

INFORME DE ADMINISTRACIÓN DEL CUAN DE ABRIL A DICIEMBRE del 2009

Apreciados Copropietarios y Residentes del CUAN. Presento a usted el informe de actividades de la Administración durante el periodo señalado en los siguientes términos:

1.-RECUPERACIÓN DEL TEATRO CADIZ.-

Continuamos con las labores de recuperación de este espacio comunal ya en informes anteriores comunicadas, labores éstas que desde el año 2006 se vienen realizando.

Hoy podemos informar que se ha conseguido colocar en todas las ventanas y puertas de este espacio comunal, la totalidad de los vidrios faltantes.

En razón a la gestión adelantada con CORFERIAS, se logró que esta empresa donara el dinero para adelantar la impermeabilización de toda la cubierta del teatro. Esta labor se realizó durante el mes de agosto de esta anualidad.

Dentro del marco de la recuperación del teatro, me place informar a la comunidad del CUAN, que pronto será una realidad la recuperación y reconstrucción total de los sótanos del mismo, para habilitar espacios de disfrute comunal y de preparación de los artistas (camerinos).

2.-PODA DE ÁRBOLES, SIEMBRA DE PRADO Y SETOS VIVOS

Conforme al concepto técnico de alto riesgo GTS 564 de la Secretaría Distrital del Medio Ambiente de fecha marzo 03 del 2009, se informa a la comunidad que se talaron veintidós (22) eucaliptos que se encontraban en grave riesgo de desarraigo y/o derrumbe, dos (2) pinos patula que por su edad ameritaban su tala y se realizó poda de formación en un (1) eucalipto glóbulo que amenazaba desgajamiento de sus ramas superiores, poda esta que se realizó técnicamente, aplicando sellantes a las ramas podadas, con el propósito de evitar el deterioro del árbol. Por otra parte y como ha sido tradicional en esta clase de actividades, la madera resultante de la tala realizada, se aserró y se convirtió en tablas y planchones que son utilizados como formaletas en los parqueaderos y caminos que se están recuperando y arreglando.

Por concepto técnico No. 2009GTS 50 de enero 14 del 2009 de la Secretaría Distrital del Medio Ambiente, se taló la Palma Phoenix canariensis debido que venía presentando alto riesgo de volcamiento, con grave riesgo para las personas del conjunto, especialmente los habitantes del Edificio B3.

Con la colaboración del Jardín Botánico de Bogotá D. C. "JOSE CELESTINO MUTIS" y sus funcionarios, se llevo a cabo una campaña de tratamiento fitosanitario a los cauchos sabaneros, por presencia del chinche arador, el cual ha secado varios ejemplares de esta especie, los cuales por recomendación de esta entidad deberán ser talados a la mayor brevedad posible, para evitar de esta forma graves consecuencias para los integrantes de la comunidad del CUAN, especialmente los niños y las personas de la tercera edad.

3.-CARTERA E INDEPENDIZACION CONTADORES DE AGUA

Continúa esta Administración los procesos de recuperación de Cartera, dando como resultado en la presente vigencia y con corte al 30 de noviembre, un saneamiento de \$

140.000.000.00. En procesos judiciales se encuentran 30 casos y a través de los efectivos Acuerdos de Pago 28 casos, que se vienen cumpliendo a cabalidad.

Es necesario informar igualmente que se gestionó con resultados beneficiosos para el **CUAN**, la devolución sin condiciones de la suma de \$ 4.500.000,00 correspondiente al 4 por mil del Banco COLMENA.

Por otro lado y luego de largas jornadas de reclamación y negociación con funcionarios del Acueducto, se logró recuperar la suma de \$ 9.787.141,00, correspondiente al excesivo cobro en las facturas por consumos del Edificio B3.

Una vez más hemos sido informados por el Comité Cívico y los Representantes del Edificio B-3 ante a Junta Directiva de **ASOCUAN**, que ya se están haciendo las diligencias legales ante el Ministerio de Cultura, como también se está realizando el recaudo de los dineros de esa comunidad, para acometer la obra de independización de contadores de agua.

4-. COLEGIO

La Junta Directiva retiró al representante de **ASOCUAN** en el Consejo Escolar del GAN, teniendo en consideración que a pesar de tener los dineros para ir abonando al **CUAN** la deuda, se han negado sistemáticamente a cancelarla, a pesar de las facilidades y tolerancia que se han concedido.

En razón de lo anterior, esta Administración se ha visto obligada a contratar los servicios profesionales de un abogado para el respectivo cobro judicial de esta cartera, el cual ya se ha iniciado.

5-.MANTENIMIENTO Y RECUPERACION PATRIMONIAL

A.- PARQUEADEROS Y CAMINOS:

En el presente año se ha terminado la recuperación y reconstrucción del parqueadero del edificio B1, dándose inicio a su vez la recuperación del parqueadero del edificio B3. En un acto de colaboración y acompañamiento para la recuperación y reconstrucción de este parqueadero, el Ingeniero Civil señor Torres Soler, viene aportando su conocimiento profesional, lográndose un mejoramiento en la calidad de la obra.

En este cometido de la recuperación, reconstrucción y habilitación de los parqueaderos del conjunto, se efectuó reparcho parcial en el parqueadero del Edificio B2, el cual presentaba un notable deterioro en el centro del mismo.

De igual manera, se logró adecuar y habilitar dos (2) espacios para parqueo en el correspondiente al Edificio B4.

Se continúa con la recuperación de los caminos peatonales, habiéndose terminado el camino entre el Edificio A 6 y el Edificio B5. En este momento se está trabajando en los alrededores de la iglesia y entre los Edificios B4 y B5, al igual los contiguos y los que rodean la Lavandería.

La parte aledaña a la Avenida de Las Américas y el edificio B5, fue completamente recuperada y reparada.

B.- REPARACIONES Y MEJORAS LOCATIVAS:

En la actualidad esta Administración esta realizando el cambio de las bombillas comunes por bombillas ahorradoras de energía con la colocación de las lámparas faltantes en todos los edificios, para proteger el bombillo ahorrador. Este trabajo se encuentra concluido en los Edificios C3 y B1 y en la actualidad estamos adelantando la misma labor en los Edificios C4 y B5, esperando concluir esta importante labor en todos los edificios del conjunto en el mes febrero del nuevo año 2010.

Se viene continuando con la reparación de las grietas y rajaduras en los muros de los edificios hasta el cuarto piso, como producto del pasado temblor y pintado esos espacios, como también los apartamentos y locales comunales que resultaron gravemente afectados por el mismo fenómeno telúrico.

Se ha acometido el arreglo de los locales comerciales del **CUAN**, consistente en cambio de tuberías, pisos, enchapes de baños y pintura en general, situados en los edificios B1 locales números 4, 6 y 7, B5 locales números 1, 2, y 3 y el Salón Comunal, B3 locales números 2, 3, 5 y 6 y B4 local sede del Comité Cívico y local número 3 determinado para la música.

Para evitar inundaciones causadas por las fuertes lluvias y borrascas, se instalaron cuatro (4) desagües con sus respectivas rejillas en concreto en los edificios B3, B5 y un (1) desagüe en el camino entre los edificios B1 y B2.

C.- FACHADAS.

Se realizó en los edificios A6 (costado sur), A5, A4 y A3 (costado norte) la impermeabilización en las fachadas.

Se acometió el lavado de la fachada completa de la bodega de talleres en el primer piso del edificio B5, incluyendo pintura y colocación de vidrios en las ventanas. De la misma manera se comenzó la lavada de las fachadas en la lavandería antigua.

D.- IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS Y COLOCACIÓN DE FLANCHES:

Se impermeabilizaron con aplicación de dos (2) capas de fibra pegadas con emulsión asfáltica y adicionalmente como protección, se aplico a su vez varias capas de pintura aluminio bituminoso, lo que asegura una duración mayor del impermeabilizado. Además de lo anterior, se realizó mantenimiento de espacios ya impermeabilizados en los edificios B1, B2, B3, B4, B5, A1, A5, C3 y C4, aplicando una gruesa capa de pintura bituminosa y aluminosa, lo que garantiza la duración de las impermeabilizaciones en estos edificios.

Terminamos con la instalación de flanches y su impermeabilización en todos los edificios del conjunto.

E.- COLOCACIÓN DE PIEDRAS MUÑECAS NUEVAS EN LAS FACHADAS

Ante el grave deterioro y el despegue permanente de una gran cantidad de las piedras muñeca (por el paso del tiempo, 50 años), las cuales revisten las fachadas de los edificios del **CUAN**, la Administración acometió la recuperación de estas fachadas, colocando más de 300 metros cuadrados de piedra muñeca en los sitios deteriorados, recuperándose la totalidad de las áreas, lo que ha permitido un notable mejoramiento del aspecto particular

de nuestros edificios y en general del conjunto, lo cual redundado en la valorización de los inmueble de propiedad de los copropietarios.

F.- PARQUE:

Se continuó la recuperación de las bancas del parque, nivelándolas y colocando nuevos listones y pintura. La madera utilizada para este propósito es la acumulada en la Bodega del Edificio B-5, producto de las talas debidamente autorizadas por las autoridades distritales competentes.

6.- ESTACIONES DE BOMBAS

Por el paso inexorable del tiempo, se han tenido que reemplazar las flautas de las estaciones de bombeo en los Edificios B1, B2, B4 y B5.

Nuevamente se ha realizado el lavado y la impermeabilización de los tanques de almacenamiento de agua potable en los edificios: B1, C3, B2, B4 y A3. Al inicio de la próxima vigencia se continuará con esta labor en los tanques faltantes.

7.- MEDIO AMBIENTE

La Administración ha venido participando en forma activa y propositiva, en las reuniones que periódicamente realiza la Alcaldía Local de Teusaquillo en lo correspondiente a ZONAS SEGURAS, en donde se han denunciado los graves problemas sociales que aquejan a nuestra sociedad en general y a nuestra localidad en particular como son: Consumo y distribución de estupefacientes, consumo de alcohol y venta de cigarrillos a menores de edad, contaminación continua auditiva por parte de CORFERIAS. Frente a este reto, existe un principio de acuerdo con las autoridades locales como también con la Policía Nacional asignada a esta localidad, la cual viene haciendo presencia consentida por nuestra parte al interior del CUAN, para lograr limpiar nuestros espacios de las personas viciosas, que consumen estupefacientes en las zonas comunes del conjunto, especialmente en el parque.

Respecto a la MOVILIDAD y Seguridad Peatonal, hemos solicitado reiteradamente a las autoridades distritales competentes, se nos solucione con la señalización adecuada para el cruce de peatones en diferentes puntos alrededor del CUAN, por su alta peligrosidad como son los referidos a los cruces frente a los edificios B2 y B4.

Igualmente se ha pedido a CODENSA que nos cambien las luminarias alrededor del conjunto, pues por su vetustes y su antitécnica colocación y situación el alumbrado nocturno es insuficiente, lo cual hace por esta situación que estos espacios sean peligrosos para su transito.

Se esta gestionando con la Secretaria Distrital de Obras, el arreglo del anden perimetral que lindera con el CUAN, pues presenta notorio deterioro en varios tramos del mismo.

8. – SEGURIDAD INTEGRAL EN EL CUAN

Informo que en este momento estamos trabajando para mejorar nuestro sistema de cámaras y para que estas presten el debido apoyo a la vigilancia. **Por la seguridad de los habitantes del CUAN, nuevamente se hace el llamado para que porten el carnet que los identifica como residentes.**

9. – OLIMPICA

A este respecto les informo, que la administración y la comisión negociadora aún esta negociando el nuevo contrato y la retroactividad debida, encontrándonos negociando el único punto de no acuerdo, el concerniente al nuevo canon de arrendamiento.

Se espera en próxima reunión llegar a un acuerdo final, pues conforme a los resultados de las dos (2) últimas reuniones, ya se vislumbra un principio de acuerdo definido, el cual resultará beneficioso económicamente para la comunidad del **CUAN**.

10. – CODENSA

Nuevamente se informa que hay proceso instaurado en contra de CODENSA, “Proceso Ordinario Acción Reivindicatoria” y a su vez la reconvenición “Proceso de Pertenencia”.

Más adelante se continuará informando sobre el desarrollo de estos procesos a toda la comunidad, mediante reuniones asamblearias directas con los copropietarios, como la realizada el pasado 19 de noviembre en el Salón Comunal del Edificio B4. Se solicita para las próximas reuniones la asistencia de la comunidad, para que se mantenga informada sobre el tema.

11.- POLIZA DE SEGUROS ZONAS COMUNALES

Se ha procedido a solicitar nuevas cotizaciones a diferentes corredores de seguros, cumpliendo lo estipulado en la Asamblea General de esta anualidad y la decisión final la tendrá la misma Asamblea.

Cordialmente,

MARINA STARK DE GRANADOS

Administradora **CUAN**

Representante Legal **ASOCUAN**

Diciembre 2009