

**INFORME DE ADMINISTRACIÓN  
PRESENTADO A LA  
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS  
25 DE MARZO DE 2007**

Señoras y señores asambleístas, reciban mi cordial saludo.

A continuación presento el informe acerca de la gestión adelantada durante los últimos doce (12) meses al frente de la ADMINISTRACIÓN DEL CUAN y como REPRESENTANTE LEGAL DE ASOCUAN.

**SEGURIDAD INTEGRAL EN EL CUAN.**

(La seguridad integral es la interacción entre la Vigilancia, circuito cerrado de Video, el sistema de citofonia, reglamento Parquaderos, Iluminación, Interacción con la Policía Metropolitana y Participación activa de los residentes).

En el año 2006 se realizó una convocatoria abierta en el periódico EL TIEMPO, y a través de evaluación ganó la empresa VER LTDA, que está prestando sus servicios desde Julio 1 de 2006.

En reuniones con la empresa VER Ltda. Estamos mejorando el esquema de seguridad integral en el Cuan. En reuniones conjuntas con los Comité Cívicos, se han expuesto las falencias detectadas para que se realicen los ajustes y correctivos, que tienen que ver básicamente con:

- a) Fortalecer el control de ingreso de visitantes
- b) Recaudo por concepto del uso de parqueaderos,
- o) Acondicionar el sistema de cámaras para llegar a otros sectores críticos del Cuan,
- d) No realizar cambios frecuentes del personal, sino más bien recomendar la rotación de los mismos por sectores, con el fin de familiarizarlos con el mayor número de habitantes de la unidad ya que estos utilizan indistintamente las porterías para su ingreso al conjunto.
- e) Por nuestra parte estudiaremos la forma de ampliar la cobertura de luminarias para mayor visibilidad en horas nocturnas de las zonas comunes.
- f) Implementar el Reglamento de Parquadero, colocando los calcomanías y utilización de las respectivas fichas.
- g) Avanzar la cobertura total de la Citofonia (menos del 50% tiene citófonos) y adelantar una evaluación del todo el sistema actual.

## **SISTEMA HIDRAULICO**

A causa de las múltiples afirmaciones de algunas personas sobre el problema de la presión de agua, después de la independización de ella misma y la afirmación que por golpe de ariete se inundó la estación del bombeo en el Edificio 03, causando daño en las tres (3) bombas. Nos vimos en la necesidad de invitar especialistas en esta área, entre ellos Barnes de Colombia S.A. cuales son los fabricantes de bombas que tenemos en el CUAN. Después de recibir por escrito la evaluación técnica de los equipos nos permitió conocer las fallas en el mantenimiento y las deficiencias en la instalación - dentro de las estaciones de bombeo la tubería de interconexión, bomba hidroacumulador, debe ser en galvanizado y no en PVC, como lo tenemos. A consecuencia de lo sucedido cambiamos el contratista del mantenimiento de las bombas, Desde Octubre 20/06, se firmó el contrato de mantenimiento de las bombas de agua con la empresa BARNES DE COLOMBIA. La determinación se tomó después de recibir (a solicitud de la administración) el estudio de evaluación técnica del funcionamiento y mantenimiento de los equipos. Este permitió observar fallas en el mantenimiento y deficiencias en la instalación, que se hicieron más evidentes en el proceso de independización de contadores, cuando se procedió a acondicionar los equipos a los cambios del nuevo sistema hidráulico.

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

Los edificios A2, A3, A4, A5, A6 y B5 tienen sus contadores individuales desde el año 2006.

La instalación de la tubería y armarios para la independización del servicio de agua en los edificios B2 y C3 fueron recibidas por el respectivo gestor de la zona 3 de la EAAB. En este momento están asignando los números de cuenta contrato de cada propietario para proceder a la instalación de los respectivos contadores. El edificio 04, terminó el proceso y entra en la etapa de instalación de contadores.

El edificio B4 se encuentra en la etapa de recaudo de los recursos económicos, actividad que coordina su Comité Cívico. En el edificio B3, de acuerdo a su carta del comité cívico y su comité asesor recibida en LA

ADMINISTRACIÓN en **Octubre 10/06**, determinaron o concluyeron esperar mientras estudian y evalúan aspectos técnicos relacionados con la obra a emprender. De ello hace prácticamente cuatro meses, por lo tanto, hacemos un llamado a sus residentes para que agilicen el proceso y en esa forma actuar en consecuencia con lo decidido al respecto por la asamblea general de Asocuan. En cuando al edificio Al podemos informar que no hemos recibido pronunciamiento alguno sobre este tema.

### **SUPERTIENDAS OLIMPICA S.A.**

Desde Abril de 2005 se negoció un nuevo contrato con SUPERTIENDAS OLIMPICA S.A. y el 18 de Abril de 2006 se suscribió un ACTA de ACUERDO entre las partes con 16 puntos, en términos beneficiosos para toda la comunidad. El día 30 de Octubre de 2005 se firmó el nuevo contrato con vigencia de tres (3) años no renovable. No obstante lo anterior si LA ARRENDATARIA desea continuar con la relación contractual, se procederá a firmar un nuevo contrato, por el mismo termino de este y dentro de las condiciones que allí se estipulen. El canon es de \$ 23.988.002 con un reajuste anual, por el índice de precios al consumidor (IPC), según la ley.

### **COLEGIO**

Quedo claramente establecido y reconocido por parte de las directivas del GAN, que las instalaciones (edificios) donde funciona esta institución son propiedad de ASOCUAN. En esa medida se continúa el proceso para hacer efectivas las obligaciones económicas que tiene esa institución con la Asociación.

### **LAS MASCOTAS**

Hacemos un nuevo llamado a los dueños de mascotas, para que colaboremos en recoger los excrementos de sus mascotas. El año pasado se realizó una jornada de banderitas, con el objetivo de sensibilizar y buscar un cambio de actitud en este aspecto a los dueños de mascotas. Este año se realizo satisfactoriamente la segunda jornada organizado y promovida por el Comité Ambienta, la administración y el concurso de la comunidad (Marzo 17/07)

con la colaboración de la institucionalidad Distrital (Hospital Chapinero-vacunación y Aseo Capital-taller pedagógico) y la empresa privada (Purina-asesoría nutricional). Es importante entender el derecho que tenemos todos de disfrutar de zonas comunes limpias y no contaminadas por los excrementos caninos.

## **ASPECTO SILVICULTURAL**

Durante la ejecución de la Resolución No. 0648 de Mayo 19/06 deI DAMA (hoy Secretaria de Media Ambiente) donde autorizan a Asocuan la tala de veintiún (21) árboles, se presentaron quejas de algunos residentes ante esa institución, que generó una investigación por presunta contravención a la mencionada Resolución. Antes de comenzar la tala, la administración solicitó al DAMA la presencia de un Ingeniero Forestal por las fuertes lluvias en esta época, que causaron el derrumbe de unos árboles. Nuestra petición nunca fue atendida por el DAMA.

En la Junta Directiva, del 17de Enero de 2007, un miembro de la misma lee parcialmente unos párrafos de la Resolución N<sup>o</sup> 2950, con fecha 22 de Diciembre, en donde indican una sanción de \$ 2.059.992, por la tala de 11 árboles de la especie Urapan sin permiso de la autoridad ambiental correspondiente. Al día siguiente me acerqué al DAMA, preguntando por la mencionada resolución — me informaron verbalmente que a través de un Derecho de Petición fue colocada una queja y que me van notificar personalmente al respecto y la resolución 2950 fue anulada y nunca fue notificada, ni personalmente ni por estado. El día 26 de Enero me fue notificada la resolución No 3398, con fecha 22 de Diciembre de 2006 - 448 resoluciones después, del mismo día y sobre la misma queja, recomendando que me acercara el día 28 de Enero para solicitar el expediente y hacer los respectivos descargos. Desafortunadamente no se encontró el expediente y debimos hacer los descargos sin la documentación correspondiente. El día 13 de Febrero fueron repartidas fotocopias de la resolución 2950 por debajo de las puertas de los apartamentos y colocadas en las diferentes carteleras del conjunto. El día 16 de Febrero en uso de Derecho de Petición, solicité se me informe la razón por la cuál la Resolución 2950 del 22 de Diciembre de 2006 llegó a manos de personas desconocidos. En vista que no he recibida respuesta alguna sobre este asunto instauré una tutela a la Secretaría Distrital de Medio Ambiente con fecha 20 de Marzo de 2007.

## **RECUPERACION DE CARTERA**

En varios casos se logró actualizar y conciliar cartera que se encontraba en riesgo. La recuperación de cartera en 2005 alcanzó la suma de \$118.790.014, para 2006 de \$142.520.956 y para Enero 2007 de \$12.396.533, para un gran total de \$273.707.503. Parte importante de ese recaudo se ha utilizado en el pago de las facturas de servicio de agua.

Nuestro balance arroja 43 casos con acuerdos de pago, 15 casos en pre-jurídico, 2 casos en restitución de inmueble, 21 casos en jurídico y entre esto 1 caso para remate.

## **GESTIONES VARIAS DE ORDEN JURIDICO - ADMINISTRATIVO**

En mi calidad de representante legal asistí a un gran número de diligencias judiciales, en respuesta de demandas que se formularon en contra de ASOCUAN, procurando cuando es posible llegar a conciliaciones para no permitir hacer mas gravosa la situación económica de la comunidad.

1. Respondiendo Derechos de Petición y requerimientos presentados a esta administración por MINCULTURA, PLANEACION DISTRITAL, DAMA, PERSONERIA, SECRETARIA DE SALUD, ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO, ACUEDUCTO y ESTACION DE POLICIA por queja presentadas ante estas instituciones por algunos residentes.
2. Presentación de ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO para proteger los inmuebles culturales, contra PLANEACION DISTRITAL, para que se proceda a incluirnos a la ley 606 y reconocer de manera legal la equiparación del ESTRATO 1 en servicios público para el CUAN.
3. Se ha continuado con el proceso de la reclamación ante CODENSA para reconocer los derechos que tenemos sobre el terreno en que se encuentra ubicada LA SUBESTACION DE ENERGIA.

## **PROYECTOS EN DESARROLLO**

Actualmente se desarrollan en el CUAN de manera experimental, dos proyectos enmarcados dentro del programa denominado CUAN

PRODUCTIVO. El propósito es crear en el conjunto condiciones para que sus habitantes desarrollen habilidades y exploten oportunidades productivas con criterio social y comunitario, que permita mejorar sus ingresos o generar nuevos. Ellos son : **“Reciclaje”** abanderado por los jóvenes de la unidad (CUAN-joven), orientado a la recolección y selección de residuos sólidos recuperables, y el otro **“Agricultura Urbana”** a cuyo frente se encuentran varias señoras del CUAN, orientado a promocionar una Cultura Alimentaria en el conjunto.

Ambos proyectos cuentan con el apoyo de la administración, a los cuales les presta acompañamiento y asesoría en la gestión de recursos para su auto sostenibilidad.

#### PROYECTOS A DESARROLLAR EN 2007 -2008

La propuesta es la siguiente:

1. Automatización de ascensores Manuales.
2. Revisión del sistema eléctrico comunal y Ampliación cobertura de luminarias comunales a sectores críticos.
3. Continuar con reparación e impermeabilización de tanques de agua potable y terminación de arreglos pertinentes en estaciones de bombeo.

#### MEJORAS GENERALES EN EL CUAN

Durante el año 2006 y lo que ha transcurrido del 2007 detallamos las obras realizadas en zonas comunales a continuación:

- Reparación y pintura de la cerca entre la cancha de fútbol y el Edificio B3,
- Cambio de tableros en la cancha de baloncesto
- Renovación de la instalación del portón del Shut principal
- Instalación de luz eléctrica en el Shut principal
- Arreglo de las puertas corredizas de las escaleras de los Edificios B5, B2, C3 y B1
- Desagües y sus rejillas en concreto para evitar inundaciones en la planta baja del edificio y de los ascensores del C4
- Colocación de celosías en el sótano del A3

- Lavado y impermeabilización de tanques de agua en los Edificios A1, A3, A4, A5, y A6
- Instalación de la bomba y adecuación de la estación de bombeo del A6
- Pago de la bomba del A1
- Cambio de la tubería de succión en los tanques de agua de los Edificios A6, A5, A4, A3 y A1
- Pintura de todas las estaciones de bombeo por fuera e impermeabilización de la cubierta de los mismos
- Nivelar pisos en las estaciones de bombeo de las torres altas para evitar inundaciones
  - Impermeabilización de cubiertas y colocación de los flanches
- Arreglo general de tuberías y pintura en tres (3) apartamentos comunales
  - Pintura general del comité cívico del B2, oficina de administración y arreglo puerta de entrada
  - Fabricación y colocación de tapas metálicas en todos los tanques de reserva de agua
- Resanes de grietas y nivelación de los caminos peatonales.
- Demarcación los parqueaderos de los edificios C4, B2, C3, Aes, B5
- Comienzo obras de reparcho de los parqueaderos, comenzando por el edificio B1

## **TEATRO**

El esquema de administración del **TEATRO**, esta basado en un Coordinador-Gestor de eventos y actividades por las cuales recibirá unos honorarios proporcionales sobre los ingresos que generen la actividad que se programe. Ahora, si las actividades son gestionadas y organizadas por la administración los ingresos serán para Asocuan. En ningún momento la administración ha cedido ni cederá derechos exclusivos a personas para la explotación económica del teatro. A partir de 2007 se estableció la modalidad de convenio, como planteo la Junta Administradora, será sin honorarios fijos y con un 50% por gestión, para el Coordinador-Gestor de la actividad.

En 2006 se firmó un contrato de PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES por tres (3) meses, entre Octubre y Diciembre, con \$300.000 pesos de honorarios mensuales más un 30% por gestión.

Este convenio favorece al CUAN, ya que si tuviera que contratar oficialmente un coordinador-gestor, este tendría un costo de \$1.500.000 mensuales, según

tarifas establecidas en otros sitios de similar condición.

2. En cuanto a la **CAFETERÍA**, se realizará un contrato de arrendamiento por el valor de \$250.000,00 mensuales, representados en la siguiente forma: \$60.000,00 (24%) en efectivo y \$190.000,00 (74%) representados en mantenimiento y algunos arreglos de recuperación del edificio, igualmente en gestión y promoción de actividades artísticas y culturales con y para la comunidad. En el espacio del Café Artístico existe un espacio de lectura y consulta, un sitio de juegos de mesa y una programación cultural coordinada por residentes del CUAN y amigos del Teatro como el club de astronomía, las tertulias literarias, el cine club y las veladas musicales, todo esto supervisado por la Administración.

El Café Artístico dejó de ser un espacio abandonado para convertirse y acreditarse como un espacio de encuentro cultural comunitario que busca promover los talentos del CUA fortalecer la comunicación y el tejido social del conjunto. Es importante resaltar que en Bogotá existen muy pocos espacios con estas características porque la mayoría son negocios comerciales privados.

Durante el año transcurrido en el proceso de reactivación del Teatro, se han realizado varios trabajos que apuntan a recuperar este valioso patrimonio con el fin de ofrecer un espacio cultural para la comunidad que a su vez genera una mayor valorización en las propiedades del CUAN.

Las mejoras realizadas están representadas en:

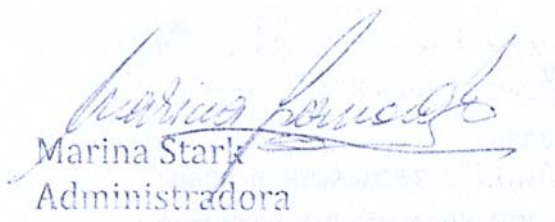
- Pintura de paredes internas y externas,
- Limpieza general de pisos y paredes de piedra,
- Ampliación y cambio del piso del escenario,
- Reparación de silletería,
- Recuperación total del baño de damas,
- Limpieza e instalación de las lámparas, recuperación parcial de la red del sistema eléctrico,
- Arreglo de duetos de aguas blancas y negras,
- Limpieza y renovación del sistema de bajantes, cajas y ductos de aguas lluvias,
- Confección e instalación de las cortinas del escenario,
- Solución al problema de inundación del sótano,
- Recuperación parcial del cuarto de máquinas,

- Arreglos parciales de goteras y filtraciones,
- Recuperación parcial de andenes perimetrales.

## **EVENTOS CULTURALES Y SOCIALES**

Presentación a cargo de Fabián Acosta.

Atentamente,



Marina Stark  
Administradora