

**INFORME DE ADMINISTRACIÓN  
PRESENTADO A LA  
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS  
29 DE MARZO DE 2008**

Damas y caballeros, buenas tardes:

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

Me complace exponer a la comunidad del CUAN, un informe detallado de cada una de las acciones ejecutadas y las por acometer, en ejecución del PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CUAN de 2005 a 2010, aprobado por la Junta Directiva y presentado a la Comunidad en la Asamblea General pasada al igual que divulgado en las carteras *da* los edificios. Por lo tanto, a través de cada uno de los temas a informar tenemos:

**I. “INDIVIDUALIZACION DE CONTADORES DE AGUA PARA UNIDADES PRIVADAS Y COMUNALES DEL CUAN”**

A la fecha la mayoría de los edificios del Cuan o sea el 85%, tienen terminado el proyecto de independización de contadores de agua.

Los edificios A2, A3, A4, A5, A6 y B5 tienen sus contadores individuales desde el año 2006 y los edificios B1, B2, C3, C4 y B4 desde el año 2007.

Deudas: A diciembre de 2006 la comunidad debía por concepto de agua la suma de \$ 201.365.000 y a diciembre 31 de 2007 la suma de \$ 184.992.000. Gracias a la independización del agua este rubro no esta aumentando, sino por el contrario muestra tendencia a la baja en los edificios ya independizados, mientras en los edificios aún no independizados vemos un aumento anual así:

| Edificios | 2005          | 2006         | 2007          |
|-----------|---------------|--------------|---------------|
| B3        | \$ 23.060.911 | \$25.164.749 | \$ 32.415.764 |
| A1        | \$ 8.312.62   | \$8.614.276  | \$ 8.864.443  |

Los edificios A1 y B3 no han cumplido lo que fue aprobado en la Asamblea General en el año 2006 sobre la independización. Se solicita a la asamblea que vuelva a ratificar el mandato y obligue a los copropietarios de os edificios A1 y B3 a emprender el proyecto, fijando una fecha de comienzo de obre no mayor a 2 meses. Se inicio Acción jurídica contra Planeación Distrital, para que el CUAN sea incluido en el Inventario de Bienes de Interés Cultural Distrital, contenidos en el Decreto 606/01, para de esta manera ser legalmente beneficiarios de los incentivos contemplados en las normas sobre Patrimonio Cultural.

**II.- “ESTUDIO Y DIAGNOSTICO FITOSANITARIO DEL CUAN”**

El conjunto cuenta actualmente con una población arbórea de 1733 ejemplares, algunos de los cuales presentan una edad superior a los cincuenta (50) años, con desarrollos dispares por la naturaleza y origen de cada uno de ellos. En el año **2006** se concluyó el estudio fitosanitario y se entregó para su evaluación a la Secretaría Distrital de Ambiente en 2007 arrojando la siguiente conclusión, mediante La Resolución No. **2267** de Agosto-07 se recomendó y autorizó la tala de 84 árboles. Se ha solicitado a esa entidad, que la compensación económica de \$ 16.335.310.00, se sustituya por la siembra y mantenimiento del arbolado, con base en el Literal d, del Artículo 12 del Decreto 472/03.

Es necesario informar a esta Asamblea, que el 21 de diciembre del 2007 a las 7:30 p.m., se desenraizó en el parqueadero del B4, un eucalipto de 38 metros de altura, contra el Chevrolet Spark modelo 2007, con placas BYG 623 provocando un daño superior a \$5.000.000,00 de pesos.

La Administración conciliando con el propietario del vehículo, desembolsó la suma de \$ 1.000.000,00 por pago del deducible hecho al concesionario Autoniza y por perjuicios, al señor Jorge David Carrascal Socarrás, con c. c. N<sup>o</sup> 19.254.234 de Bogotá, propietario del vehículo.

Por otro lado, quiero informar que desafortunadamente manos inescrupulosas han venido arrancando y dañando las placas de numeración de cada árbol, ocasionando un daño económico a la comunidad. En razón a que el estudio silvicultura! que se elaboró en su momento, tendrá que volver a reconstruirse en su totalidad, dado que cada árbol contaba con una reseña especial que contenía su respectiva foto e historia. Finalmente, comunico que con los pocos recursos que se dispone, se recuperaron 1000 m<sup>2</sup> de prados, 260 metros lineales en setos y la siembra de 20 árboles nativos (carboneras y fresnos entre otros). Aquí es necesario repetir lo informado por esta Administración a la comunidad en el mes de noviembre pasado, que el arbolado del CUAN debe ser renovado ojala en un plazo no superior a 15 o 20 años, con especies nativas como se ha iniciado.

### **III.- “REINTEGRACION, RECUPERACION, REPARACION, LIBERACION, CONSOLIDACION Y ADECUACION FUNCIONAL DE ÁREAS Y ESPACIOS COMUNALES”**

#### **A.- RECUPERACIÓN FÍSICA Y CULTURAL DEL TEATRO CÁDIZ.**

Sobre los trabajos adelantados en el teatro no es necesario hacer ninguna descripción, ustedes pueden mirar, analizar y sacar conclusiones. No obstante les informo, que el teatro quedará totalmente funcional en agosto, para la celebración de los 50 años del CUAN.

La anterior recuperación ha tenido varios actores, entre ellos el gestor Fabián Acosta, la Junta Directiva, muchos copropietarios, actores foráneos y la Administración entre otros. La Administración y el gestor desde el año 2.005, presentaron proyectos y realizaron gestiones para la recuperación del teatro a varias instituciones privadas,

dando como resultado donaciones en especie y hasta la fecha por un valor de \$ 128.000.000,00

## **B. INFORMACION POR EDIFICIOS:**

Edificio B1: Remodelación y adecuación del local donde funcionaba la fabrica “Rossini” hoy funciona allí el salón social del Comité Cívico. Impermeabilización de aleros, arreglo de las rejas de las escaleras. Levantamiento por solicitud del Comité Cívico de plantas y aproximadamente 3 toneladas de tierra sobre los tanques de agua potable, con el objeto de evitar filtraciones. Estos espacios se impermeabilizan y embellecerán.

Edificio B2: (administración), se renovó la cocina, se instalaron baños (hombres y mujeres), cambió de tubería RH a PVC, se arreglo la instalación eléctrica y se instaló gas natural. Se pintaron techo y columnas en el primer piso, destape de sifones en los pasillos (3, 6, 9, 12), impermeabilización de aleros, colocación de flanches en la terraza, limpieza de las bajantes de aguas grises y lluvias, arreglo de las rejas de las escaleras.

Edificio B3: Destape de sifones y cambio de rejillas en los pasillos (3, 6, 9, 12), impermeabilización de aleros. Arreglo de daños de inundaciones causados en la tubería comunal (\$ 5.000.000), arreglo del muro y de la reja que linda con la cancha de fútbol.

Edificio B4: Destape de sifones en los pasillos (3,6,9,12), impermeabilización de aleros, pintura techo y columnas en el primer piso, pintura de puertas y de cabinas de ascensores, pintura de tapas de contadores eléctricos, construcción de desagüe en el parqueadero y colocación de una caja de inspección, arreglo y pintura de las rejas de las escaleras, colocación de malla en los shuts para evitar la entrada de roedores, gatos y palomas, limpieza de ladrillos de la portería y pintura de la misma.

Edificio B5: Arreglo del taller de ascensores e instalación de un baño, impermeabilización de aleros, pintura techo y columnas en el primer piso, construcción de desagüe en el parqueadero y colocación de una caja de inspección, remoción de pintura en ladrillos piso 12 y 9, en proceso los pisos 6 y 3 (este proyecto se realiza con cofinanciación de sus residentes), actualmente se adecua el salón del Comité Cívico. Edificio C3: Dos (2) apartamentos comunales completamente remodelados y modernizados, pintura techos y columnas en el primer piso, colocación de flanches en los puntos fijos ,impermeabilización de aleros, pintura de puertas y cabinas de ascensores, arreglo y pintura de las rejas de las escaleras, destape de sifones en los pasillos (3, 6, 9,12).

Edificio C4: Impermeabilización de aleros, colocación de flanches en terraza, pintura techo y columnas en el primer piso (trabajos realizados con mano de obra de residentes), renovación y adecuación de baños en el salón comunal del edificio C4, arreglo de las rejas de las escaleras, adecuación de una escalera colocando una pileta para deposito de material reciclable, limpieza de bajantes de aguas grises y lluvias.

Edificios A: Arreglo y pintura de la caseta de vigilancia, arreglo del portón de acceso vehicular, Instalación de bombas nuevas, marca Barnes, en los edificios A1, A5 y A6.

**EN TODOS LOS EDIFICIOS SE LAVARON E IMPERMEABILIZARON LOS TANQUES DE AGUA Y SE IMPERMEABILIZARON 1.000 m<sup>2</sup> EN LAS TERRAZAS DE LOS EDIFICIOS.**

#### **IV.- CUIDARNOS ENTRE TODOS**

Circuito cerrado de video (cable coaxial, cámaras, monitores): De acuerdo con el contrato de vigilancia, éstos quedaran de propiedad del CUAN. Reglamento de parqueaderos: Se aprobó en Junta. Se adopto últimamente el Manual de Convivencia. Se necesita urgentemente emprender el proyecto de carnetización de residentes. Se intervino la red de iluminación de zonas comunales y se colocaron siete (7) nuevos reflectores en estas zonas. Hemos solicitado el apoyo de la Policía Metropolitana para casos especiales.

#### **V.- Formación de nuevos liderazgos y fortalecimiento de los existentes.**

Con el apoyo de la Junta Directiva y mediante gestión con Instituciones Publicas (IDPAC) y privadas, promoveremos la formación de los Comités Cívicos en temas de Participación Comunitaria y Propiedad Horizontal.

#### **VI.- Salud y deporte**

Se instaló un nuevo parque infantil y se construyó una arenera para los niños del CUAN. Estamos en proceso de instalar el muro escalador y las rampas de patinaje para los jóvenes del Conjunto. 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, colocamos avisos y pasa calles con el objetivo de sensibilizar y buscar un cambio de actitud en este aspecto a los dueños de mascotas. Es importante entender el derecho que tenemos todos de disfrutar de zonas comunes limpias y no contaminadas por los excrementos caninos

#### **VII.- Apoyo a iniciativas empresariales de los residentes para la generación de Ingresos.**

“Agricultura Urbana” y “Reciclaje.” Estos proyectos se encuentran en un proceso de fortalecimiento, para que consecuentemente entren en la etapa de consolidación.

#### **VIII.- Contribuir al mejoramiento cualitativo de la Educación en el GAN.**

Seguimos las conversaciones con las Directivas del Colegio, con el propósito de que cancelen la deuda que tienen con Asocuan. La Junta Directiva delegó un miembro, para que asista a las reuniones del colegio, realizando de esta forma una integración mayor con ASOCUAN

## **IX.- Administración Eficaz y Oportuna**

Se cuenta con una Contabilidad confiable y al día.

Se trabaja por una respetuosa y oportuna atención a los usuarios

En el 2004 se tenía una deuda con el acueducto aproximadamente de \$111.500.000.oo. A la fecha solo se tiene una deuda por valor de \$6.849.555.oo, lo cual significa un saneamiento del total en los proveedores y de los servicios públicos en un 94%,

## **X.- Recuperación de Cartera:**

A.- En el 2005 se alcanzó la suma de \$118.790.014. Para el 2006 de \$142.520.956. Para el 2007 de \$191.325.554. Para 2008 a la fecha \$37.448.741, para un gran total de \$490.085.265. Parte importante de ese recaudo se ha utilizado en el pago de las facturas de servicio de agua y desde la independización de agua, en recuperación del patrimonio comunal. Conforme a las anteriores cifras, en el año 2.007 se ha realizado la mayor recuperación de cartera por esta Administración.

### **B.- Procesos Judiciales**

Actualmente dentro del marco de recuperación de cartera cursan procesos de cobro ejecutivo en los juzgados de Bogotá.

### **C.- Acuerdos de Pago**

A la fecha se han realizado Acuerdos de Pago, de los cuales un 80 % se han cumplido por parte de los residentes obligados.

### **D.- Procesos Judiciales contra ASOCUAN y la Administración**

1. - Existe una impugnación al Acta de la Asamblea General del 2.007
- 2.- Se interpusieron contra ASOCUAN y su Representante Legal la Administradora, seis (6) Tutelas, por los mas variados motivos, todas ellas se ganaron, pero las mismas significaron una erogación económica por parte de la comunidad de \$ 6.000.000.oo, a pesar de que los tutelantes abogados ellos, desde la primera tutela que perdieron, sabían perfectamente que ASOCUAN no es entidad susceptible de esta Acción Jurídica, no obstante siguieron tercamente insistiendo y haciendo gastar a la comunidad recursos económicos que bien hubieran podido ser invertidos en cosas verdaderamente importantes para el bien de todos.

## **XI.- Reforma del Reglamento de Asocuan acorde con las normas de la Propiedad Horizontal.**

La Junta Administradora y la Administración de ASOCUAN, proponen a la honorable Asamblea que apruebe una fecha para que en Asamblea Extraordinaria se apruebe definitivamente el reglamento.

## **XII- Actualización de Relaciones Laborales, Comerciales y Comunes**

Con los contratos de los locales comunales se hizo una medición de cada uno de ellos; se estandarizó el valor por metro cuadrado y se cambiaron los cánones de arrendamiento buscando con ello la igualdad de precios, este proceso está depurado en un 98 %.

## **XIII.- Contratación Transparente.**

La Junta Directiva aprobó un Manual de Procedimientos y Términos de Referencia para la contratación de servicios en el CUAN, estando la Administración en proceso de adopción del manual.

## **XIV.- Relaciones Interinstitucionales**

Se abrieron relaciones con Fundación Corona, Corferias, Cemex, especiales con la Alcaldía Local de Teusaquillo, que para el efecto han resultado positivas para Asocuan. Además hacemos parte de la Junta Directiva de la Mesa Distrital Ciudadana de Propiedad Horizontal.

Finalmente es mi deseo expresar, que continuaré cumpliendo con los mandatos de la Junta Directiva, en obediencia estricta del Plan Quinquenal al 2.010. Igualmente les manifiesto, que por determinación de la Junta y a mi solicitud, esta Administración comunicará a la comunidad cuatrimestralmente las acciones realizadas para de esta manera y como se dijo en el informe de noviembre, tener una información veraz y oportuna a los copropietarios y residentes del CUAN.

## **XV.- NOTA OBITUARIA.**

Durante el año 2.007 y lo corrido del 2.008, lamentablemente han fallecido miembros de nuestra comunidad a saber:

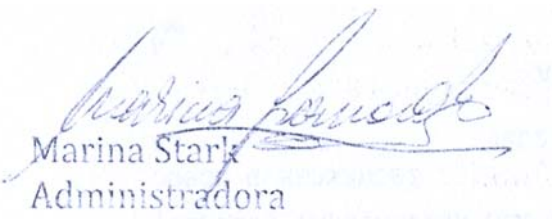
Los señores Mario Morales, Sr. Marco Yances, Sr. Rafael Ordóñez, Gabriel Forero; Sr. Rafael Pubiano, Sra. Josefa Albarracín Barba, el Sr. Crístancho y el señor Aníbal Díaz Por lo anterior y en homenaje a estos amigos fallecidos y sus familias, solicito a la Asamblea se guarde un (1) minuto de silencio.

Quiero agradecer a las personas quienes con un alto sentido de colaboración, solidaridad y sentido de pertinencia por el CUAN han colaborado efectivamente y en la práctica con todos los preparativos para la realización de esta Asamblea y las ejecuciones de la administración durante todo el año. Las personas son los miembros de los Comités Cívico en cabeza de sus coordinadoras que son: Sra. Miriam Ortiz, Esperanza Prado, María Isabel Soler, Beatriz Hincapié, Martha Garzón, Lilia de Martínez, Rocío Soler y Alicia Bermúdez. De la misma forma a los siguientes

copropietarios: Sr. Enrique Bernat, Sra. Ángela Luna, Andrés García, William Obando, Ariel Acosta, Carlos Forero, Cecilia de Valencia, Carmen Inés Gracia, Rogelio Iriarte, Juan Gamboa y Roberto Marmol y que se me escape algún nombre de antemano presento disculpas. Finalmente a todos y cada uno de los miembros de la Junta Directiva.

Para todos ellos pido un aplauso!

Muchas Gracias.



Marina Stark  
Administradora