

**INFORME DE ADMINISTRACIÓN  
PARA SER PRESENTADO  
EN LA  
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS  
DEL 30 DE MARZO DE 2006-03-14**

Señoras y señores asambleistas, reciban mi cordial saludo.

A continuación presento un informe acerca de mi gestión durante los últimos quince (15) meses al frente de LA ADMINISTRACIÓN DEL CUAN y como REPRESENTANTE LEGAL DE ASOCUAN.

EN EL PUNTO CORRESPONDIENTE A LA ORGANIZACIÓN DE LA ADMINISTRACION.

**CONTRATACIÓN - DIAPOSITIVA N° 1**

- 1- Estamos actualizando toda la contratación vigente en el Centro Nariño, con el apoyo de profesionales en el área. Vamos unificar el arrendamiento de los locales comerciales en el conjunto por el valor del metro cuadrado. Así todos los contratos van a quedar unificados con ese valor único. Creí conveniente dejar por sentado el interés de toda la comunidad por encima de otro tipo de conveniencias.
- 2- Hemos celebrado un contrato con otro contratista para el MANTENIMIENTO DE ASCENSORES que nos presenta un ahorro mensual de \$ 1.222.000.

**OLIMPICA DIAPOSITIVA N° 2**

- 3- Estamos procurando obtener el punto de equilibrio en los ingresos de Asocuan y desde el mes de Abril del año de 2005 estamos negociando un contrato nuevo con Supertientas Olimpica, en términos beneficiosos para toda la comunidad.

**TEATRO DIAPOSITIVA N° 3**

Estamos en la tarea de recuperar el Teatro para que rinda también beneficio en pro de toda la comunidad, con dineros entre otros de la venta de madera, chatarra, arrendamiento de la valla publicitaria, alquiler de la cancha de fútbol y salones comerciales.

#### DIPOSITIVA N<sup>o</sup> 4

La inversión de las mejoras locativas de la cafetería corre por cuenta de quienes la tomen en arriendo.

El espacio donde funciona la cafetería, esta sujeto a un contrato cuyo monto corresponde al valor comercial establecido por m<sup>2</sup>.

### MEJORAS VARIAS

#### EVENTOS CULTURALES Y SOCIALES — DIAPOSITIVA N<sup>o</sup>5

En el nivel social he institucionalizado dentro del Centro Nariño, entre otros eventos ¡a celebración del día internacional de la mujer, sin costo alguno para la comunidad, esas actividades han sido patrocinadas y apoyadas por la alcaldía local de TEUSAQUILLO y de personas que prestan su colaboración dentro y fuera de Centro Nariño. De igual manera se utilizó el teatro para la celebración de las novenas navideñas, el día de de las brujas y además pretendo presentar cine y hacer de esté recinto un lugar adecuado para celebrar todo tipo de eventos culturales. Hemos convocado un concurso de grafitis con los jóvenes de la comunidad.

### MEJORAS VARIAS

#### CONTRACTUALMENTE — DIAPOSITIVA N<sup>o</sup> 6

Hemos celebrado acuerdos con contratistas independientes para:  
Impermeabilizar las terrazas de los edificios y locales, reponer las tapas de recolectores de aguas y protectores de acometidas de energía, en todo el entorno del Centro Nariño. Esta labor ha sido muy dispendiosa, pero llegaremos pronto a un buen término, poco a poco asumiremos con igual empeño el arreglo de los andenes internos.

Hemos arreglado cercas y en gestión compartida hicimos mantenimiento a los aleros de los Edificios. Se construyó el Shut de residuos sólidos en el Edificio C3 y se pintaron los edificios C4 y B3. VER DIAPOSITIVA

Reforzamos la iluminación en zonas comunes aledañas a la iglesia, el parqueadero no 6, la cancha de fútbol, y el parque infantil.

En las zonas verdes del conjunto hemos renovado plantas, tierra negra y hemos efectuado poda y tala de árboles secos.

Para el control de plagas e insectos solicitamos la colaboración de las autoridades distritales, se está gestionando la segunda etapa del programa.

### **ACTIVIDADES VARIAS - DIAPOSITIVA N° 8**

En compañía de la señora Rocío Gamboa, participé en un concurso abierto y público, convocado por Maloka Shell. Estas entidades aprobaron la instalación del sistema de recolección y almacenamiento de aguas lluvias en el edificio B5 y que beneficiará un sector importante del CUAN. Lo importante del CUAN. Lo anterior sin costo alguno para la comunidad.

El costo de esas obras no representó gasto alguno para la comunidad. Igualmente gratuita fue la postura de un jardín en la parte interna del B5. Aclaro que no tengo ningún apartamento en el CUAN.

### **ORGANIZACIÓN INTERNA**

### **COBRO DE CARTERA MOROSA - DIAPOSITIVA N° 9**

En el año 2004 se recaudaron \$ 25.940.540,00 y en el año 2005, hasta Diciembre 31, hemos recuperado una cifra cercana a los \$ 118.280.000 de cartera. Esos dineros lamentablemente han tenido que ser destinados al pago de los costosísimos cobros de las cuentas de acueducto alcantarillado y aseo capital. De esta manera hemos garantizado el suministro de agua en todos los edificios. N° 10

A pesar de ello y por el desmonte de los subsidios otorgados en el estrato

3, la clasificación como grandes consumidores para el Centro Nariño por parte del Acueducto, la exigibilidad inmediata en el pago de las facturas por consumo de agua y la persistencia en el pago extemporáneo o cese de las cuentas de administración por parte de algunos residentes, nos hemos visto en la obligación de solicitar financiaciones en Diciembre de 2005. Por este concepto y por no contar con recursos suficientes para cubrir esos gastos. DIAPOSITIVA N° 11

Además la comunidad adeudaba a la Administración a 31 de Diciembre \$ **205.000.000** solamente por AGUA. Me he abstenido en su momento de siquiera consultar con la comunidad la toma de decisiones en este respecto, por ser vital y necesario el suministro del agua. Esto se traduce en gestión.

### **COBRO DE CARTERA MOROSA** DIAPOSITIVA N° 12

Se ha contratado a un grupo de 10 abogados independientes que han iniciado las acciones judiciales en contra de los deudores, tenemos entonces 140 en pre jurídico, 65 acuerdos de pago y 10 en etapa jurídica.

Conciliamos con la fábrica de SOLO HERMANOS con el apoyo de peritos designados de la lista de auxiliares de la justicia.

### **GESTION ADMINISTRATIVA** - DIAPOSITIVA N° 13

Hemos trabajado en conjunto con la contadora Sonia Liliana Arcos del CUAN y la revisora fiscal, Claudia Patricia Camargo de ASOCUAN para actualizar en debida forma el estado de cuentas y balances del Centro Nariño, que hoy por primera vez en su historia puede contar con una contabilidad al día. Esa contabilidad organizada puede ser examinada por cualquier persona. Cuando en sus recibos de cobro por administración aparezca algún rubro en su contra, esa cifra es la que realmente deben sin lugar a dudas, sin embargo es humano cometer algunos errores, estamos en posición de aclarar cualquier inconsistencia que se presente.

Esto nos permite hacer aclaraciones sobre bases y datos ciertos y en nada significa que nuestros sistemas contables sean inconsistentes.

En mi calidad de representante legal asistí a un gran número de diligencias judiciales, en respuesta a demandas que se formularon en contra de ASOCUAN, procurando cuando ello es posible, llegar a conciliaciones para no permitir hacer mas gravosa la situación económica de la comunidad. Se concilió judicialmente con los señores copropietarios Ignacio Benítez y Álvaro Díaz Cerezo a quienes se cancelaron sumas de dinero equivalentes a los ocho y los seis millones y medio respectivamente.

Presentación de Derechos de petición en defensa de los derechos de la asociación ante Entidades Públicas como PLANEACION, ACUEDUCTO, ENERGIA Y DAMA.

Ver DIAPOSITIVA N<sup>o</sup> 14

Seguimiento de LA ACCION DE CUMPLIMIENTO presentada en contra de PLANEACION DISTRITAL para que se proceda a reconocer de manera legal, la asignación del ESTRATO 1 en servicios públicos para el CUAN.

Representación de la reclamación ante CODENSA para proteger los derechos que tenemos sobre el terreno en que se encuentra ubicada LA CENTRAL DE ENERGIA.

Asistencia permanente y continua en las reuniones de JUNTA DIRECTIVA rindiendo informes y suministrando datos de gestiones realizadas

**EN EL AREA ESTATUTARIA - falta diapositiva N<sup>o</sup> 15**

Reiteradamente se ha estado cobrando la deuda contraída por el colegio con el cuan, que asciende a la suma de \$20.266.400 no obstante, los varios llamados a conciliar expresaron su despreocupación al respecto.

En consecuencia la administración se ha dado a la tarea de hacer cumplir el mandato delegado por la asamblea del 15 de diciembre que ordenó la recuperación de las instalaciones en las que funciona el GAN.

### **INDEPENDIZACION DE CONTADORES DE AGUA**

DIPOSITIVA N° 16

Hemos asumido gran compromiso con cada una de las torres, con respecto del cambio del actual sistema de suministro de agua, por el de independización de contadores dentro del CUAN. Esta decisión permitirá en un futuro contar con saldos reales de inversión y mejoramiento de todo el conjunto, sin que sus recursos se vean desviados (en el mejor sentido de la palabra) para cancelar las cuentas ante Acueducto. Todo esto redundará en un mejoramiento en los servicios de aseo, vigilancia y EN LA RECUPERACION PATRIMONIAL. El estado en que se encuentra el desarrollo de este proyecto lo pueden observar en la diapositiva.

### **CONTRATACION PENDIENTE**

Diapositiva N° 17

Los contratos de aseo y vigilancia se encuentran vigentes.

Se hizo convocatoria pública, con el lleno de todos los requisitos exigidos por la ley para este tipo de contrataciones.

En la actualidad se encuentra en estudio y análisis por parte de sendas comisiones designadas para el efecto.

### **PROYECTOS 2006 2007**

Diapositiva N° 18

Continuar con las diligencias para la protección de los derechos del CUAN sobre el terreno de la subestación de Codensa.

Recuperación paulatina y programada de los andenes internos del Cuan.

Aprobación del reglamento interno del CUAN y manual de convivencia para armonizarlos de acuerdo a la ley 675/01 teniendo en cuenta las propuestas presentadas en su momento por algunos edificios.

Continuar con el programa de independización por contadores de agua en todas las edificaciones del CUAN.

Automatización paulatina y de acuerdo a disponibilidad de recursos, de los ascensores en todas las torres.

Continuar con la ayuda del grupo de abogados externos recuperando la cartera morosa.

Continuar con **la reclamación ante CODENSA para proteger los derechos que tenemos sobre el terreno en que se encuentra ubicada LA CENTRAL DE ENERGIA**, mediante una acción de carácter administrativo.

Recuperar todas y cada una de las zonas que hacen parte de los bienes comunes y comunales, adecuar el parque, la cancha de fútbol, también paulatinamente intervenir los parqueaderos.

### **INFORMACION IMPORTANTE**

Hemos recibido la noticia por parte del TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CUNDINAMARCA de que la acción de cumplimiento relacionada con la equiparación a estrato 1 en servicios públicos fue admitida. Confiamos en que el resultado será positivo para toda la comunidad.

### **AGRADECIMIENTO POR LA COLABORACION**

Diapositiva N° 19

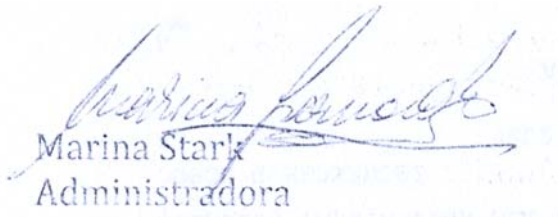
Agradezco la permanente colaboración y aceptación por parte de todos y cada uno de ustedes en el desempeño de mis funciones, pero especialmente quiero agradecer a los doctores Rodrigo Bastidas, por la gestión y apoyo en el adelantamiento de la acción de cumplimiento, a Héctor Guzmán por su asesoría y apoyo en el desarrollo del proyecto de

independización de contadores de agua. Marco Yances por su continua asesoría jurídica en la administración. Todo la asesoría y el apoyo que hemos recibido es totalmente gratuita y ad honórem.

A quienes solamente ven problemas y errores deseo llamarlos respetuosamente a que nos colaboren a solucionarles, pues de la participación de todos sin excepción depende el éxito de nuestro quehacer para el bienestar de nuestra comunidad “Centro Urbano Antonio Nariño”  
CUAN

Finalmente quiero expresar mis agradecimientos a todos los miembros de La Junta Directiva por su abnegada colaboración en el desarrollo de mis funciones.

Atentamente,



Marina Stark  
Administradora

**MARINA INGRID STARK DE GRANADOS**