplimiento oportuno de las obligaciones del CUAN.

Es de anotar que un componente de la cartera del CUAN, superior a 90 días, la constituye la denominada “cartera morosa endémica” concentrada en trece (13) unidades privadas, correspondiendo al 77,21%. Sobre el capital de dicha cartera, para efectos contables se viene registrando su respectiva provisión (deterioro) y los intereses de mora se contabilizan en Cuentas de orden.

De dicha cartera en la última etapa, se recuperaron \$14.000.000 correspondientes a la deuda del proceso jurídico de la unidad (B5-205), proceso radicado hasta diciembre 08 del año 2018; una vez agotado todo el lineamiento financiero aprobado en asamblea general (condonación de intereses y acuerdos de pago, etc.) y al no haberse acogido al mismo para la fecha de la audiencia el 28 de agosto del 2019, de acuerdo al informe de la apoderada el Representante legal realizó la conciliación en \$14.000.000.

Con los abogados externos se ha realizado varias reuniones en donde han rendido informe y los han sustentado, manifestando el estado actual y las estrategias jurídicas seguidas para así dar claridad a aquellos procesos en que se realizó la gestión de cobro de cartera de manera adecuada, y las demandas presentadas por la Copropiedad tales como proceso contra CODENSA, GIMNASIO ANTONIO NARIÑO y Acción Popular contra la Procuraduría General de la Nación y otros, llevados por el doctor Julio Bautista Luzardo quien en informe escrito manifiesta:

“1. Acción Popular 25000232400020110040701 CUAN P.H. contra la Procuraduría General de la Nación y demás entes de control nacionales y distritales por violación de los derechos a conculcados por la empresa de servicios públicos al iniciar obras en los predios del accionante sin el lleno de los requisitos para la intervención de bienes de interés cultural de orden nacional.

Mediante notificación por estado del 6 de julio de 2020. El Consejo de Estado notificó el fallo de segunda instancia dentro de la acción popular en la cual revoca la decisión proferida por el tribunal que fue lesiva a los intereses del conjunto y en su lugar reconoce que Codensa y los otros entes de control actuaron indebidamente al afectar la estructura del bien de interés cultural y en virtud de ellos se tomen otras decisiones a fin de garantizar el resarcimiento del daño causado.

De este fallo se destaca que el Consejo de Estado reconoce la titularidad del bien inmueble en cabeza del conjunto, de ahí que exhorta al CUAN para colaborar en caso de que CODENSA obtenga la autorización administrativa para el proyecto de la subestación eléctrica.

2. Proceso Ejecutivo CUAN Vs GAN 11001400303220090161100 El proceso cuenta con sentencia ejecutoriada y se están presentando pagos parciales por parte de la demandada dentro del proceso

3. Proceso reivindicatorio CUAN vs Codensa
1100131030222090011500

Como se informó oportunamente a la copropiedad el Tribunal Superior de Bogotá- Sala Civil desestimó la alzada de Codensa S.A. E.S.P. mediante la cual pretendía que se revocara la decisión de terminación del proceso en reconvencción por no haber cumplido con la carga procesal consistente en conformar el contradictorio vinculando a la totalidad de los propietarios de bienes privados en el CUAN”

Es de anotar que al declararse el estado de emergencia sanitaria los términos fueron suspendidos hasta junio 30 del 2020, a la fecha los juzgados están laborando de manera no presencial situación que hace aún más lento el desarrollo de cualquier proceso ante la jurisdicción ordinaria y el estado actual de procesos relevantes, me permito relacionar:

Número del Radicado y Partes	UBICACION DEL PROCESO		ACTUACION DEL PROCESO	
	TIPO/CLASE	DESAPACHO/PONENTE	ULTIMA ACTUACION	ACTUACION
110014003019-2003-0-1803-00 / - ALIRIO BERNAL ESTEBAN - JAIME IGNACIO ROZO GUALTEROS - JOSEFINA MIRANDA DE ROZO	De Ejecución / Ejecutivo Singular / CUOTAS DE ADMINISTRACION	Juzgado 04 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias	2-sep-19	Secretaria - Letra
110014003023-2004-00-329-00 ERNESTO PANESSO ROBLED0 - MERY CORRALES DE PANESO	De Ejecución / Ejecutivo Singular /	Juzgado 01 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias	24-feb-20	Secretaria - Letra
110014003032-2009-0-1611-00 / ESCUELA COMUNAL AUTONOMA GIMNASIO ANTONIO NARIÑO	De Ejecución / Ejecutivo Singular /	Juzgado 02 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias	10-mar-20	SE INGRESA EL EXPEDIENTE AL DESPACHO PARA RESOLVER LOPERTINENTE WILLIAM M., CUADERNOS 2
110013110007-2013-00-992-00 DEMANDANTE MARINA INGRID STARK DE GRANADOS	Declarativo / Ordinario	JUZGADO 24 CIRCUITO - FAMILIA	10-mar-20	AUTO QUE ACEPTA RENUNCIA
110014003022-2013-0-1264-00 / MARIA TERESA QUIJANO NE WOYNO	De Ejecución / Ejecutivo Singular /	Juzgado 75 Civil Municipal	25-jun-20	COMUNICACIÓN SECRETARIAL FIRMADA
110014003015-2014-00-367-00 / HALL SUAREZ GRISALES - JERRY SUAREZ GRISALES - JONY SUAREZ GRISALES	De Ejecución / Ejecutivo Singular /	Juzgado 22 Civil Municipal	2-sep-20	OFICIO ELABORADO
110014003025-2014-00-610-01 / - LUIS OSORIO DONADO - SARA FERNANDEZ DE CASTRO DE OSORIO	De Ejecución / Ejecutivo Singular /	025 Juzgado Municipal - CIVIL / ELISEO BARACALDO ALDANA	26 Aug 2015	ENVÍOEXPEDIENTE PORDESGONESTIÓN
250002341000-2018-00-954-00 / BOGOTA DISTRITO CAPITAL ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ	ORDINARIO / NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO /NULIDAD DE LA RESOLUCION 008 DEL 28 DE ABRIL DE 2017	TRIBUNAL ADMINISTRATIVO - ORAL SECCION PRIMERA / CLAUDIA ELIZABETH LOZZI MORENO	26 de junio de 2019	AL DESPACHO
110014003022-2018-00-306-00 / HEREDEROS INDETERMINADOS DE LA CAUSANTE ANITA DIAZ VDA DEBONILLA	De Ejecución / Ejecutivo Singular / cuotas de administración	Juzgado 17 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias	17-feb-20	RADICADO NO. 8988-2019, NO. RELOJ RADICADOR: 22515, ENTIDAD OSEÑOR(A): ESMERALDA SALAMANCA - TERCER INTERESADO,APORTÓ DOCUMENTO: MEMORIAL, CON LA SOLICITUD: MEDIDASCAUTELARES
110014003072-2017-00-071-00 / ESTHER PACHECO DE GRANADOS - MARIA LUZ GRANADOS PACHECO - MARIA VICTORIA GRANADOS PACHECO	De Ejecución / Ejecutivo Singular /	072 Juzgado Municipal - CIVIL	26-feb-20	AUTO APRUEBALIQUIDADIÓN

GIMNASIO ANTONIO NARIÑO

El Centro Urbano Antonio Nariño como propietario de la planta Física (Edificación), donde funciona el actual plantel educativo y ante la preocupación latente por el estado físico de las estructuras de las mismas, que podrían presentar peligro de seguridad e integridad física de los estudiantes, personal administrativo y docentes de la institución educativa, realizó acercamiento con las directivas, para poder establecer necesidades, prioridades y responsabilidades de las partes involucradas, para lo cual se realizó propuesta para realizar estudios estructurales, necesi-

rios y fundamentales para establecer la realidad física de las diferentes plantas; de igual forma, establecer costos económicos, que garanticen la debida inversión de los posibles recursos que se requieran para el reforzamiento que resulte de los estudios que se plantearon en los siguientes términos.

Los Costos en que se incurra para la contratación de los estudios estructurales serán asumidos por el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO, hasta el 50% del costo total y el otro 50% debería ser asumido por el GIMNASIO ANTONIO NARIÑO, propuesta que fue aceptada.

RECLAMACIÓN ANTE POLIZAS POR SINIESTROS

El Centro Antonio Nariño como tomador realizó reclamaciones ante la póliza de áreas comunes AXA COLPATRIA:

1. Siniestro por ruptura de vidrios, vidrios que fueron reemplazadas sin deducible alguno.
2. Siniestro por cambio de tarjeta Ascensor, siniestro de fecha julio del 2019, indemnización que fue reconocida por la aseguradora AXA COLPATRIA Así: Valor de la perdida amparada \$ 4.641.000, menos el deducible (3 SMMLV) \$ 2.484.348, valor de la indemnización que ingreso a la copropiedad \$ 2.156.652
3. Por Gestión de la administración anterior por la reclamación ante la póliza de la Copropiedad ante el Hurto de los cheques cobrados ante la entidad DAVIVIENDA, realizaron la reclamación ante la aseguradora AXA COLPATRIA, proceso que obtuvo como resultado la indemnización a la copropiedad por la suma de \$12.500.000, menos el deducible (3 SMMLV) \$ 2.484.348; valor de la indemnización que ingreso a la copropiedad fue por la suma de \$ 10.015.652.

Es de anotar que frente a la gestión a realizar ante la reclamación de la póliza del contratista SEGURIDAD PERMANENTE que debería haberse aportado con la firma de contrato Inicial en mayo 31 del 2018 por el término de la vigencia del mismo, en los siguientes términos , donde el **CONTRATISTA** se obliga a presentar las siguientes garantías: a) Póliza de Cumplimiento por el término de duración del contrato equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato; b) Póliza de salarios y prestaciones sociales en cuantía equivalente al

10% del valor total del contrato, por el término de duración del contrato y tres (3) años más. c) Pólizas de bienes bajo custodia tenencia y control incluyendo hurto y hurto calificado por CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000); que en revisión del contrato y de los respectivos anexos se evidencio que el contratista no apporto la respectiva póliza del literal c., sin embargo, se procedió a realizar la solicitud con el contratista quien manifestó de manera verbal que nunca la adquirió. De dicho contrato original se han realizado otrosí en el término de la vigencia manteniendo su demás clausulado, esto permite aseverar que para la fecha de dicho siniestro no existía póliza que amparara dicho hurto, razón por la cual no procede la reclamación por este siniestro por la omisión en la adquisición de la póliza contenida en el contrato; razón que me permite claramente expresar que existe un incumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo por parte del contratista.

Igualmente es de informar que para la celebración del nuevo contrato se exigió la adquisición de dicha póliza, contenida en el literal c. y así efectivamente se pueda afirmar que ya tiene cubrimiento este tipo de siniestros.

Solo resta afirmar que ante una posible responsabilidad mediante una sentencia penal, se pueda obtener otro tipo de indemnización, de los responsables que determinen mediante la investigación y el material probatorio aportado al mismo.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ASCENSORES MANUALES:

Los ascensores manuales fueron sellados por la Secretaria de Gobierno en Julio de 2019 al no estar certificados para su funcionamiento desde el 2014, dando cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 470 de 2011 del Consejo de Bogotá y el Decreto 663 de 2011.

El Administrador asistió a 4 Audiencias citadas por la Secretaria de Gobierno Distrital. A la primera, el día 24 de Julio de 2019, asistí con el apoyo del consejero Edilberto Castellanos y la Doctora Johana Orgulloso Ortiz, donde se consiguió levantar los sellos impuestos sobre los ascensores manuales. A la citación del día 30 de Julio de 2019 recibí el apoyo de la doctora Orgulloso Ortiz, lográndose aplazar la audiencia

por los avances presentados.

En la siguiente audiencia, citada para el día 20 de septiembre de 2019 fui asesorado por la Doctora Adriana Castillo y debido a los soportes de los avances en los trabajos de los ascensores, se aplazó la audiencia para el día 20 de noviembre de 2019, donde se aportaron 54 folios del proceso que adelanta la administración respecto al proyecto de modernización y/o en su defecto adquisición de equipos nuevos. El día 16 de marzo de 2020 fecha de la última audiencia, ante las dificultades de reunir la asamblea para tomar una decisión sobre la modernización y/o adquisición de los 7 ascensores, la Secretaría de Gobierno tomó la decisión de sellarlos.

A continuación, presento dos propuestas, una para la modernización y otra para la compra de 7 ascensores.

PROYECTO PRESENTADO POR LA ADMINISTRACION:

**MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES MANUALES DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO CONDICIONES
COMERCIALES**

EMPRESAS	ELV INGENIERIA	ASCENSORES ASCINTEC S.A.S	OTIS	CAPITAL ASCENSORES	ASCENSORES PRISMA LTDA
VALOR DE LA OFERTA	823.753.700	740.635.002	1.376.479.255	959.616.000	711.380.809
FORMA DE PAGO					
anticipo	40%	50%	40%	50%	40%
a 60 días del anticipo	20%		30%		
al aviso de embarque			20%		
contra entrega del material	20%	10%	10%	30%	25%
INSTALACIÓN					
a la firma del contrato			40%		
al inicio del trabajo	10%		50%		
entrega en funcionamiento	10%	40%	10%	20%	5% a la entrega de cada ascensor modernizado y funcionando. Con el saldo, se cancelará el valor total del
ENTREGA DE MATERIALES	89 días hábiles a partir del pago de			90 días hábiles a partir del pago de	70 días hábiles a apartir del pago de anticipo
DURACIÓN DE TRABAJO	50 días hábiles por ascensor	45 días hábiles por dos equipos	quince (15) meses	seis (6) meses	40 días hábiles por dos equipos
GARANTIA	60 meses en material, mano de obra; 3 meses mantenimiento gratis	60 meses en material y mano de obra	1 año en material contra defectos de fabricación a partir del acta de entrega	3 años a partir de la fecha del acta de entrega	5 años en material y mano de obra. Si tiene a cargo los servicios de mantenimiento.

PÓLIZAS

buen manejo de anticipo	si	si	100% valor y termino del contrato + 1 mes	100% del primer anticipo, durante el contrato + 3 meses.	100% valor del anticipo.
calidad	Si	Si	10% Tiempo de ejecución del contrato + 2 meses		20% del valor total del contrato
cumplimiento			10% Tiempo de ejecución del contrato + 1 meses	20% valor y termino del contrato + 3 meses.	20% del valor total del contrato
salarios y prestaciones	si	si	5% tiempo de ejecución del contrato + 1 mes	10% valor y termino del contrato + 3 años	5% del valor total del contrato
estabilidad				20% Valor y termino del contrato + 3 años	
RCE general por	\$450,000,000	\$500,000,000	\$5,000,000,000 con GENERALI seguros	20% del valor y termino del contrato + 3 meses	\$500,000,000
VALIDES DE LA OFERTA	Vigente	Vigente	Vigente	Vigente	Vigente
NOTA	Se debe contar con un presupuesto de imprevistos de \$4,500,000 + Iva . Reciben en parte de pago material desmontado para reciclaje \$500,000 .	El 40% pagadero en 12 cuotas sin intereses cobrando la primera a la entrega de los equipos; Certificados en la NTC5926-1; Mantenimiento preventivo 12 meses gratis			seguridad: Aumenta la seguridad para los pasajeros ya que la modernización ofrece un procesador de alta velocidad que verifica su buen funcionamiento.

**MODERNIZACIÓN DE ASCENSORES MANUALES DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
RESUMEN ECONOMICO**

EMPRESA	CANTIDAD	UNITARIO	IVA 19%	VALOR		POR APTO
				SUBTOTAL	TOTAL	
ELV INGENIERIA	7	98.890.000	18.789.100	117.679.100	823.753.700	1.225.824
ASCENSORES ASCINTEC S.A.S	7	88.911.765	16.893.235	105.805.000	740.635.002	1.102.135
OTIS	7	165.243.608	31.396.286	196.639.894	1.376.479.255	2.048.332
CAPITAL ASCENSORES	7	115.200.000	21.888.000	137.088.000	959.616.000	1.428.000
ASCENSORES PRISMA LTDA.	7	85.399.857	16.225.973	101.625.830	711.380.809	1.058.602

PROPUESTA ALTERNATIVA

EMPRESA	VALOR TOTAL	APORTE CUAN	VALOR POR APARTAMENTO
ELV INGENIERIA	823.753.700	250.000.000	853.800
ASCENSORES ASCINTEC	740.635.002	250.000.000	730.112
OTIS	1.376.479.255	250.000.000	1.676.308
CAPITAL ASCENSORES	959.616.000	250.000.000	1.055.976
ASCENSORES PRISMA	711.380.809	250.000.000	686.579

**PROPUESTA COMPRA DE 7 (SIETE) ASCENSORES PARA EL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
CONDICIONES COMERCIALES**

EMPRESAS	ALTUS	ASCENSORES ASCITEC S.A.S	OTIS	ELV INGENIERIA	W5	ASCENSORES INGENIERIA S.A.	ASCENSORES PUSIMA
VALOR DE LA OFERTA	\$ 970.516.371	\$ 1.291.150.000	\$ 1.498.820.424	\$ 1.351.959.000	\$ 1.166.200.000	\$ 1.006.439.263	\$ 997.767.400
FORMA DE PAGO							
anticipo	40%	50%	30%	50%	50%	40%	25%
al aviso de embarque/a la entrega de materiales en la obra	30%	40% (en 9 cuotas a partir entrega equipos funcionando)	70%	20%	30%	30%	20%
al aviso de embarque/a la entrega de materiales en la obra		10%		20%		30%	20%
A la entrega del ascensor a los 60 días calendario	30%			10%	20%		35%
INSTALACIÓN							
a la firma del contrato	50%		30%	40%	50%		
al inicio del trabajo	35%		70%	30%	30%		
entrega en funcionamiento	15%			30%	20%		
ENTREGA DE MATERIALES Y EQUIPOS EN LA OBRA							
4 Meses después de la firma contrato		120 días hábiles a partir pago anticipo		59 días hábiles a partir del pago de siete (7) meses	60 días calendario después de la firma del contrato		100 días hábiles a partir del pago del contrato
7 meses a partir firma del contrato		90 días hábiles por cada 2 (dos) equipos	Diez y Ocho (18) meses		120 días calendario	Ocho (8) meses	110 días hábiles
DURACIÓN DE TRABAJO							
18 meses a partir embarque equipos + 24 meses a partir firma contrato		5 años siempre y cuando efectúe el mantenimiento, con 9 meses gratuito.	2 años en material contra defectos de fabricación a partir del acta de entrega	6 años a partir de la fecha del acta de entrega	5 años de garantía. Harán mantenimiento 6 meses sin costo. Luego Contrato mantenimiento por 1 año costo	2 años de garantía	5 años de garantía, siempre y cuando Accesores prima tenga a cargo el servicio de
GARANTIA							
siempre y cuando la EMPRESA realiza el mantenimiento							

PÓLIZAS

bueno manejo de anticipo	si	100% valor y termino del contrato + 1 mes	100% del anticipo durante la vigencia	Si	Por el 100% del valor del anticipo vigencia, 6 meses	100% valor del valor del anticipo
calidad	Si	10% Tiempo de ejecución del contrato + 2 meses	10% del valor total, durante la vigencia y 3 meses más	Si	10% Tiempo de ejecución del contrato + 2 años a partir acta entrega	20% del valor total contrato.
cumplimiento	Si	10% Tiempo de ejecución del contrato + 1 mes	10% del valor total, durante la vigencia y 3 meses más	Si	10% del valor del contrato por el término ejecución del mismo.	20% del valor total contrato.
salarios y prestaciones estabilidad	si	10% tiempo de ejecución del contrato + 1 mes	10% valor y termino del contrato + 3 años	Si		5% del valor total contrato.
RCE general por VALIDES DE LA OFERTA	800.000.000 Vigente	Póliza global por US\$ 2.000.000 CON Chubb Seguros-Colombia S.A. Vigente	\$500.000.000 durante la vigencia del contrato	20% del valor y termino del contrato + 2 meses Vigente		\$500.000.000 durante la vigencia del contrato
NOTA	El 40% pagadero en 9 cuotas sin intereses cobrando la primera a la entrega de los equipos; Certificados en la MTC5926-1; Mantenimiento preventivo 9 meses gratis	El 70% pagadero en 15 cuotas mensuales contadas a partir de 30 días de pagado el anticipo, Tanto para el pago del equipo como para los gastos de instalación-		El 30% de la Oferta económica es a 90 días del anticipo	Vigente	Vigente

**PROPUESTA COMPRA DE 7 (SIETE) ASCENSORES PARA EL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
RESUMEN ECONOMICO**

EMPRESA	CANTIDAD	UNITARIO	VALOR			
			IVA 19%	TOTAL		
ALTUS	7	\$ 116.508.568	\$ 22.136.628	\$ 138.645.196	\$ 970.516.371	1.444.221
ASCENSORES ASCINTEC	7	\$ 155.000.000	\$ 29.450.000	\$ 184.450.000	\$ 1.291.150.000	1.921.354
WS ASCENSORES	7	\$ 140.000.000	\$ 26.600.000	\$ 166.600.000	\$ 1.166.200.000	1.735.417
OTIS	7	\$ 179.930.423	\$ 34.186.780	\$ 214.117.203	\$ 1.498.820.424	2.230.388
ESTILO INGENIERIA S.A	7	\$ 120.821.040	\$ 22.955.998	\$ 143.777.038	\$ 1.006.439.263	1.497.677
ELV INGENIERIA	7	\$ 162.300.000	\$ 30.837.000	\$ 193.137.000	\$ 1.351.959.000	2.011.844
ASCENSORES PRISMA	7	\$ 119.780.000	\$ 22.758.200	\$ 142.538.200	\$ 997.767.400	1.484.773

PROPUESTA ALTERNATIVA			
EMPRESA	VALOR TOTAL	APORTE CUAN	VALOR POR APARTAMENTO
ALTUS	970.516.371	250.000.000	1.072.197
ASC. ASCINTEC S.A.S	1.291.150.000	250.000.000	1.549.330
WS ASCENSORES	1.166.200.000	250.000.000	1.363.393
OTIS	1.498.820.424	250.000.000	1.858.364
ESTILO INGENIERIA S.A.	1.006.439.263	250.000.000	1.125.654
ELV INGENIERIA	1.351.959.000	250.000.000	1.639.820
ASCENSORES PRISMA	997.767.400	250.000.000	1.112.749

RECURSOS AGOSTO DE 2020

SALDO			
BANCOS			
DAVIVIENDA			
	PARQUEADEROS	11.363.433	
	MOROSOS	140.452.706	
	RECAUDO	272.681.534	
	TOTAL	424.497.672	
CAJA SOCIAL			
	PARQUEADEROS	68.492.289	
	MOROSOS	11.257.786	
	RECAUDO	23.375.422	
	COMITES	19.185.917	RESTRINGIDO
	ASCENSORES	20.540.639	
	FONDO DE IMPREVISTOS	422.077	RESTRINGIDO
		143.274.129	
	TOTAL, BANCOS	567.771.802	
	TOTAL, CDT	418.990.897	
CDT			
	FONDO IMPREVISTOS	17.620.463	PICHIN-CHA
		33.123.268	GNB SUD-AMERIS

	58.498.337	FINANDI- NA
	144.998.426	FINANDI- NA
	35.298.926	FINANDI- NA
TOTAL	289.539.420	
REINTEGRO DAVI- VIENDA	43.000.000	BANCO CAJA S.
ASCENSORES	86.451.477	GNB SUD- AMERIS

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

CUENTAS POR PAGAR	76.997.506
RETEFUENTE	1.709.441
SEGURIDAD SOCIAL	5.314.636
PRESTACIONES SOCIALES EM- PLEADOS	22.026.001
TOTALES	106.047.584

RECAUDO PROMEDIO MENSUAL

ADMINISTRACIONES	110.000.000
PARQUEADEROS PROPIETARIOS	12.000.000
PARQUEADERO VISITANTES	400.000
OLIMPICA	54.052.000
LOCALES COMUNALES	10.000.000
APTOS COMUNALES	7.000.000
TOTALES	193.452.000

GASTOS BASICOS MENSUALES

TERCERO	CONCEPTO	VALOR MEN- SUAL
PROSERINT LTDA	ASEO	\$ 33.451.554
SEGURIDAD PERMANENTE SAS	VIGILANCIA	\$ 63.384.607
ASCENSORES ASCINTEC SAS	ASCENSORES B1 - B5	\$ 478.000
ELV INGENIE- RIA SAS	ASCENSORES B2 - B4 - C4	\$ 730.000
NEIRA WI- LLIAM	ASCENSORES B3 - CE	\$ 500.000
ARIAS AL- MANZA OMAR DAVID	MTTO ZONAS VER- DES	\$ 6.521.800
GUTIERREZ EDUAR MIL- TON	MTTO. EQUIPO DE BOMBEO	\$ 1.200.000
EMPLEADOS	NOMINA	\$ 15.800.000
SOI	SEGURIDAD SOCIAL	\$ 5.328.600

PEDRO FORE-RO GAITAN	SERV. HONORARIOS REVISORIA FISCAL	\$	2.020.572
GERARDO ESPINOSA	SERV. HONORARIOS ADMINISTRACIÓN	\$	5.000.000
ADRIANA CAS-TILLO	SERV. ASESORIA JU-RIDICA	\$	2.245.080
RUBY ESPE-RANZA SOTE-LO	SERV. HONORARIOS CONTADORA	\$	2.245.080
LINA MARGA-RITA HENAO	ASESOR SG-SST	\$	1.200.000
CODENSA	SERV. ENERGIA	\$	15.288.820
ETB	SERV. TELEFONIA FIJA	\$	810.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARI-LLADO	SERV. ACUEDUCTO	\$	1.401.360
TOTAL		\$	157.605.473

Analizando la situación financiera al cierre de agosto de 2020, los recursos disponibles que actualmente tenemos en CDT para ascensores ascienden a \$ 129.451.477 , los gastos fijos mensuales que en promedio son de \$ 157.605,473 y los saldos que se registran en bancos \$ 548.163.808 considero que la Administración puede aportar al proyecto, bien sea para la modernización o la compra de los (7) siete ascensores, la suma de doscientos cincuenta millones de pesos (\$250.000.000), valor que incluiría el monto que se recuperó por concepto del hurto a la copropiedad. Con esa contribución de la Administración se calculó el aporte por apartamento, tanto para la opción de modernizar como para la opción de compra de los 7 ascensores. Acá podríamos pensar: si se llegase a presentar algún gasto extraordinario, que no pueda ser atendido por los excesos de liquidez que existen actualmente, se utilizaría, previa aprobación de la Asamblea, el rubro del Fondo de imprevistos.

Referente al hurto por \$ 80.140.000, el día 11 de octubre de 2019 radiqué la ampliación de la denuncia y el día 10 de diciembre de 2019 autorizado por la fiscal 31, imprimí las pruebas de polígrafo que tenían código secreto y las radiqué en la Fiscalía. Aún la Fiscalía no me ha llamado a rendir declaración.

En cuanto a la “Acción de protección al Consumidor Financiero”, en la etapa de conciliación se llegó a un acuerdo y DAVIVIENDA pagó la suma de \$43.000.000 los cuales fueron consignados el día 6 de junio de 2020 constituyéndose luego un CDT por ese valor en el BANCO CAJA SOCIAL.

La Aseguradora AXA COLPATRIA, a través de la póliza que se tiene con ellos, pagó la suma de \$10.015.652 (\$12.500.000 menos el deducible), consignados el día 16 de Julio/20 en el Banco Caja Social.

Los costos de la “Acción de Protección al Consumidor Financiero” fueron:

Abogado	\$ 6.450.000 (15% de los \$43.000.000)
Investigador.....	\$ 3.500.000
Costos de las pruebas de polígrafo...	\$ 4.748.100.

Estos contratos fueron suscritos por la anterior administración.

Es decir, se han recaudado \$ \$53.015.652 y se han causado gastos por \$ 14.698.100.

Es de anotar que continúa el proceso en la Fiscalía 31.

Por solicitud del señor tesorero en su informe entregado a la Fiscalía 31, la Administración elaboró el Manual de Funciones y entregó a cada empleado sus funciones, las cuales fueron firmadas por cada uno y reposan en los archivos de la Administración. Así mismo se demarcaron las zonas de acceso restrictivo al archivo y caja fuerte.

OTRAS ACTIVIDADES

La Administración solicitó a la Empresa de Teléfonos de Bogotá, y se logró, la cancelación definitiva de la línea # 2442491 la cual venía facturando mensualmente sin ser utilizada desde hace más o menos cinco años.

También se solicitó ampliación de la capacidad del Internet en las porterías, consiguiéndose seguridad y nitidez con esa mayor cobertura; esto permitió habilitar zona de Internet para los propietarios y residentes en las salas de espera Y/O sitios cercanos de las porterías. El

sistema es seguro porque se instaló un Router independiente de tal forma que los propietarios o residentes no tienen acceso a las cámaras de seguridad.

PORTE- RIA	NOMBRE DE LA RED	CLAVE
1	PORTERIA 1 CUAN P.H.	6312999CUANP.H
2	PORTERIA 2 CUAN P.H	7927525CUANP.H.
3	PORTERIA 3 CUAN P.H.	675660CUANP.H.
4	PORTERIA 4 CUAN P.H.	675691CUANP.H.
5	PORTERIA 5 CUAN P.H.	7323604CUANP.H.
6	PORTERIA 6 CUAN P.H.	7643061CUANP.H.

En la portería 2, se instalaron cámaras para iniciar con el sistema Biométrico de toma de placas para el ingreso de autos y motos. Está pendiente la entrega del computador con el software y de la capacitación correspondiente para adelantar el cargue de la base de datos. Este programa nos permitirá obtener un mayor control en este parqueadero que es el de mayores problemas en el CUAN.

Se han venido adelantando conversaciones, reuniones y pruebas de un software elaborado por profesores y estudiantes de la Universidad Colegio Mayor de Cundinamarca, tema que está en desarrollo y que nos permitirá manejar adecuadamente a través de la página Web la comunicación entre la Administración y toda la comunidad del CUAN.

➤ **PANDEMIA**

Satisface que a la fecha no se ha presentado ningún caso confirmado por las autoridades de COVID 19 en el CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO.

Con motivo de la pandemia, el Gobierno Nacional creó el programa de apoyo a las empresas formales y aunque aparentemente no cumplíamos los requisitos, se presentó el Formulario de postulación al Programa de Apoyo al Empleo Formal – PAEF. Nos han aceptado los meses de abril y mayo por valor de \$3.500.000 Y \$3.500.000 respectivamente, para un gran total de \$7.000.000.

Aunque el Gobierno Nacional autorizo a los administradores hacer uso de los dineros del Fondo de Imprevistos para atender gastos básicos como pago de contratos, servicios básicos, en el CUAN afortunada-

mente no ha sido necesario, pues con los ingresos recibidos se han podido atender los costos y gastos generados.

En la copropiedad, en 120 apartamentos, residen adultos mayores sin ninguna compañía y 460 residentes adultos mayores de 60 años, algunos con discapacidades y enfermos que requieren apoyo por estar en condiciones de mayor vulnerabilidad. La empresa de vigilancia atendiendo el requerimiento de la comunidad y de la administración, colaboró con el recibo y entrega de domicilios a sus apartamentos, situación apoyada por varios residentes.

En este tiempo tan difícil de emergencia sanitaria, debemos todos valorar, respetar y agradecer al personal de aseo, vigilancia, mantenimiento, jardinería y al personal de administración, donde están exponiendo día a día su salud y la de sus familias, al prestar un servicio a la comunidad para garantizar, proteger y preservar la seguridad, salubridad y buena convivencia de los residentes.

En estos meses se han presentado hechos de maltrato, acoso e insultos por parte de algunos residentes y representantes de edificios, a los citados colaboradores, desatendiendo las medidas de bioseguridad, actuaciones que no reflejan el espíritu de apoyo y solidaridad de la mayoría de los copropietarios.

Reiteramos nuestro llamado a la responsabilidad social con el autocuidado, disciplina y sentido de pertenencia, pues se han presentado celebraciones de fiestas en apartamentos, el ingreso masivo de visitantes autorizados por los residentes en las diferentes porterías, incumplimiento de las disposiciones establecidas en el código nacional de policía y manual de convivencia respecto a la tenencia de mascotas, violencia intrafamiliar, instalación de carpa no autorizada para pasar la noche con amigo y no acatamiento de las medidas tomadas como el uso obligatorio del tapabocas al transitar por las áreas comunes. Hechos de los cuales la administración a realizado de acuerdo con el debido proceso, los llamados de atención correspondientes.

GASTOS COVIC:

CAANTIDAD	ELEMENTO	VALOR UNITARIO	TOTAL	DESTINO
7	TAPETES DESINFECTANTES	180.000	1.260.000	ASCENSORES Y ADMON
7	GALONES DE AMONIO CUATERNARIO	40.000	280.000	PORTERIAS Y ADMON
1	TERMOMETRO DIGITAL	390.000	390.000	ADMINISTRACION
15	TRAJES ANTIFLUIDOS PERSONAL ADMON	40.000	600.000	ADMINISTRACION
7	SEÑALIZACION GENERAL PORTERIAS	5.000	35.000	PORTERIAS
7	DISPENSADORES DE GEL	140.000	980.000	PORTERIAS Y ADMON
7	ASPIRADORES INDIVIDUALES	25.000	175.000	PORTERIAS Y ADMON
1	CAJA DE TAPABOCAS*50 UNIDADES	1.600	80.000	PERSONAL
		SUBTOTAL	3.800.000	
6	COMPRA DE 6 PEDESTALES DE GEL	120.000	720.000	EDIFICIOS AES
6	COMPRA DE 6 PEDESTALES DE GEL	120.000	720.000	EDIFICIOS AES
		SUBTOTAL	1.440.000	
6	PERIDONES BANNER CON TUBOS PROTOCOLOS	57.000	342.000	PORTERIAS
		SUBTOTAL	342.000	
6	TERMOMETROS	390.000	2.340.000	PORTERIA
		SUBTOTAL	2.340.000	
2	GARRAFAS DE GEL ANTIBACTERIAL	240.000	540.000	PORTERIAS E INGRESO AES
		SUBTOTAL	540.000	
		GRAN TOTAL	8.462.000	

En varias ocasiones se nos ha manifestado que los gastos en que incurrió la administración para atender las emergencias del Covid fueron excesivos, el cuadro nos muestra en detalle las compras y los valores más significativos y que suman \$8.462.000; el total de gastos asciende a la suma de \$10.728.880 según los registros contables. La diferencia son gastos menores.

Acá demostramos que no son gastos “hormiga” sino completamente necesarios para la prevención de la pandemia en la copropiedad, que como lo hemos manifestado no presenta aún ningún caso positivo.

GESTION OPERATIVA:



Se realizó el trabajo de lavado y desinfección de los tanques de agua potable y fueron entregados los respectivos certificados que requiere la Secretaría de Salud.

PROYECTO: REINTEGRACION, RECUPERACION, REPARACION LIBERACION FUNCIONAL DE AREAS COMUNES:

GESTION OPERATIVA EQUIPOS DE BOMBEO:



Se realizó el mantenimiento de las puertas de los accesos a los cuartos de control de las bombas y almacenamiento de agua, y debido a intento de saqueo en alguna de las bombas en el edificio B1, se compraron e instalaron candados más fuertes, mejorando la seguridad de todos los cuartos en todos los edificios.



Se logró estabilizar el funcionamiento del equipo de motobombas pues con el contrato de mantenimiento preventivo y correctivo que hay actualmente, se logran identificar los problemas, dándose oportuna solución.



Trabajo realizado en la bomba No.1 del Edificio B1: Cambio de tubería galvanizada por tubería de acero, cambio de tubería de cargue y descargue, cambio de accesorios en ranurado y cambio de un cheque y una válvula. Se cambiaron por perforación de vida útil, para evitar daños más graves en la parte del tablero eléctrico. Esta misma labor es prioritario realizarla en las demás bombas del conjunto.

Fue renovada la tubería que alimenta el tanque de aguas lluvias del edificio C4, con alistamiento del declive que requería, para su normal funcionamiento.

1. GESTIÓN OPERATIVA

Con motivo de la Pandemia y acatando decretos y normas dictadas por el Gobierno Nacional y la Alcaldía de Bogotá, la Administración ha tenido que cambiar horarios de atención y los empleados asistimos mínimo 3 días a la semana a laborar presencialmente en el Centro Urbano Antonio Nariño. De acuerdo con la normalidad, se atenderá los lunes, miércoles y viernes en el horario de 7:30 a.m. a 1:00 p.m.

A través de reuniones virtuales, todos los domingos nos reunimos los empleados de la administración para revisar las actividades realizadas y programar las actividades a desarrollar en la siguiente semana. Las actas de estas reuniones reposan en los archivos de la Administración. Hemos efectuado 38 sesiones. Acogiendo las recomendaciones realizadas por el Revisor Fiscal y por el Consejo de Administración actualmente se realiza flujo de caja, arqueos al cierre de cada mes de títulos valores (CDT's), libretas de ahorro y tokens, así como los saldos en las cuentas de ahorro en bancos diariamente. Se han consignado los valores del Fondo de Imprevistos de manera oportuna en la cuenta correspondiente.

Se destacan algunos trabajos y mantenimientos como los más importantes que se realizaron:

- ✓ **JARDINERAS:** Se adecúan las jardineras de la Copropiedad con el fin de embellecer y arreglar estas zonas. Posteriormente se adecuan los jardines incluyendo relleno de tierra abonada y siembra de diferentes plantas.
- ✓ **INSPECCIÓN DE ASCENSORES:** En el mes de Sept. del 2019, Agosto/2020, se recibieron los Informes y certificados de Inspección – **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO – PROPIEDAD HORIZONTAL** por parte de la empresa Montajes y Procesos. Todos los ascensores automáticos se encontraban certificados.



Es de anotar que se efectuó Visita virtual por parte del IDIGER el día 23 de junio de 2020 para constatar las certificaciones de los ascensores automáticos. Se presentaron y adjuntaron las 7 certificaciones, las cuales se aprobaron sin ninguna novedad.

En el mes de agosto de 2020 vencían 5 certificaciones correspondientes a los edificios B2, B3, B5, B1, C3 las cuales ya se solicitaron y se encuentran en proceso de certificación. Es de aclarar que estamos dentro de los términos especificados en la norma de Transporte Vertical.

❖ PROYECTO CUIDEMOS ENTRE TODOS:

- ✓ **CITOFONIA:** El sistema se estabilizó plenamente, revisándose y/o cambiando el cableado y la alerta en las porterías. en este momento se presentan muy pocos requerimientos de arreglos o fallas. Vale la pena aclarar que los apartamentos que cuentan con este servicio son los que poseen línea local.



Arreglo total cerca eléctrica
Semanalmente se verifica por parte del personal de Administración, el correcto funcionamiento de la Cerca eléctrica. Al cierre del mes de agosto, está operando normalmente



Adquisición y cambio consola B-4 POR DAÑO E INCOMUNICACIÓN CON LOS APARTAMENTOS



Compra cerradura de seguridad Oficina de Administración



Arreglo malla perimetral de 164.5 metros de sardinel en ladrillo y cemento para asegurar malla.

Pintada y Cambio de tubos de la puerta de entrada al container de hojas secas y pastos.

Arreglo con soldadura de 35 metros de malla que se encontraba dañada.



Instalación de 13 soportes en tubo para soportar la malla.

Arreglo de puerta de entrada al almacén.



Se instalaron avisos colgantes en la malla exterior para evitar que los vendedores ambulantes cuelguen sombreros y objetos que por el peso la dañan, indicando que por ser propiedad privada es prohibido



Impermeabilización del techo del Local arrendado a Olímpica, solucionándose grandes problemas que tenía. De acuerdo con lo pactado en el Contrato de arrendamiento suscrito con Olímpica en el 2008 se estableció como obligación del CUAN la impermeabilización y conservación de la estructura del inmueble, en condiciones de seguridad, salubridad, operación y funcionamiento.



El Vidrio de la puerta de paso que da al interior del Conjunto en la portería 6 de los AES, se rompió y cayó al piso. Se utilizó la póliza AXA Colpatria para su reposición; debido a la complejidad de la situación se contrató a una arquitecta quién en su informe manifiesta el preocupante riesgo de toda la estructura de vidrios de la caseta, generando un peligro para los residentes.

	DIAGNÓSTICO TÉCNICO		Código:	GAR-FT-03
			Versión:	04
			Fecha de Revisión:	20/04/2018

DIAGNÓSTICO TÉCNICO – DI-14197
SUBDIRECCIÓN DE ANÁLISIS DE RIESGOS Y EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO
GRUPO ASISTENCIA TÉCNICA
RADICADO IDIGER 2019ER23739

1 DATOS GENERALES DEL EVENTO

ATENDIÓ: Ingrid Marcela Rincón Díaz				SOLICITANTE:	
CAT: 3				Gerardo Espinosa Pulido	
MÓVIL:		Contratada		Administrador - Representante legal CIUAN P H	
FECHA:	22 de diciembre de 2018	HORA:	11:30	VIGENCIA: Temporal mientras no se modifique significativamente las condiciones físicas del sector	

DIRECCIÓN:	Av. de las Américas No 33 – 50 – Podería No 6	COORDENADAS ÁREA INSPECCIONADA	X 06098,28 Y 103290,10
SECTOR CATASTRAL:	Centro barrio	ÁREA DIRECTA AFECTADA:	31,36 m ²
UPZ:	10ª Quinta paredes	POBLACIÓN ATENDIDA:	2
LOCALIDAD:	13 Teusaquillo	FAMILIAS 0 ADULTOS	2 MENORES 0
CHIP:	AAA0074FVRLU	PREDIOS EVALUADOS	1
ÁREA INSPECCIONADA	31,36 m ²	DOCUMENTO REMISORIO	CR-30388

2 ALCANCE

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, en cumplimiento de sus funciones, en especial las establecidas en el Decreto 173 de 2014, realiza la verificación de asistencia técnica con base en una inspección visual, aplicando la metodología para este tipo de procedimiento (identificación y valoración cualitativa de la afectación del hábitat a nivel urbano y rural), con el objeto de valorar el grado de afectación de las edificaciones y/o infraestructura, que permite establecer el compromiso de estabilidad y funcionalidad de las mismas, a fin de identificar predios, y/o edificaciones y/o infraestructuras inseguras, para analizar y determinar las acciones pertinentes a que haya lugar.

3 ACLARACIONES

El IDIGER no tiene dentro de su competencia, la de establecer juicios de responsabilidades sobre afectaciones en edificaciones, infraestructura y/o el terreno en general, ni pronunciamientos en relación con el cumplimiento de normatividad actual de diseño y construcción en cuanto a reforzamientos, mantenimientos, reparaciones y/o mejoramientos desarrollados en predios privados.

Página 1 de 6

Diagnostico de riesgo, 20 febrero 19
 Subdirección de Análisis de Riesgos y Efectos del Cambio Climático
 IDIGER
 Calle 14 No. 1127



DIAGNÓSTICO TÉCNICO

Código:	GAR- FT - 03
Versión:	04
Fecha de Revisión:	20/04/2018

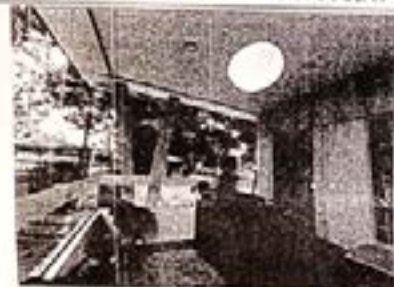
Tabla 3 Registro fotográfico del predio evaluado



Fotografía 1. Vista de fachada - Portería No 6 CUJÁN



Fotografía 2 Vista interior costado sur - Portería No 6 CUJÁN



Fotografía 3 Vista interior costado oriente - Portería No 6 CUJÁN



Fotografía 4 Vista costado occidental - Portería No 6 CUJÁN



Fotografía 5 - Vista costado norte Portería No 6 CUJÁN



Fotografía 6 Vista costado oriente - Portería No 6 CUJÁN

	<h2>DIAGNÓSTICO TÉCNICO</h2>	Código:	GAR- FT - 03
		Versión:	04
		Fecha de	
		Revisión:	20/04/2018

consulta no presenta cobertura de amenaza por movimientos en masa ni de amenaza de inundación por desbordamiento.

7 LOCALIZACIÓN

La Figura 1 muestra la localización general del predio inspeccionado.



Figura 1 Localización del predio inspeccionado en el Sector Catastral Centro Nariño de la Localidad de Teusaquillo

8 DESCRIPCIÓN Y REGISTRO FOTOGRÁFICO

Personal del Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático - IDIGER, realizó visita técnica el día 22 de diciembre de 2019 al predio de la Avenida de las Américas No 33 – 60 (ver Figura 1) localizado en el Sector Catastral Centro Nariño de la Localidad de Teusaquillo.

La edificación objeto de inspección visual corresponde a la Portería No 6 localizada en costado sur del Centro Urbano Antonio Nariño sobre la Avenida de las Américas o Calle 23. Presenta un sistema estructural en mampostería parcialmente confinada y vidrio y placa de cubierta en concreto. Durante la inspección no se identifican fisuras ni daños en los elementos estructurales, tampoco pérdida de verticalidad de los muros, se evidencia manchas de humedad en la placa de cubierta.

Página 2 de 5

Desarrollado por: IDIGER
 Documento: IDIGER-000000
 www.idiger.gov.co

Fecha: 2019-12-22

DE 34197



ALCALDÍA BOGOTÁ
 DE BOGOTÁ D.C.



Fotografía 6 - Vista costado norte Forera No 8 CUAN



Fotografía 7 Presencia de humedad en placa cubierta

9 POSIBLES CAUSAS

Falta de mantenimiento

10 DAÑOS

Tabla 4 Daños observados sobre el predio evaluado en el presente informe.

Número asignado	Dirección	Tipo de construcción	Uso	Dato
1	Avenida de las Américas 33 - 50	Esficcación	Forera	Leve

AFECTACIÓN EN INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

SI NO ¿CUAL?

11 RIESGOS ASOCIADOS (Potenciales daños que se esperarían de no implementar las recomendaciones)

Ninguno en la actualidad.

12 ACCIONES ADELANTADAS

Inspección visual y evaluación cualitativa de las condiciones físicas del predio de la Avenida de las Américas 33 - 50 localizado en el sector catastral de Centro Nariño.

OTROS

✓ Por donación del señor Alexander Lozano apto 204 edificio B1 se instalaron las mallas de la cancha de baloncesto. La Administración pintó los tableros y demarcó las canchas.



Recuperación salón comunal B2: Se viene adelantando los trabajos de adecuación estructural, cambio de ventanería, demolición de piso e instalación del nuevo; instalación de puerta de salida a la zona verde, pintura y otros.



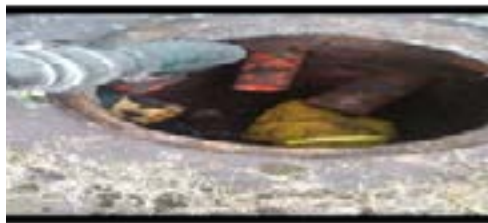
En los archivos aparecían cotizaciones a nombre del Ingeniero Civil Andrés Sandoval por \$85.000.000. La obra se contrató por un valor total de \$29.974.222 incluido mano de obra y materiales. Se contrato interventoría por valor de \$1.500.000



Inicio intervención del parque que contiene arreglo y mantenimiento de los aparatos recreativos para niños y los parques Biosaludable, incluyendo cambio de sillas y canecas



Construcción Glorieta frente ascensores C4: Con el apoyo de la mano de obra del personal del CUAN se llevó a cabo los trabajos de elaboración glorieta, con un costo de \$6.000.000 con un ahorro considerable frente al costo de la plazoleta del Edificio C3, realizada por la anterior administración, que ascendió a la suma de \$11.159.000.



Destapado tuberías de aguas negras C-4 Primer piso. Se contrató Servicio Vactor con la empresa Vactor Bogotá. Este proceso deberá hacerse en los demás edificios



Cambio de Polea B4



Cambio regulador de velocidad C-4. Inicio trabajos de puesta a tierra para los dos ascensores de cada torre B1, B2, B3, B4, B5, C3, y C4, requeridos por las empresas ASCINTEC SAS , ELV y Ascensores WN y el señor Interventor. Estos trabajos darán seguridad desde el punto de vista técnico para los actuales ascensores y los que se irán a modernizar o adquirir nuevos-





Arreglo portería No.1: Se cambió la estructura de la ventana exterior; también el mueble interno y el inodoro.



- Terminación proyecto instalación cámaras – Telesentinel
- Impermeabilización terraza B-3 1305
- Impermeabilización A1 entrada 2 402, A5 Entrada 401

- Impermeabilización Lavandería y locales B1 primer piso.
- Limpieza, resane y pintura aleros de los pisos 3,6,9,12 en las torres B1, B4, B5.
- Se llevó a cabo la limpieza y mantenimiento de las terrazas.
- Compra de máquina para rotular inventario.
- Se han realizado erratizaciones periódicamente.



Compra soplador de hojas

Valor agregado suministrado por la Empresa Proserint Ltda



Compra fumigadora

Diseño y estudio glorieta B2



Arreglo General del Tractor



Alquiler grúa para subir y bajar máquina de tracción para ascensores de los edificios B2 y C4 y polea en el edificio B4



Compra de 2 máquinas para romper concreto





Cambio de tubería de 4" por ruptura que genero suspensión del servicio de agua en el Edificio B1.



Se cambió el sentido para el ingreso y salida de vehículos y motocicletas en la portería 2.

Se inició la implementación del sistema biométrico vehicular para la portería No. 2 correspondiente a los Edificios B2, C3 y C4, se instalaron las cámaras.

Como resultado de las tres auditorías realizadas a partir de Julio del año pasado a la fecha, en los parqueaderos, se obtuvo un ingreso de \$1.000.300 mensuales equivalente a \$12.003.600 anuales Estos valores ya se involucraron en la facturación mensual.

Parqueadero	Vehículos sin pagar	# Motos sin pagar	Valor a pagar
B1	8		131.900
B2	2	3	68.700
B3	5	4	118.000
B4	3		79.900
B5	13	1	392.400
C3	3		112.500
C4	3		36.400
Aes	2		60.500
TOTALES	39	8	1.000.300

Los recaudos se están haciendo y consignándose todos los días, para evitar acumular montos superiores a \$5.000.000, puesto que en caso de siniestros la aseguradora solo responde hasta ese valor.



Se iluminaron los cuartos de máquina para mejorar la visibilidad en caso de emergencia.



La Empresa Proserint realiza de manera gratuita las aspersiones con hipoclorito en todas las zonas comunes. Esta actividad la han realizado en varias ocasiones durante la pandemia.



Adicionalmente destinan a dos empleados para que los días domingo y festivos realicen la aspersión en las porterías y llene de líquido los tapetes y desinfecten los ascensores optimizando las medidas de bioseguridad.

- ✓ Compra de sillas para la Administración y porterías.
- ✓ Compra de termómetros digitales para cada una de las porterías
- ✓ Compra de Silla de ruedas (2)
- ✓ Adecuación Shut de basuras
- ✓ Compa de canecas plásticas Shut de Basuras

PROYECTO “ESTUDIO Y DIAGNOSTICO FITOSANITARIO”

La Administración solicitó a la secretaria del Medio ambiente autorización para la tala de 7 árboles, los cuales estaban en riesgo de caer. Con fecha septiembre 10/19 fue aceptado el requerimiento y a la vez,

se dio cumplimiento a la orden de sembrar 7 nuevos árboles.



✓ Compra de plantas para embellecer los jardines del CUAN.



Elaboración de sillas tipo deck, jardineras y arreglo de sillas parque y área comunal



PROYECTO “INSTITUCIONAL ANUAL”

- ✓ Se efectuaron las siguientes actividades:
- ✓ Celebración de los 62 años de existencia del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO en el teatro Cádiz, con la presentación de grupo de danzas de las Residencias 10 de mayo, grupo de humoristas “Los cucarachos”, presentación de un solista y mariachis.



El día de los niños, el 31 de octubre de 2019. La administración coordinó una actividad en el teatro Cádiz, con un grupo de recreación, invitación a un plato de comida que incluyó a los adultos que asistieron y se hizo entrega de un detalle para la población infantil residente en el conjunto.



La Administración con la ayuda de la señora Presidente y varias integrantes del Consejo, adelantó la iluminación del Parque, de las Porterías y de la sede de la Administración; se hizo el Pesebre en el parque donde el 16 de diciembre con la participación de la Iglesia Cosme y Damián se rezó la primera Novena del mes de

diciembre de 2019; luego los asistentes fueron invitados a un evento cultural en el teatro donde se hizo presente el grupo de trova los cucarachos

- ✓ Se autorizó la realización de una Feria artesanal y gastronómica con la participación de los residentes del conjunto para ofrecer sus productos.

- ✓ Se realizó una conferencia sobre el SINDROME 5P liderado por una residente del cuan, donde compartieron conocimientos sobre tratamientos para los niños que padecen esta enfermedad; asistieron personas a nivel internacional.
- ✓ La Administración organizó reunión de despedida de fin de año a la cual fueron invitados los miembros del Consejo, el personal de la Administración, el personal de la empresa Proserint S.A.S. y el personal de la empresa Bosques Naturales.

La iglesia se hizo presente nuevamente y Monseñor Gabriel Londoño entregó mercados para todos los empleados presentes en el evento.

PROYECTO SISTEMA DE GESTION SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

ACTIVIDADES DPTO HSE CUAN PH SEPTIEMBRE 2019 – SEPTIEMBRE 2020

El Departamento HSE tiene como fin plantear proyectos para reducción de gastos de la Administración del CUAN PH, por medio de implementación de nuevos proyectos que tengan en cuenta el tema de Seguridad y Salud en el Trabajo y el Medio Ambiente.

A continuación, se presentan los proyectos y actividades realizadas, adicional a otros planteamientos para estudio de viabilidad por parte de la administración y del Consejo de Administración para darle desarrollo a los mismos.

- **SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO:**

Aprobación Protocolos Internos enfocados a la comunidad (Res. 666 de Abril de 2020) 15 de Mayo 2020

- **Actualización del SG – SST**

Matriz Legal

Matriz de Riesgos y Peligros (Incluyendo el Tema Ambiental)

Matriz de Elementos de Protección Personal e Individual

- **Inspección cada uno de los locales comunales**

Solicitud de Protocolos

Revisión de áreas

Solicitud de Permisos de Reactivación Económica avalada por la Alcaldía

- **Solución de dudas de los residentes y arrendatarios con respecto a los protocolos, ingresos y permanencia en el CUAN**
- **Elaboración de piezas gráficas para publicación virtual y física (Instaladas en Porterías, Ascensores y Carteleras)**
- **Entrenamiento de las brigadas de emergencia**

Asignación de roles (Personal Interno del CUAN PH) incluye tema Covid - 19 en dado caso que algún residente requiera el apoyo

Se citó a la comunidad a la participación y solo 1 residente de fue receptivo a la convocatoria y envió correo electrónico con sus datos (Desde Febrero a la fecha)

- **Elaboración de la Cartilla de Emergencias definitiva para toda la comunidad (Entrega oficial al Consejo de Administración para última revisión “Corrección de Estilo” la cual fue aprobada en marzo del presente año).**



- Elaboración del Plan de Prevención Preparación y Respuesta Ante Emergencias para presentación final a la comunidad
- Optimización de recursos para disminución de costos del Dpto HSE

- **Inspección mensual de cada uno de los edificios del CUAN PH**

Estructuras (Edificios + Teatro + Colegio Externamente + Iglesia)

Extintores (244 Actualmente), recargados oportunamente. Ubicados en las escaleras de cada uno de los edificios cada piso intermedio

<p>Botiquines (8 Actualmente)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 en Cada portería – Fijos • 2 admón. – Fijo y Portátil 	
<p>Camillas (8 Actualmente)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cada portería • Administración • Teatro 	
<p>Sillas de Ruedas (Actualmente se cuenta con 2 Sillas) se mantienen en perfecto estado para cuando los residentes lo requieran.</p> <p>Estan ubicadas en la portería No. 2</p>	



Inspecciones mensuales

- Porterías
- Terrazas
- Ascensores
- Compra e inspección Sillas Ergonómicas (12) Porterías + Administración
- Otros

Reuniones con empresa de vigilancia: (Actas de Reunión reposan en la Admón.)

- **Socialización de Protocolos de Bioseguridad**
- **Manejo Termómetros**
- **Diligenciamiento de Planillas condiciones de Salud**
- **Ingreso personal al CUAN**
- **Restricciones – Ingresos Vehiculares**

Registro fotográfico diario Limpieza y Desinfección de todas las áreas del CUAN

Apoyo a visita realizada por parte del IDIGER inspeccionando el 100% de las áreas del CUAN y recibiendo un concepto favorable al informarnos que la estructura no sufrió ningún tipo de fracturas o grietas graves que ameritaran intervención para reparación.

- **Se solicitaron fotos a todos los aptos y locales**
- **Se realiza informe puntual de cada reporte**

- **MEDIO AMBIENTE**

- **Desde que se creó el sistema HSEQ se tuvo en cuenta la creación de una dependencia especializada en el Medio Ambiente, esto con miras a que el conjunto se convierta**

en **ECOSOSTENIBLE**, por tal motivo se pretende implementar proyectos en pro y beneficio del **CUAN PH**:

Apoyo a las Huertas Urbanas que se tienen en el Conjunto

- **Detrás de la lavandería (Antigua Huerta de la Edad Dorada)**

Agricultura Urbana – Proyecto “Pacas Silva”

Enlaces con el Distrito

Apoyo a proyectos presentados de manera oficial y aprobados por el Dpto y la Administración

- **Proyecto de Reforestación para ir reemplazando las especies que pronto toca retirar – Continuidad Plan Quinquenal (Renovación Ecológica y Ambiental – Estudio y Diagnóstico Fitosanitario)**
- **Proyecto Hojas Verdes del CUAN PH en pro y beneficio de toda la comunidad como proyecto de compensación ambiental**

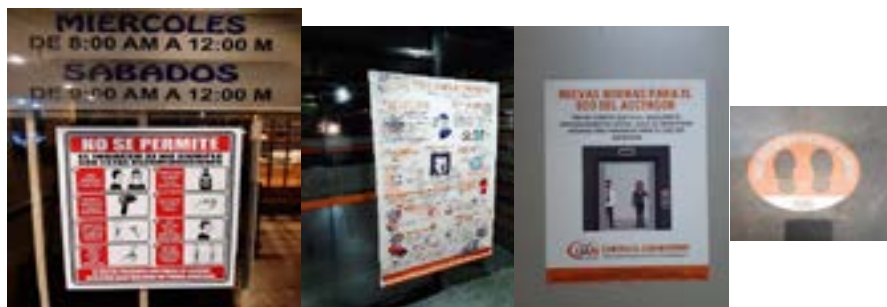
Resiembra de árboles nativos

- **Apoyo a la comunidad animalista del CUAN PH**
- **Capacitaciones sobre manejo de basuras y reciclaje en general**

Apoyo de la UAESP donde se entregaron bolsas para reciclaje, afiches de clasificación y programación de reuniones virtuales.

- **Se invita a la comunidad a visitar el Rio Bogotá – Invitación por parte de la Gerencia de la PTAR**
- Apoyo y seguimiento a todos los procesos que requieran apoyo en las diferentes áreas que requieran el profesional





b. Habeas data Si bien se viene manejando parcialmente la política para el tratamiento de los datos, se reitera la necesidad de elaborar un formato para autorizar por parte de los residentes, propietarios y proveedores del conjunto el tratamiento de sus datos personales y cumplir con la norma de Habeas data ley 1266 de 2008 y ley 1581 de 2012. Esto con el fin de evitar multas por parte de los entes de control, al no tener establecidos los siguientes procedimientos:

- Recolectar sin autorización de las personas sus datos como lo son las imágenes de fotos y las grabaciones de video vigilancia.
- No contar con mecanismos para garantizar la seguridad y confidencialidad de la información.
- No tener una política de tratamiento de datos que se ajustara a las exigencias de la Ley 1581 de 2012 y sus normas reglamentarias.
- No informar a los visitantes del edificio sobre sus derechos, finalidades y demás exigencias del artículo 12 de la ley 1581 de 2012.
- Por lo anterior, esta administración contrató a la empresa T & A Consulting, para el asesoramiento en el montaje y entrega de un documento final con la política de tratamiento de datos en el Centro Urbano Antonio Nariño, que se ajuste a las normas reglamentarias.

BOLSA MERCANTIL:

De acuerdo con lo autorizado por el Consejo de Administración, tuvimos varias reuniones con los funcionarios, para determinar las po-

líticas de contratación con las Empresas de Vigilancia, empresas de aseo, empresas de jardinería, para llevar un proceso transparente en la asignación de los contratos. Dicha actividad quedo suspendida por la pandemia.

SECRETARIA DE MOVILIDAD:

Con fecha septiembre 16 de 2019 a través de derecho de petición solicitamos reductores de velocidad con la debida señalización, en carta suscrita por la presidente del Consejo de Administración y el administrador. Nuevamente en febrero de 2020 a través de derecho de petición, adelante nuevamente la solicitud. La misma temática fue expuesta en dos reuniones de encuentros ciudadanos. Finalmente, nuestra petición fue atendida y hoy podemos observar los reductores de velocidad, frente a la portería No. 2 y las señales de tránsito respectivas, disminuyéndose el riesgo de accidentes.

Como Administrador y representante legal de la copropiedad expreso mi agradecimiento al Consejo de Administración por su gran apoyo en la gestión, pues se demuestra que un trabajo en equipo genera resultados positivos, al señor Revisor Fiscal Pedro Forero Gaitán quien estuvo, más que auditándonos, asesorándonos en todos los procesos realizados en la Administración. A la Contadora Ruby Esperanza Sotelo por su esfuerzo y compromiso, a la Doctora Adriana Castillo por su apoyo en los temas Jurídicos, principalmente en el saneamiento de Cartera. Resalto la invaluable labor de nuestra Asistente Administrativa, María Antonia Ramírez que, con su experiencia y aportes, nos facilita la labor diaria. A la Ingeniera Lina Margarita Henao por su dedicación y sobre todo gran trabajo con el tema de la pandemia y a todo el equipo de trabajo por el acompañamiento diario en procura del cumplimiento de las metas trazadas y a todos los residentes y Copropietarios que confiaron en nuestra gestión.

Invito a los residentes que no colaboran en una sana convivencia, para que reflexionen y adquieran el compromiso de una mejor actitud en sus acciones.

Cordialmente,

Gerardo Espinosa Pulido
Administrador
CUAN PH

DICTAMEN REVISOR FISCAL

A los miembros de la Asamblea General de copropietarios CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.

Respetados señores:
Opinión

He auditado los estados financieros principales del **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y el estado de resultados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las revelaciones y notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos del conjunto han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2018, fueron auditados por mí y en mi opinión del 28 de marzo de 2019, de los cuales emití una opinión favorable.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990.

Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Soy independiente del Conjunto de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación de

los estados financieros adjuntos de conformidad con el anexo N° 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera.

El Consejo de Administración del Conjunto es responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Conjunto.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros principales.

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

- Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros principales, debida a fraude o error, diseñe y aplique procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Conjunto deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Comunique los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Además, informo que durante el año 2019, el **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.** , ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros de contabilidad, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros se llevan y se conservan debidamente; el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros principales, el Conjunto ha efectuado ontrol de la liquidación y pago oportuno al Sistema de Seguridad Social Integral de sus empleados y por parte de sus contratistas y proveedores. Los administradores dejaron constancia en el informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.

Opinión sobre control interno y cumplimiento legal y normativo

Además, el Código de Comercio establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno. Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración del Conjunto, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

- Normas legales que afectan la actividad del Conjunto;
- Estatutos del Conjunto;
- Actas de asamblea y de Consejo de Administración
- Otra documentación relevante.

El control interno del conjunto es un proceso efectuado por los encargados del gobierno corporativo, la administración y otro personal, designado para proveer razonable seguridad en relación con la preparación de información financiera confiable, el cumplimiento de las normas legales e internas y el logro de un alto nivel de efectividad y eficiencia en las operaciones.

El control interno de una entidad incluye aquellas políticas y procedimientos que (1) permiten el mantenimiento de los registros que, en un detalle razonable, reflejen en forma fiel y adecuada las transacciones y las disposiciones de los activos del conjunto; (2) proveen razonable seguridad de que las transacciones son registradas en lo necesario para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con el marco técnico normativo aplicable al Grupo N° 2, en concordancia con las NIIF para las PYMES, y que los ingresos y desembolsos del conjunto están siendo efectuados solamente de acuerdo con las autorizaciones de la administración y de aquellos encargados del gobierno corporativo; y (3) proveer seguridad razonable en relación con la prevención, detección y corrección oportuna de adquisiciones no autorizadas, y el uso o disposición de los activos del conjunto que puedan tener un efecto importante en los estados financieros.

También incluye procedimientos para garantizar el cumplimiento de la normatividad legal que afecte al conjunto, así como de las disposiciones de los estatutos y de los órganos de administración, y el logro de los objetivos propuestos por la administración en términos de eficiencia y efectividad organizacional.

Debido a limitaciones inherentes, el control interno puede no prevenir, o detectar y corregir los errores importantes. También, las proyecciones de cualquier evaluación o efectividad de los controles de periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles lleguen a ser inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos se pueda deteriorar.

Esta conclusión se ha formado con base en las pruebas practicadas para establecer si el Conjunto ha dado cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, y a las decisiones de la asamblea y el Consejo de Administración, y mantiene un sistema de control interno que garantice la efectividad y eficiencia de las operaciones, la confiabilidad de la información financiera y el cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables. Las pruebas efectuadas, especialmente de carácter cualitativo, pero también incluyendo cálculos cuando lo consideré necesario de acuerdo con las circunstancias, fueron desarrolladas por mí durante el transcurso de mi gestión como Revisor Fiscal y en desarrollo de mi estrategia de auditoría fiscal para el periodo. Considero que los procedimientos seguidos en mi evaluación son una base suficiente para expresar mi conclusión.

Opinión sobre el cumplimiento legal y normativo

En mi opinión, el **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.** ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea de copropietarios y del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes.

Opinión sobre la efectividad del sistema de control interno

En mi opinión, el control interno es efectivo, en todos los aspectos importantes, con base en el modelo de auditoría definido por el Revisor Fiscal.



PEDRO IGNACIO FORERO GAITAN

Revisor Fiscal

T.P. N° 32519-T

Junio 30 de 2020

Carrera 53 F # 4 a 40

Bogotá Colombia

4. ESTADOS FINANCIEROS

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 VS 2018
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

	NOTAS	2019	2018	VARIACIÓN ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO					
Activo Corriente:					
4	Efectivo y Equivalente al Efectivo	309.864.285	305.087.939	94.776.796	31,1%
5	Instrumentos Financieros en Inversión	320.316.773	354.318.845	(6.000.128)	(1,7%)
6	Instrumentos Financieros en Cobro	348.448.658	414.604.828	(70.216.648)	(-16,9%)
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 1.138.629.666	1.073.999.592	64.630.870	6,0%
Activo no Corriente:					
7	Propiedades, Planta y equipo	1.505.000	4.803.595	(3.278.595)	(-68,7%)
8	Activos no Financieros - Pólizas Avales Comenzadas	22.186.098	19.193.308	2.992.770	15,6%
	TOTAL OTROS ACTIVOS	\$ 23.711.098	24.930.693	(1.219.595)	(-4,9%)
	TOTAL ACTIVO	\$ 1.162.340.764	1.098.930.285	64.374.691	5,8%
PASIVO					
Instrumentos Financieros por Pagar					
9	Beneficio a Empleados	26.346.791	90.306.630	(63.959.839)	(-70,9%)
10	Pólizas Endosadas y Provisiones	23.241.120	22.809.491	431.738	1,9%
11	Pólizas Endosadas y Provisiones	29.825.509	25.196.355	4.629.154	18,4%
	Pagos Recibidos por Anticipo - Empresas C.	5.888.344	5.664.872	224.272	3,9%
12	Ingresos Recibidos Para Terceros	17.779.293	23.609.998	(5.830.705)	(-24,7%)
	TOTAL PASIVO	\$ 113.680.124	178.517.296	(64.837.172)	(-36,3%)
PATRIMONIO					
13	Reservas - Fondo de Imprevistos	279.680.832	246.377.735	36.303.097	14,7%
	Resultado del Ejercicio	102.267.136	5.168.369	97.098.767	1871,6%
	Resultado de Ejercicios Acumulados	647.452.471	642.284.152	5.168.319	0,8%
	TOTAL PATRIMONIO	\$ 1.029.399.440	892.839.296	141.559.224	15,9%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 1.162.340.764	1.098.930.473	64.374.691	5,8%
		2.333.734.306	2.268.915.462	66.809.463	2,9%

Las cifras son parte integral de la información financiera


GERARDO PABLO GERARDO
 Representante Legal
 C.C. 194.740


RUBÍ ESPINOSA BOTELLO
 Contador Público
 T.P. 99089 - T

(Original Firmado)

ESTADO DE RESULTADOS DICIEMBRE DE 2019

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.A.
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO INDEFINIDA
POR LOS AÑOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Cifras expresadas en pesos colombianos)

POR LOS PERIODOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE:

	NOTAS		2019		2018		RELATIVA
	14	5	2.603.896.553	2.603.896.553	2.497.504.242	2.497.504.242	
Total	\$		#				
Otros Ingresos							
Financieras			349.172	5.069.803			-93,1%
Arrendamientos			121.302.090	192.157.321			-35,2%
Recapitalizaciones			14.107.690	13.347.489			0,7%
Apropiamientos			4.111.197	6.491.983			-35,1%
Donación de Materiales (Cemsa)			-	54.180.000			-100,0%
TOTAL INGRESOS			139.870.059	240.236.596	2.738.190.838	2.738.190.838	-41,8%
			2.743.757.492				0,2%

Gastos Ordinarios

Beneficios a Empleados	295.081.489	245.581.403	7,9%
Honorarios	168.500.038	173.636.410	-2,9%
Seguros (Áreas Comunes - Autismos)	122.968.496	124.532.608	-1,2%
Servicios	1.325.752.664	1.232.586.429	7,6%
Gastos Legales	190.524	224.910	-33,1%
Mantenimiento y Reparaciones	601.781.744	643.183.164	-6,4%
Depreciaciones	3.278.555	16.906.075	-80,8%
Gastos Diversos	94.354.345	140.820.069	-33,8%
Provisión y Fondo de Imprevistos	48.371.532	88.575.899	-45,4%
Total	2.630.329.356	2.666.838.886	-1,3%

Otros Gastos

Financieras	11.220.970	12.773.583	-12,2%
Donación (Concreto - E. Biomédicos)	-	54.180.000	-100,0%
TOTAL GASTOS	11.220.970	66.953.583	-83,2%
Resultado del Ejercicio	2.541.556.326	2.732.962.468	-3,3%
	102.207,36	5.168.369	97,03%

Las notas son parte integrante de los estados financieros

GERARDO PINEDO GERARDO
 Representante Legal
 C.C. 194.749
 (copiar/pegar)

PEDRO IGNACIO CORDERO GARZAN
 Representante Social
 T.P. 20.518.111
 (copiar/pegar)

RURY ESPERANZA SOTELO
 Contadora Pública
 T.P. 98099 - 1

NOTAS AL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H. NOTAS DE REVELACIÓN AL ESTADO DE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y AL ESTADO DE RESULTADOS INDIVIDUAL, PARA LOS AÑOS 2019 VS 2018 (CIFRAS EXPRESADAS EN PESOS COLOMBIANOS)

NOTA 1: ENTE ECONOMICO:

El CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H., quien puede utilizar la sigla CUAN P.H., según reforma al reglamento efectuada en el año 2017, registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C-1242776, adscrita a la Alcaldía Local de Teusaquillo; es una entidad de carácter civil, organizada bajo el régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 875 del 2001, ubicada en la calle 25 No. 35 – 39 de la ciudad de Bogotá D.C, agente retenedor de acuerdo a las normas legales vigentes.

Integrada por copropietarios con derechos de propiedad sobre su terreno y bienes comunes de acuerdo con el coeficiente de propiedad horizontal.

Descripción de operaciones y actividades principales

La finalidad principal del CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H., es el de administrar los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad, en procura del mantenimiento, conservación, reparación de las áreas comunes. Carece de ánimo de lucro, en ningún caso sus bienes o excedentes ingresan al patrimonio de personas naturales o jurídicas en calidad de distribución de utilidades.

NOTA 2: Hipótesis de negocio de puesta en marcha

La administración de la Copropiedad, estima que no tiene incertidumbres significativas, eventos subsecuentes, o indicadores de deterioro fundamentales que pudieran afectar la hipótesis que la copropiedad puede continuar con el desarrollo de su objeto social, a la fecha de presentación de los presentes estados financieros.

a. Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se miden, registran y presentan usando como moneda funcional el peso colombiano.

c. Período cubierto

Los presentes estados financieros cubren los siguientes ejercicios:

- ❖ Estado de situación financiera: a 31 de diciembre de 2019 vs 2018.
- ❖ Estado de resultados del Período: Comprende entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019 vs 2018.
- ❖ Ejecución presupuestal: Comprende el presupuesto aprobado y ejecutado durante la vigencia del 01 de enero y el 31 de diciembre de 2019.

NOTA 3: PRINCIPALES POLITICAS Y PRACTICAS CONTABLES

Compensación

No se compensarán activos con pasivos, ni ingresos con gastos. Tanto las partidas de activo y pasivo, como las de gastos e ingresos, se presentan por separado.

a. Base contable de acumulación o devengo

En la contabilidad de causación, la copropiedad tiene como requerimiento que los hechos económicos se reconocen en los mismos períodos en el cual se perfecciona una operación con terceros y se han adquirido derechos y asumidas obligaciones.

Es decir, el **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.**, elabora sus estados financieros utilizando la base contable de causación (acumulación o devengo); los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no necesariamente cuando reciben los recursos económicos y/o se cancelan los mismos en dinero u otro equivalente al efectivo.

b. Presentación de los estados financieros

- ❖ El Estado de Situación Financiera, por política de la copropiedad se elabora bajo el formato clasificado como corriente y no corriente.
- ❖ El Estado de Resultados del Período, igualmente se ha optado clasificarlo por función.

c. Reconocimiento

Teniendo en cuenta que el objetivo de los estados financieros del conjunto, es el de suministrar información sobre la situación financiera, el estado de las operaciones y la ejecución presupuestal, que permitan determinar la gestión realizada durante el período, en el reconocimiento de las operaciones se tuvo en cuenta que los ingresos y gastos contabilizados correspondieran al período contable y las transacciones registradas estuvieron dentro del marco legal de las normas de información financiera así:

- (1) **Un activo** es un recurso controlado por la copropiedad, como resultado de sucesos pasados, del que ésta espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.
- (2) **Un pasivo** es una obligación actual, surgida a raíz de sucesos pasados, cuya liquidación se espera, dé lugar a una transferencia de recursos que incorporan beneficios económicos.
- (3) **Patrimonio** es la parte residual de los activos de la copropiedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

- (4) **Ingresos:** son los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período informado, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como disminución de obligaciones, que dan como resultado aumentos del patrimonio.
- (5) **Gastos:** son las disminuciones en los beneficios económicos, producidos a lo largo del período contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien de surgimiento o aumento de los pasivos, que dan como resultado disminución en el patrimonio.

Se indican a continuación las principales políticas que se observaron para el reconocimiento de las transacciones:

❖ **Cuentas por Cobrar**

El **CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO P.H.**, reconoce las cuentas por cobrar al costo histórico, cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar.

La causación de intereses de mora sobre expensas comunes se registran en cuentas de orden y se reconocen en el estado de resultados una vez se recibe efectivamente el pago por parte del deudor.

De acuerdo al reglamento del **CUAN P.H.**, para el pago oportuno de las expensas comunes los copropietarios tienen plazo hasta el quinto día del mes siguiente a la causación.

Deterioro

El Centro Urbano Antonio Nariño P.H., efectuara una estimación de deterioro de su cartera de expensas comunes teniendo en cuenta:

1. Que la cartera sea superior a 360 días
2. No tener seguimiento de cobro jurídico
3. Haber sido decretada la prescripción por un juez
4. Condonación autorizada por la asamblea general de copropietarios

A pesar que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros consolidados futuros.

❖ **Activos Fijos :**

Son contabilizados por su valor histórico al costo y se deprecian por el método de línea recta.

Los elementos de propiedades, planta y equipo para su reconocimiento se debe tener presente:

- La titularidad del dominio
- El uso particular de que son objeto (excepto los que pertenecen en común y pro indiviso a los copropietarios de los bienes privados).
- Se deben mantener para el uso de la administración y le permiten desarrollar su gestión
- Se activaran los activos fijos cuyo costo de adquisición sea superior a 4 SMMLV

La copropiedad dará de baja en cuentas un elemento de propiedades, planta y equipo:

- (a) Cuando disponga de él; o
- (b) Cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición.

Los bienes comunes no hacen parte de los activos fijos de la copropiedad.

Deterioro del valor de los activos

La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo, si este fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

❖ Los Ingresos

Son reconocidos al valor de la transacción cobrada o por cobrar, y se reconocen contablemente en la medida que estos se prestan, sobre base devengada; los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con fiabilidad y el conjunto no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los servicios prestados.

Los ingresos de actividades ordinarias (cuotas de administración y parqueaderos), proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad, en concordancia con el presupuesto.

❖ Los Gastos

Las diferentes erogaciones en que incurre la copropiedad para el mantenimiento, seguridad y conservación, de las áreas comunes, se registran con cargo a resultados en el momento en que son incurridos.

❖ Supuestos de la Incertidumbre en la Estimación

Las principales estimaciones realizadas por la copropiedad se relacionan con las vidas útiles, métodos de depreciación, valores residuales y pérdidas por deterioro, de los activos.

◆ Fondo de Imprevistos

La finalidad de esta reserva es garantizar el disponible necesario en el momento en el que se incurra en situaciones inciertas, no presupuestadas, que implican la disposición de recursos adicionales a los dineros recaudados por la copropiedad en las cuotas ordinarias y extraordinarias.

Para un mejor control y facilitar la revelación en los estados financieros o en las notas, se presentan estos recursos por separado en el estado de la situación financiera. El artículo 35 de la Ley 675 de 2001 establece: "(...) La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal

NOTA 4: EFECTIVO Y EQUIVALENTE A EFECTIVO

Corresponde al circulante en caja y depósitos a la vista existentes en bancos, actualmente la copropiedad solo tiene abiertas cuentas de ahorro, sin restricción alguna, salvo los recursos del fondo de imprevistos que tienen carácter restringido por mandato de la Ley 675 del 2001. Las cuentas bancarias relacionadas en el disponible fueron conciliadas, de acuerdo a los extractos bancarios emitidos por cada entidad financiera.

La copropiedad mantiene la política de recaudo de las expensas ordinarias y/o extraordinarias mediante consignación que realizan los copropietario y/o terceros, los pagos a proveedores se realizan por transferencia, formalizado con los documentos soportes y el respectivo comprobante de egreso, generado directamente del programa contable que tiene la copropiedad, previa autorización de pago de la administración y la persona designada para la labor de tesorería que hace parte del consejo de administración.

	2019	2018
FONDOS EN CAJA MENOR	\$ 1.556.000,00	\$ 1.562.000,00
CAJA SOCIAL CTA.CTE. 21500306584 - Principal	\$ -	\$ 854.371,69
DAVIVIENDA CTA. CTE. 9252	\$ -	\$ 2.407.474,59
B.C.S. RECAUDO 24521696036 - Recaudo	\$ 355.192,22	\$ 2.019.776,40
B.C.S. COMITES 24521695468 - Comités	\$ 19.181.236,52	\$ 19.174.236,22
B.C.S. PARQUEAD.24521696098 - Parquaderos	\$ 34.734.753,10	\$ 45.474.114,04
B.C.S. MOROSOS 24521695406 - Morosos	\$ 8.794.951,82	\$ 46.783.545,85
B.C.S. ASCENSORES 8633	\$ 20.535.627,01	\$ 25.014.787,80
DAVIVIENDA 7204 - RECAUDO	\$ 142.749.371,46	\$ 40.610.069,46
DAVIVIENDA 7246 - MOROSOS	\$ 131.175.287,31	\$ 118.009.537,99
DAVIVIENDA 7238 - PARQUEADEROS	\$ 9.186.705,86	\$ 796.156,63
B.C.S. FONDO DE IMPREVISTOS 1198	\$ 31.495.660,03	\$ 2.401.918,37
TOTAL	\$ 399.864.785	\$ 305.087.989

SALDO EN BANCOS POR DESTINACIÓN			
CONCEPTO	BANCO		SALDOS TOTAL A DIC 31/19
	CAJA SOCIAL	DAVIENDA	
RECAUDO EXPENSAS (AHORROS)	\$ 365.192,22	\$ 142.749.371,48	\$ 143.104.563,68
PARQUEADEROS (AHORROS)	\$ 34.734.753,10	\$ 9.186.705,86	\$ 43.921.458,96
MOROSOS (AHORROS)	\$ 8.794.951,82	\$ 131.175.287,31	\$ 139.970.239,13
CÓMITES (AHORROS)	\$ 19.181.236,52	\$ -	\$ 19.181.236,52
ASCENSORES (AHORROS)	\$ 20.535.627,01	\$ -	\$ 20.535.627,01
FONDO IMPREVISTOS (AHORROS)	\$ 31.495.680,03	\$ -	\$ 31.495.680,03
TOTALES	\$ 115.097.421	\$ 283.111.365	\$ 398.208.785

NOTA 5: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN INVERSIONES

Los CDT's, como instrumento financiero utilizado por la copropiedad a fin de evitar que el dinero pierda su valor adquisitivo, adicional a ello, este tipo de inversión garantiza el retorno del monto invertido, obteniendo rendimientos fijos al final de cada tiempo determinado.

Los dineros que se han depositado en estos certificados a término fijo, corresponden particularmente a recursos del Fondo de Imprevistos y el valor residual del proyecto de ascensores, así:

	SALDO 2018	RENDIMIENTOS/19	SALDO DIC.2019	VCTO. CDT
RECURSOS FONDO DE IMPREVISTOS				
CDT BANCO PICHINCHA (1)	17.620.463	1.092.450	17.620.463	28/12/2020
CDT BANCO PICHINCHA	133.928.336	7.273.387	141.201.723	2/06/2020
CDT FINANCIERA	53.553.638	2.775.784	56.329.402	20/02/2020
CDT FINANCIERA	33.662.815	1.221.088	34.883.903	13/03/2020
SUB-TOTAL	238.765.252	12.362.699	256.835.491	
CDT VALOR RESIDUAL ASCENSORES BANCO PICHINCHA	75.451.353	4.828.888	80.280.282	14/07/2020
TOTAL	314.216.645	17.191.578	338.315.773	

(1) Los rendimientos de \$1.092.450 fueron consignados en la cuenta de ahorros 1198, que hacen parte de los valores monetizados del fondo de imprevistos.

NOTA 6: INSTRUMENTOS FINANCIEROS EN CUENTAS POR COBRAR

El valor de **\$388.448.908** de los instrumentos de deuda neta por cobrar, de acuerdo a los activos registrados en el estado de la situación financiera, está conformado por:

1. Cuentas por Cobrar por Expensas y Servicios Comunes:

Recursos a cargo de los copropietarios en favor de la persona jurídica denominada Centro Urbano Antonio Naríño, destinados a cubrir los gastos de nómina, honorarios y demás erogaciones necesarias para el mantenimiento, reparación, reposición, de los bienes y servicios que requiere el Cuan P.H.

	2019	2018
ADMN. COPROPIETARIOS	335.544.794	326.418.491
ADMN. ARRENDATARIOS	4.971.344	4.592.344
ADMN. LOCALES	2.339.198	2.561.925
USO ZONA COMUN - ARMADA	4.300.000	2.028.000
EXTRA CITOFOAIA	140.000	140.000
EXTRA HIDRAULICOS	960.000	1.200.000
EXTRA PARABÓLICA	914.508	1.066.508
EXTRA PINTURA	1.250.000	1.250.000
EXTRA SHUT	-	390.000
EXTRA ESTUDIO REMODELACION	90.000	90.000
MULTA ASAMBL. EDIFICIO	1.320.300	1.446.400
MULTA ASAMBL. GENERAL	5.930.841	5.617.636
AGUA COPROPIETARIOS	36.022.615	36.022.615
PARQUEADEROS COMUNALES RESIDENTES	16.627.631	13.910.044
APTOS. COMUNALES ARRENDAMIENTO	42.008.395	39.964.075
LOCALES COMUNALES ARRENDAMIENTO	63.514.780	77.360.244
SERV. PUBLICOS	1.531.906	1.745.581
INTS.MORA ANTES 2012 REGISTRADO EN EL ACTIVO	151.951.274	151.951.274
RETROACTIVO ADMN. ENERO A MARZO	1.518.691	1.543.848
RETROACTIVO Z. ESTACION. ENERO A MARZO	27.900	35.963
GASTOS PROCESO JURIDICO	12.500.275	12.952.773
CUOTA PROYECTO ASCENSORES JUL/13-ENE/14	3.810.920	4.202.920
MOTOS Z.COMUN ESTACIONAMIENTO	325.900	235.100
RETROACTIVO ARRENDAMIENTO	229.259	229.259
MENOS DETERIORO	(390.585.753)	(371.862.093)
SUB - TOTAL	297.244.778	315.092.907

2. Consignaciones por Identificar:

Representa los valores de los depósitos bancarios realizados por los copropietarios, para el pago de expensas comunes, valores que no han sido aplicados a cartera, en la medida que no se tiene plenamente identificado el tercero que cancelo, dado que la referencia del inmueble al momento del pago no corresponde a ningún inmueble.

CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR :	2019	2018
Cuenta Recaudo Caja Social - 6036	-1.456.896	-1.828.600
Cuenta Morosos Caja Social - 5460	0	-757.204
Cuenta Parqueaderos Banco Caja Social - 6098	-1.190.000	-490.500
Cuenta Recaudo Davivienda - 7204	-561.000	-652.000
Cuenta Parqueaderos - Davivienda - 7238	0	-165.000
SUB - TOTAL	-3.207.896	-3.713.304

3. Otros Instrumentos Financieros por Cobrar:

	2019	2018
ANTICIPOS Y AVANCES	\$ -	\$ 4.000.000
INGRESOS POR COBRAR - CDT (1)	\$ 5.750.980	\$ 7.013.789
PRESTAMO EMPLEADOS	\$ 3.936.142	\$ 6.931.000
DEUDORES VARIOS (2)	\$ 84.724.904	\$ 85.340.564
TOTAL	\$ 94.412.026	\$ 103.285.353

Recursos por concepto de rendimientos, que serán percibidos al vencimiento por la colocación de dinero en certificados a término fijo (CDT), con corte a diciembre 31/19, corresponde a **\$5.750.980**.

(1) Deudores Varios

TERCERO	VALOR
ACUEDUCTO ALQUILER CANCHA FUTBOL	\$ 2.400.000
CORSANEMOS LTDA	\$ 15.000
SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA	\$ 2.169.340
AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.	\$ 2.900.564
BANCO DAVIVIENDA	\$ 77.240.000
TOTAL	\$ 84.724.904

Los recursos en reclamación a la compañía Axa Colpatría y al Banco Davivienda, corresponden al hurto del que fue objeto la administración en el mes de diciembre/18.

El Centro Urbano Antonio Nariño, registra los siguientes conceptos por cobrar a los copropietarios en cuentas de orden y se reconoce para el caso de los intereses de mora el ingreso, en la medida en que realmente se percibe el pago, los demás ítem una vez se recaudan se contabilizan como ingreso para terceros, siendo objeto de reintegro a los comités de los edificios según corresponda.

	2019	2018
INTERESES DE MORA COPROPIETARIOS	\$ 394.413.403,00	\$ 340.227.343,00
MULTAS ASAMBLEA EDIFICIOS	\$ 4.726.860,00	\$ 4.310.179,00
EXTRA HIDRAULICOS INDEP. AGUA	\$ 1.100.000,00	\$ 1.100.000,00
CUOTA PINTURA EDIFICIOS	\$ 4.191.000,00	\$ 6.051.000,00
SHUT	\$ 445.200,00	\$ 0,00

NOTA 7: PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un elemento de propiedades, planta y equipo se contabiliza por su costo menos la depreciación acumulada; siendo importante para el reconocimiento contable, la titularidad del activo tangible y el uso particular de que son objeto (excepto los que pertenecen en

común y pro indiviso a los copropietarios de los bienes privados), con cierre a diciembre 31 de 2019 estos activos cerraron con un valor de \$1.565.000.

	2019	2018
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 4.780.065	\$ 4.780.065
EQUIPO DE OFICINA (MUEBLES Y EQUIPO)	\$ 18.356.550	\$ 18.356.550
EQ.COMPUTACION Y COMUNICACION	\$ 36.871.188	\$ 36.871.188
DEPRECIACION ACUMULADA	-\$ 58.442.801	-\$ 55.164.248
TOTAL	\$ 1.565.000	\$ 4.843.555

NOTA 8: ACTIVOS NO FINANCIEROS - PÓLIZA ÁREAS COMUNES

Corresponde al valor pendiente por amortizar \$22.186.098 de la póliza de áreas comunes, adquirida con la compañía Axa Colpatría Seguros, por valor de \$117.078.948, la cual fue cancelada en cuatro (4) cuotas para evitar costos de financiación, la vigencia comprende del 5 de marzo de 2019 al 5 de marzo del 2020.

NOTA 9: INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR PAGAR

Es una obligación contractual adquirida por la administración del conjunto a favor de terceros, por los bienes y/o servicios contratados.

	2019	2018
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	\$ 30.000.362	\$ 66.340.169
RETENCION EN LA FUENTE	\$ 1.311.129	\$ 4.336.329
SEGURIDAD SOCIAL y PARAFISCALES	\$ 4.014.300	\$ 3.716.600
ACREEDORES VARIOS	\$ 1.020.000	\$ 2.735.048
CHEQUES GIRADOS NO COBRADOS	\$ -	\$ 15.178.384
TOTAL	\$ 36.345.791	\$ 92.306.530

El detalle de los costos y gastos por pagar corresponden se describe a continuación:

HONORARIOS	
Ortiz Caicedo Hernan - Investigador Robo	\$ 1.350.000
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	
Rojas Blanco David - Mto. motobombas	\$ 1.704.000
Elv Ingeniería - Mto. y Saldo cambio maquina tracción	\$ 15.273.614
Acensores Ascintec	\$ 30.400
Ferreimportaciones	\$ 182.151
Sub - total	\$ 17.190.165
SERVICIOS PÚBLICOS	
Codensa	\$ 9.662.280
Acueducto y Alcantarillado	\$ 1.248.472
Sub - total	\$ 10.910.752
Confacundi - Reintegro Prestamos Empleados	\$ 549.445
TOTAL COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	\$ 30.000.362,00

NOTA 10: BENEFICIO A EMPLEADOS

Corresponde a los valores pendientes por cancelar al personal vinculado laboralmente que a diciembre 31 de 2019, son claros, expesos y exigibles, está conformado por:

	2019	2018
CESANTIAS CONSOLIDADAS	14.688.256,00	\$ 13.230.825
INTERESES SOBRE CESANTIAS	1.762.592,00	\$ 1.559.572
VACACIONES CONSOLIDADAS	6.790.291,00	\$ 8.019.004
TOTAL	\$ 23.241.139	\$ 22.809.401

NOTA 11: PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

Valor residual del fondo de recuperación de Olimpica, pendiente por invertir, con cierre a diciembre de 2019 corresponde a **\$29.835.559**.

NOTA 12: INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

Corresponde a recaudos realizados a nombre de terceros por diferentes conceptos, recursos que en la medida que son solicitados por las personas a las que les asiste el derecho, lo cual se formaliza a través de comunicación firmada, son reintegrados. Al cierre del período corresponden a:

	2019	2018
CUOTA PINTURA EDIFICIOS	\$ 9.051.615	\$ 9.841.615
PRESTAMO EMPLEADOS (COSTO MINIMO)	\$ 381.000	\$ 715.000
MULTAS ASAMBLEA EDIFICIOS	\$ 2.667.814	\$ 2.169.665
HONORARIOS COBRO JURIDICO	\$ 5.808.862	\$ 2.783.398
REINTEGRO COMISIONES ALQUILER TEATRO CADZ	\$ -	\$ 8.100.000
TOTAL	\$ 17.729.291	\$ 23.609.908

NOTA 13: RESERVAS FONDO DE IMPREVISTOS

En cumplimiento al artículo 35 de la Ley 675/01, el conjunto registra en forma mensual la apropiación de esta reserva de acuerdo al presupuesto de gastos, el valor acumulado a diciembre 31/19 es de **\$279.680.832**, recursos que se encuentra amparado con CDT's, como se indicó en la Nota No. 4 y 5.

NOTA 14: INGRESOS POR EXPENSAS Y SERVICIOS COMUNES

Corresponde a los ingresos que recibe la copropiedad en el desarrollo de su objeto social, producto de la causación fija mensual, de acuerdo al presupuesto aprobado, así como ingresos por servicios adicionales y/o arrendamiento de espacios comunes, entendiendo que

los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal.

	2019	2018
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 1.400.595.000,00	\$ 1.323.518.500,00
INTERESES POR MORA	\$ 15.745.429,00	\$ 56.321.452,74
ADMINISTRACION ARRENDATARIOS	\$ 9.901.100,00	\$ 7.623.700,00
ADMINISTRACION LOCALES	\$ 21.394.780,00	\$ 19.883.216,00
USO ZONA COMUN - ARMADA	\$ 25.800.000,00	\$ 24.371.200,00
B5 - CUOTA EXTRAORD. SHUT	\$ 276.000,00	\$ -
MULTA ASAMBLEA GENERAL	\$ 2.594.400,00	\$ 2.761.400,00
Z.COMUN ESTACIONAMIENTO RESIDENTES	\$ 141.674.477,00	\$ 127.100.318,00
APTOS COMUNALES ARRENDAMIENTO	\$ 85.820.620,00	\$ 73.968.844,00
LOCALES COMUNALES	\$ 249.879.499,00	\$ 238.345.227,00
SERVICIOS PUBLICOS ARRENDATARIO	\$ 9.313.135,50	\$ 7.909.440,00
MOTOS ZONA COMUN	\$ 2.276.900,00	\$ 1.797.300,00
OLIMPICA ARRENDAMIENTO	\$ 631.967.212,00	\$ 608.051.244,00
ESCUELA A. GIMNASIO ANTONIO NARRIN	\$ 6.648.000,00	\$ 6.272.400,00
TOTAL	\$ 2.603.886.553	\$ 2.497.924.242

NOTA 15: ARRENDAMIENTOS

Registra los ingresos que percibe la copropiedad por el usufructo de los espacios comunes que tiene el conjunto, zona de estacionamiento (visitantes), cancha de futbol, salones sociales, teatro, etc.

	2019	2018
SALONES COMUNALES	\$ 11.584.000,00	\$ 10.615.191,00
CANCHA DE FUTBOL	\$ 5.720.000,00	\$ 8.780.000,00
GYM DANCE	\$ -	\$ 1.841.900,00
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 73.058.800,00	\$ 82.200.470,00
TEATRO CADIZ	\$ 9.060.000,00	\$ 39.892.040,00
LOCACIONES- ZONAS COMUNALES	\$ 21.744.080,00	\$ 18.649.020,00
PAZ Y SALVOS	\$ 136.100,00	\$ 178.700,00
TOTAL	\$ 121.302.980	\$ 162.157.321

NOTA 16: RECUPERACIONES

Incorpora los siguientes valores:

	2019	2018
INGRESO DESCTO. PRONTO PAGO VIGILANCIA	\$ 14.107.560,00	\$ 12.327.489,00
TARJETAS BIOMETRICOS	\$ -	\$ 1.020.000,00
TOTAL	\$ 14.107.560	\$ 13.347.489

NOTA 17: DONACIÓN MATERIAL – CEMEX

Durante la vigencia 2019, la Compañía Cemex, no realizó entrega de concreto a la copropiedad, que servía como material para adecuar o acondicionar entre otros los caminos peatonales, el cual era entregado al conjunto sin endurecer.

NOTA 18: GASTOS DE PERSONAL

Comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la entidad proporciona al personal vinculado laboralmente, a los cuales tiene derecho el empleado como resultado de los servicios prestados, durante el período sobre el que se informa: en virtud a las exigencias legales.

	2019	2018
SUELDOS	\$ 158.304.000	\$ 145.190.052
HORAS EXTRAS Y RECARGOS	\$ 210.000	\$ -
SUBSIDIO DE TRANSPORTE	\$ 9.210.991	\$ 8.821.195
CESANTIAS	\$ 14.688.255	\$ 13.517.113
INTERESES SOBRE CESANTIAS	\$ 1.790.716	\$ 1.569.783
PRIMA DE SERVICIOS	\$ 14.688.256	\$ 13.425.884
VACACIONES	\$ 7.627.717	\$ 7.832.241
DOTACION SUMINISTRADA A TRABAJADORES	\$ 4.655.941	\$ 3.696.724
AP.ADMNISTRADORAS DE RIESGOS LAB.	\$ 6.018.900	\$ 7.820.700
APORTE A E.P.S.	\$ 13.387.767	\$ 12.662.675
AP.FONDOS DE PENSIONES Y/O CESANTIAS	\$ 17.634.246	\$ 16.668.136
APORTES CAJAS DE COMPENSACION FAMILIA	\$ 6.356.500	\$ 6.043.400
APORTES LC.B.F.	\$ 4.771.300	\$ 4.534.500
SENA	\$ 3.066.900	\$ 3.025.000
EXAMENES MEDICOS	\$ 670.000	\$ 755.000
TOTAL	\$ 265.081.489	\$ 245.581.403

NOTA 19: HONORARIOS

Cuenta que está conformada por los valores pagados o causado por cada uno de los conceptos, durante la vigencia 2019, así:

	2019	2018
REVISORIA FISCAL	\$ 24.246.864	\$ 22.874.400
ASESORIA JURIDICA	\$ 28.169.960	\$ 35.752.594
ASESORIA CONTABLE	\$ 26.940.960	\$ 25.416.000
ADMINISTRACION	\$ 60.921.280	\$ 60.998.400
ASESORIA TECNICA, AVALUOS, OTROS	\$ 16.310.944	\$ 14.197.016
SG-SST- COORDINADOR IMPLEMENT. Y	\$ 12.000.000	\$ 14.400.000
TOTAL	\$ 168.590.008	\$ 173.638.410

NOTA 20: SERVICIOS

Esta cuenta incorpora los siguientes valores:

	2019	2018
ASEO	\$ 378.696.852	\$ 357.261.180
VIGILANCIA	\$ 718.029.075	\$ 650.758.281
SERV. MONITOREO	\$ 3.910.823	\$ -
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 19.073.035	\$ 18.796.899
ENERGIA ELECTRICA	\$ 177.566.199	\$ 190.163.839
TELEFONO	\$ 12.061.822	\$ 11.314.240
CORREO	\$ 16.750	\$ -
GAS NATURAL	\$ 170.620	\$ 298.660
AVISOS Y CONVOCATORIAS	\$ 5.534.501	\$ 2.141.360
SG-SST IMPLEMENTACIÓN	\$ 4.974.840	\$ -
E. COMPUTO - SOFTWARE - PAG. WEB	\$ 4.469.247	\$ -
SONDO Y LOGISTICA	\$ 1.260.600	\$ 1.850.200
TOTAL	\$ 1.325.752.664	\$ 1.232.586.429

NOTA 21: MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

Recursos utilizados para atender los diferentes mantenimientos y adecuaciones de los bienes y áreas comunes de conjunto, por valor total de **\$601.781.744**, se consideran preventivos y/o correctivos:

❖ **Correctivos**

	2019	2018
MTTO. ZONAS COMUNES	\$ 160.770.384	\$ 222.374.831
JARDINERIA INSUMOS - PODA - MATAS)	\$ 15.956.544	\$ 12.052.120
MTTO.ASCENSORES - REPUESTOS	\$ 120.252.620	\$ 26.339.375
HIDRAULICOS - DESAGUES	\$ 10.941.742	\$ 11.021.459
MOTOBOMBAS REPUESTO - CORRECTIVO	\$ 14.083.161	\$ 21.301.449
IMPERMEABILIZACIONES	\$ 17.699.035	\$ -
ELECTRICOS MO Y MAT.	\$ 15.646.646	\$ 16.559.765
SISTEMA HUELLA DIGITAL	\$ 1.460.000	\$ 18.434.290
MTTO. CAMARAS	\$ 1.624.700	\$ 9.600.000
MTTO. TRACTOR	\$ 2.846.500	\$ -
MTTO. CERCA ELECTRICA	\$ 8.700.000	\$ -
TURNO ASCENSORES - POR DAÑO MAQUINA	\$ 8.672.972	\$ 4.963.757
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 2.785.000	\$ 2.285.942
MUEBLES Y ENSERES	\$ 680.000	\$ -
ADECUACION RED MONITOREO	\$ 81.087.201	\$ -
CERTIFICACION ASCENSORES	\$ 2.249.100	\$ 42.384.654
SG-SST IMPLEMENTACIÓN	\$ -	\$ 13.100.941
MTTO. ÁREA DE LAVANDERIA	\$ -	\$ 17.203.299
B2 ADECUACIONES	\$ -	\$ 28.822.291
TEATRO CADIZ	\$ -	\$ 37.836.204
AEZ REMODELACION PORTERIA	\$ -	\$ 35.021.567
TOTALES	\$ 465.415.605	\$ 519.301.760

❖ Preventivos

	2019	2018
ASCENSORES	\$ 39.448.739	\$ 23.320.140
CITOFONA	\$ 590.000	\$ 6.946.244
JARDINERIA (TERRENOS)	\$ 78.281.600	\$ 78.281.520
MOTOBOMBAS	\$ 13.800.000	\$ 13.200.000
EXTINTORES	\$ 3.980.500	\$ 1.818.000
FUMIGACION AREAS COMUNES	\$ 285.300	\$ 535.500
TOTALES	\$ 136.366.139	\$ 123.881.404

NOTA 22: GASTOS DIVERSOS

	2019	2018
COMISIONES / ARRENDOS	\$ 21.764.550,00	\$ 19.608.238,00
IVA SOBRE COMISIONES	\$ 4.006.102,00	\$ 3.668.383,00
OTROS GASTOS SOBRE ARRENDAMIENTOS	\$ 1.075.739,00	\$ 861.546,00
ELEMENTOS DE ASEO	\$ 1.431.750,00	\$ 2.023.040,00
ELEMENTOS DE CAFETERIA	\$ 4.387.167,00	\$ 5.073.870,00
UTILES, PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	\$ 10.920.293,00	\$ 18.518.317,00
MOVILIZACION URBANA	\$ 1.872.900,00	\$ 2.288.769,00
ACARRIOS - ESCOMBROS	\$ 10.887.000,00	\$ 29.137.602,00
CELEBRACION DIA DEL NIÑO	\$ 2.610.940,00	\$ 2.268.344,00
GASTOS DE ASAMBLEA	\$ 11.242.800,00	\$ 7.524.400,00
ACTIVIDADES DE NAVIDAD Y FINAÑO	\$ 12.155.716,00	\$ 13.815.090,00
PUNERARIA CALAMIDAD Y VARIOS	\$ 1.068.000,00	\$ 1.369.900,00
ANIVERSARIOS CUJAN P.H.	\$ 7.483.550,00	\$ 28.167.382,00
ADORNOS NAVIDAD	\$ 2.227.749,00	\$ 1.480.731,00
REPOSICION DAÑOS A TERCEROS	\$ 675.101,00	\$ 4.523.580,00
COSTOS Y GASTOS EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 390.000,00	\$ -
IMPUESTOS ASUMIDOS	\$ 185.000,00	\$ 177.071,00
AJUSTE AL PESO	\$ 1.987.67	\$ 6.728,00
TOTAL	\$ 94.354.345	\$ 140.829.969

NOTA 23: PROVISION Y FONDO DE IMPREVISTOS

El saldo de \$48.371.532, corresponde al valor apropiado del fondo de imprevistos durante la vigencia 2019, de \$27.443.532, cuyo acumulado como se indico en la nota de revelación No. 13 es de \$279.680.832, así mismo y por efectos de provisión sobre cuentas por cobrar se aplico \$20.928.000.

NOTA 23: GASTOS FINANCIEROS

El valor de \$11.220.970, Gastos derivados del cobro de los servicios que realizan las entidades financieras, por el manejo de los recursos que hace la copropiedad a través de los bancos (recaudo expensas comunes, pagos por transferencia y manejo portal empresarial).


RUBY ESPERANZA SOTELO
 Contador Público
 T.P. 99089-T


GERARDO ESPINOSA PULIDO
 Representa Legal
 C.C. 194.740

Los administradores dejaron constancia en el informe de gestión de que no entorpecieron la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.

5. PRESUPUESTO

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO PROPIEDAD HORIZONTAL PRESUPUESTO 2019 EJECUTADO VS PROYECTO AÑO 2020

NOTAS	CONCEPTO	PRESUPUESTO 2019 APROBADO EN ASAMBLEA GENERAL		EJECUTADO AÑO 2019		VARIACIÓN		PROYECTO PRESUPUESTO 2020 INCREMENTO SOBRE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN SMLY SEGUN REGLAMENTO		% INCREMENTO VS EJECUTADO
		MENSUAL	ANUAL	ANUAL	ANUAL	RELATIVA	MENSUAL	ANUAL		
	INGRESOS									
	Ingresos Operacionales									
1	Cuotas de Administración Actos y locales	121,881,000	1,462,572,000	1,457,966,860		-0.31%	128,728,000	1,544,736,000	6.0%	
2	Parqueadero Residentes	11,060,000	132,000,000	143,951,377		9.05%	13,000,000	156,000,000	8.4%	
	Total Ingresos Operacionales	132,941,000	1,594,572,000	1,601,918,237		0.46%	141,728,000	1,700,736,000	6.2%	
	Ingresos No Operacionales									
	Arrendamientos									
3	Arrendamiento Locales Comunales	22,000,000	264,000,000	249,879,499		-5.35%	22,500,000	270,000,000	8.1%	
	Menos Descio 50% arrendamiento locales de mayo a diciembre 2020 (Pandemia Covid-19 por Limitación en ventas)	0	0	0		0.00%	-4,550,000	-54,000,000	100%	
	Arrendamiento Olímpica									
	Escuela Autónoma Gimnasio Antonio Nariño	554,000	6,648,000	6,648,000		0.00%	54,080,000	648,960,000	2.7%	
4	Arrendamiento Actos, Comunales	6,574,120	78,889,440	85,820,620		8.70%	7,918,545	95,022,540	10.7%	
5	Parqueaderos Visitantes	7,960,000	84,000,000	73,058,860		-13.03%	3,060,000	36,000,000	-50.7%	
6	Sedes Sociales- Salones	1,500,000	13,200,000	11,584,000		-12.24%	4,800,000	4,800,000	-58.6%	
7	Cancha de Fútbol	800,000	9,600,000	5,720,000		-40.42%	200,000	2,400,000	-68.0%	
8	Alquiler Teatro - Cádiz	1,600,000	19,200,000	9,080,000		-52.81%	150,000	1,800,000	-80.1%	
9	Alquiler Locaciones - Espacios Comunales	1,500,000	18,000,000	21,744,080		20.80%	500,000	6,000,000	-72.4%	
	Total Arrendamientos	93,614,120	1,122,169,440	1,095,482,211		-2.39%	84,785,645	1,017,426,540		

NOTAS ACLARATORIAS PROYECTO PRESUPUESTO VIGENCIA 2020

1	Aptos. Privados Aptos. Comunales Locales comunales	742 10 23
2	Parqueaderos (vehículos 662 - motos 52)	
3	Por efectos de la situación económica generada por la pandemia del Covid-19 y las cuarentenas establecidas que han limitado la	
4	El Centro Nariño cuenta con 10 apartamentos comunales, en C3 (4) y en C4 (6)	
5	Por efectos de la pandemia y ante el riesgo del contagio del covid-19, se ha restricción al uso de los parqueaderos de visitantes.	
6	Por efectos de la pandemia y ante el riesgo del contagio del covid-19, se ha restricción al uso.	
7	Restricción por decreto - se prevee que se reactive en octubre en forma controlada.	
8	Restricción de reuniones o eventos por decreto a raíz del covid-19, que limita el aforo de personas.	
9	De enero a junio (2020) ingreso \$5.900.000, esta limitado por seguridad de los copropietarios ante contagio del covid-19.	
10	Contrato suscrito con Seguridad Permanente nueve (9) puestos 24 horas (5 guardas en portería - un coordinador y dos	
11	Durante el año 2019 se realizó el montaje y adecuación de equipos - para el año 2020 Telesentinel, factura mensualmente el	
12	contrato suscrito con Prosent 16 operarios y 1 coordinador	
13	El Cuan cuenta con 6 líneas telefónicas, una en cada porterías y en la oficina de administración el PBX (3 líneas) e internet	
14	Contrato suscrito con Aria Almanza Omar David quien tiene asignado 3 personas para el desarrollo de la labor.	

15	Las zonas verdes para su conservación requieren además de la limpieza, que periódicamente se abone el terreno y reemplazar
16	Para el primer semestre se ha incurrido en gastos por \$28.000.000, siendo los más relevantes cambio tarjeta potencial y modulo B5
17	Las motobombas requieren cambio de repuestos (rodamientos - sello mecánico - tubería galvanizada por tubería de acero -
18	El cuan cuenta con 230 extintores que anualmente se recargan y hacen mto.
19	Mto. equipos de computo . Pago anual licencia software y office - se contempla adquirir impresora multifuncional
20	En cumplimiento a la norma NTC 5926-1, anualmente se debe renovar la certificación de revisión técnico - mecánica de los
21	Impermeabilización por filtraciones
22	Por normatividad (Ley 1581) se exige a las entidades implementar la Ley de Habeas Data, para el tratamiento de datos
23	No se contemplo incremento salarial al personal para la vigencia 2020, actualmente hay vinculados laboralmente 10 empleados,
24	De acuerdo a la Ley 675 del 2001 y el reglamento del Cuan, se debe mantener vigente la póliza de áreas comunes que proteger los
25	Se contempla por contrato de prestación de servicios, vincular a una persona que realice seguimiento técnico a las reparaciones de
26	Contrato suscrito por un año para la implementación del SG-SST- permite al Cuan enfocarse en los riesgos críticos identificados y
27	Gastos para implementar y mantener medidas de control, que permitan evitar el contagio del virus covid-19, a los residentes,
28	Ante la imposibilidad de la entidad certificadora expida la certificación de los ascensores manuales, por el riesgo de ser utilizados,

Nota: La información contable y financiera se encuentra en la pagina web www.cuanph.com

