

Anexo N° 8

**INFORME DE ADMINISTRACIÓN
PRESENTADO A LA
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
26 DE MARZO DE 2011**

PREAMPULO

Señoras y señores assembleístas, reciban de parte de la Administración del CUAN un cordial saludo, deseando que el desarrollo de esta Asamblea General sea un hito más en el positivo crecimiento de esta copropiedad.

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

El presente informe, está basado en el Plan Quinquenal aprobado por la Junta Directiva de ASOCUAN.

No obstante los bajos recursos económicos con que ha contado la copropiedad para atender la totalidad de las tareas del Plan Quinquenal, informo, que todos y cada uno de los ítems del Plan, han sido atendidos por esta administración.

En la medida de las posibilidades económicas, en parte gracias a la recuperación de cartera, regalías y donaciones, que han hecho viable las intervenciones como la de los locales comerciales y apartamentos comunales y zonas verdes.

No obstante el trabajo hasta hoy acometido, queda aún mucho por hacer.

Pasamos entonces señores assembleísta al informe, el cual se presenta en Power Point, para mejor comprensión.

①

La RECUPERACION PATRIMONIAL, significa:

Emprender acciones y crear condiciones orientadas a la Conservación y Protección del CUAN, de tal forma, que produzca impactos positivos en el Bienestar Socioeconómico de sus habitantes, hemos logrado lo siguiente:

DIPOSITIVA No. 1

En el Plan “Estudio y diagnostico Fitosanitario del CUAN” Con los debidos permisos de la Secretaría Distrital de Ambiente, se realizaron:

235 árboles podados

DIPOSITIVA No. 2

21 árboles fueron talados, por peligro de volcamiento.

DIPOSITIVA No. 3

4 árboles cayeron a causa del fuerte invierno.

DIPOSITIVA No. 4

Podamos todos los arbustos aledaños a la cerca del conjunto.

DIPOSITIVA No. 5

Sembramos 33 árboles, todos nativos - como Roble, Nogal, Pino Romeron y Mano de oso, y no obstante, quienes quieren sembrar un árbol, deben acercarse a la administración para ubicar el sitio de la siembra.

También se compraron abono y tierra negra´

DIPOSITIVA No. 6

Participamos y ganamos el proyecto de \$ 2.000.000, organizado por la Alcaldía Local y la Univ. Nacional para la siembra de 200 m de nuevos setos. El proyecto fue liderado por el Sr. JOSE JOAQUIN HERRERA, del edificio B1.

DIPOSITIVA No. 7

Con el Jardín Botánico terminamos los tratamientos en los cauchos sabaneros por presencia del chinche arador. Así pudimos salvar la mayoría de ellos, pero desafortunadamente 5 ejemplares de esta especie se secaron.

En lo referente a la recuperación del “TEATRO CADIZ”

DIPOSITIVA No. 10

Remoción de la pintura de las columnas y así se recuperó el granito que fue tapado por ella.

El retoque de la ventanearía y rejas con pintura negra.

DIPOSITIVA No. 11

La remodelación completa del baño ubicado en el segundo piso, cambiando tubería, enchapando paredes y piso, pintando ventana y colocando vidrio.

DIPOSITIVA No. 12

Construcción de una caja de inspección de aguas negras y lluvias.

DIPOSITIVA No. 13

Renovación del área circundante y la colocación de granito en la entrada al teatro.

DIPOSITIVA No. 14

Cambio de bajantes de agua lluvias por el frente del teatro.

Coser, pañetar y pintar los muros y enchapar el piso del punto fijo.

DIPOSITIVA No. 15

Renovación del sistema de aguas negras de los baños.

Adecuación y el cambio de la caja totalizadora del circuito de distribución en el sótano.

DIPOSITIVA No. 16

Elaboración e instalación de reja-ventanas en el sótano.

DIPOSITIVA No. 17

Enchape de las puertas de entrada a la sala con chapilla de almendro y la elaboración y colocación de manijas en madera.

DIPOSITIVA No. 18

Adecuación y arreglo de la **BARRA Y ESCRITORIO**, elementos que pertenecían a "Solo Hermanos"

DIPOSITIVA No. 19

Instalación de una cocina en la parte de la galería, para reactivar el funcionamiento de la Cafetería.

DIPOSITIVA No. 20

Adecuación e instalación de la puerta a la entrada a los baños, donada por cine Colombia.

DIPOSITIVA No. 22

Proyecto Reparación de la “ANTIGUA LAVANDERÍA”

Se dio comienzo a la reparación del techo, utilizando cerchas recicladas y tejas de zinc obsequiadas por CORFERIA. Las tejas tienen un valor aproximadamente de \$15.000.000,00

DIPOSITIVA No. 23 y 24

Se lavó y se pintó la fachada

Pañetamos las columnas, sacamos filos.

DIPOSITIVA No. 25

Pintura completa de la ventanearía

Cambio total de tubería de aguas lluvias, negras y potable por PVC.

DIPOSITIVA No. 26

Comenzamos con la adecuación de los dos (2) baños existentes que se encontraron en completa ruina..

DIPOSITIVA No. 27

El Proyecto de arreglos de caminos y parqueaderos consiste en: descapotar, compactar, formaletar, nivelar y fundir en concreto las placas.

El concreto para realizar estos trabajos es regalado por CEMEX y tiene un valor aproximado de \$ 53.400.000 y la madera para las dilataciones son de los árboles talados.

DIPOSITIVA No. 28

Con el suministro del concreto logramos arreglos parciales en los siguientes parqueaderos:

B4 en 875 m2

B5 en 110 m2

Aes en 155 m2

Y recuperación de andenes peatonales:

A6 en 172 m2

Locales del B4 en 39 m2 para un

Total de 1.351 m2

Frente a la entrada del Gym Dance se fundó granito.

DIPOSITIVA No. 29

Con el proyecto de liberación del espacio en el Edificio B2 – Local “SOLO HERMANOS”, y con el aval del Ministerio de

Limpiar la piedra muñeca

Construir cañuelas de aguas lluvias y la plazoleta en concreto, para colocar posteriormente el granito en la parte demolida y en la redonda.

DIPOSITIVA No. 32

Las Reparaciones y Mejoras Locativas consisten en cambio de tuberías, pisos, enchapes de baños, pintura general y impermeabilización de cubiertas.

Se ha acometido el arreglo de los locales y apartamentos comunales del CUAN

En el Edificio B2 – Local 4, Papelería –

La intervención en este local consistió principalmente en:

Coser, pañetar, estucar y pintar las paredes.

Levantar las paredes del baño y cambiar las tuberías de agua potable. Cambiar el enchape del piso.

Arreglar el sistema eléctrico.

En el Edificio C4 – Apto. Comunal – Instalamos gas natural, colocamos piso laminado y se ejecutó pintura general.

En los Edificios B1, B2, C3, B4 y A4 – Lavamos e impermeabilizamos los tanques de agua potable.

DIPOSITIVA No. 33

En el Edificio B1 – se arreglo andén de la entrada, colocando granito y se instaló una luminaria.

Sobre la entrada a la Administración – se compro y se instaló una marquesina en vitrium.

En el Edificio B3 – se fabricó y se instaló un nuevo embudo para el shut.

DIPOSITIVA No. 34

Se impermeabilizaron 1.630 m² por un valor aproximadamente de \$ 19.600.000 en los siguientes edificios:

B1 (1 apto.), B2 ((2 aptos), B 3 (2 aptos), B4 (3 aptos), B5 (1 apto.), C3 (1 apto.) C4 (3 aptos), A4 (2 aptos) y A5 (1 apto.)

DIPOSITIVA No. 35

Renovación y Reparación de Infraestructura Hidráulica Comunal

Quiero anotar que estos gastos no estaban contemplados dentro del presupuesto del 2010, pero eran necesarios por

Edificio B4 – cambio flauta de entrada, de succión y de descargue

DIPOSITIVA No. 36

Edificio B2 – cambio de tablero

DIPOSITIVA No. 37

Edificio C4 – cambio válvula reguladora

DIPOSITIVA No. 38

Edificio B2, B3, B4, C3 y C4 – cambio bomba sumergible (2")

DIPOSITIVA No. 39

Edificio A4 – compra e instalación bomba nueva de 5 HP (2")

DIPOSITIVA No. 40

Edificio B4 – compra e instalación de válvula de corte de 4" en acero

DIPOSITIVA No. 41

La administración ha realizado lo siguiente en los ascensores automáticos:

En todos los edificios – se cambio del variador de velocidad y se instaló el apagado automático.

En el Edificio C3 – se cambio la botonería y se efectuó la instalación de 40 m de cinta dentada para el selector.

En el Edificio B2 – Era necesario la reparación general del generador.

DIPOSITIVA No. 42

Renovación y Reparación de Infraestructura Eléctrica Comunal

Hemos reparado y pintado las luminarias ubicadas en las zonas verdes y caminos.

Se instalaron 10 postes nuevos, pintados de verde, con sus respectivos reflectores.

Edificios A3, A6, B3, B4, B5 y C4 – con estos edificios hemos terminado el proyecto "**AHORRO ENERGÍA**". Se cambiaron los bombillos corrientes por ahorradores y se compraron e instalaron las lámparas faltantes. Así hemos ahorrado para la comunidad aproximadamente **\$ 6.500.000 por mes.**

DIPOSITIVA No. 43

AHORRAR AGUA

Ampliamos la red de aguas lluvias, colocando tanque de 5 m³ al

DIPOSITIVA No. 44

Independización de contadores edificio B3

El edificio B3 está terminando la obra de la independización de agua. Gracias a la independización del agua este rubro no está aumentando, sino por el contrario muestra tendencia a la baja en los edificios ya independizados. A diciembre de 2006 la comunidad debía por concepto de agua la suma de \$ **201.365.000** y a diciembre 31 de 2010 la suma de \$ **110.019.508**, mientras en el edificio B3, aún no independizado vemos una constante anual así: 2005 - \$ 23.060.911; 2006 - \$ 25164.749; 2007 - \$ 32.415.764; 2008 - \$ 28.891.600; 2009 \$ 28.339.471; 2010 - \$ 28.176.112.

DIPOSITIVA No. 45

Proyecto "Cuidarnos entre todos"

Manejo de mascotas

Se organizaron 4 charlas con la presencia de la policía ambiental y apoyo de la Alcaldía Local, liderado por las Señoras Adelaida Herrera y Aura Estela Niño, residentes del Edificio C4, pero con muy poca asistencia de los dueños de las mascotas,

DIPOSITIVA No. 46

Coordinación con la empresa de vigilancia y Policía Comunitaria.

Existe un principio de acuerdo con las autoridades locales como la Policía Nacional asignada a esta localidad, la cual hace presencia consentida por nuestra parte al interior del CUAN.

La administración invitó una licitación, mediante aviso publicado en el periódico "EL TIEMPO", en la cual participaron tres (3) empresas y la evaluación de las propuestas arrojó el resultado a favor de Superior, empresa que tenía el contrato anterior.

Se instaló la cerca eléctrica alrededor del conjunto.

DIPOSITIVA No. 47

Por la seguridad de los habitantes del CUAN, nuevamente pedimos que porten el carnet que los identifica como residentes.

Hemos comenzado a arreglar las luminarias en los caminos peatonales.

DIPOSITIVA No. 48

Se han denunciado ante las autoridades graves problemas sociales que aquejan a nuestra comunidad 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

DIPOSITIVA No. 49

Aún sin éxito

Ante la institución MOVILIDAD hemos solicitado reiteradamente la señalización adecuada para el cruce de los peatones frente a los edificios B2 y B4.

Se ha pedido a CODENSA el cambio de las luminarias alrededor del conjunto.

Se solicitó ante la SECRETARÍA DISTRITAL DE OBRAS el arreglo del andén perimetral que lindera con el CUAN.

DIPOSITIVA No. 50

Asistimos al encuentro zonal informativo con el PROYECTO INNOBO que tiene que ver con el Gobierno Distrital y está definido por el plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Es un proyecto que pretende crear a mediano y largo plazo en torno a nuestro sector el denominado anillo de innovación relacionado con “incentivar la localización de actividades económicas relacionadas con el Turismo Corporativo, la ciencia y la tecnología.

DIPOSITIVA No. 51

Proyecto “Desarrollo y Apoyo a iniciativas empresariales de los residentes para la generación de nuevos Ingresos”

En esta área hemos acondicionado un espacio comunal para realizar el proyecto de agricultura urbano para niños.

El proyecto funciona bajo el nombre de “SEMBRAMOS EL FUTURO” y está apoyado por Cemex y los padres de niños inscrito.

DIPOSITIVA No. 52

Proyecto “Institucionalizar la celebración anual”

En el año 2010 hemos celebrado y conmemorado

DIPOSITIVA No. 53

Comunicaciones

Se dio inicio al proyecto "BOLETIN INFORMATIVO INSTITUCIONAL" liderado por el señor JOSÉ JOAQUIN HERRERA, del edificio B1

DIPOSITIVA No. 54

ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA.

Propiciar y Promover una Administración con sentido social y comunitario, respetuosa con los derechos de los residentes pero persuasiva en lo referente al cumplimiento de sus deberes, obligaciones y responsabilidades para con Asocuan.

Administración Eficaz y Oportuna

Hemos comprado un computador y 6 Radios Intercomunicadores para ubicar rápidamente a los trabajadores de planta.

DIPOSITIVA No. 55

Actualización Financiera y Presupuestal de Asocuan

Cobro de Cartera morosa y otros

Con corte a diciembre 2010 registramos un recaudo de cartera morosa de \$ **89.000.000**

Se mantienen las políticas para el cobro de la cartera implementado por esta administración teniendo en **Procesos Judiciales 26 casos** y en **Acuerdos de Pago 32 casos**, que vienen cumpliendo a cabalidad.

Por gestión del colectivo de la administración se recuperó la suma de \$ **20.500.000** en DAVIVIENDA por devolución del 4 x 1000.

Hoy podemos informar que la contabilidad se encuentra totalmente al día y a disposición de quienes quieran revisarla.

Los archivos están al día.

DIPOSITIVA No. 56

Reforma del Reglamento de Asocuan acorde con las normas de la Propiedad Horizontal.

El Reglamento de ASOCUAN será aprobado en este año en la

El colegio tiene una deuda aproximadamente de \$ 80.000.000.
Hemos entablado una demanda ejecutiva en el Juzgado 32 Civil municipal bajo el **radicado 2009 – 1611**.

DIPOSITIVA No. 58

Olimpica

Se instauró un proceso desde noviembre de 2008, por el canon de arrendamiento, en el Juzgado 32 Civil del Circuito.

DIPOSITIVA No. 59

Codensa

Se instauró un “Proceso Ordinario Acción Reivindicatoria” y a su vez la reconvención “Proceso de Pertinencia” en el Juzgado 22 Civil del Circuito, bajo el radicado **2009 – 115**

DIPOSITIVA No. 60

Póliza Seguro Áreas Comunes

Se actualizaron las propuestas de diferentes aseguradoras, que podrán observar en el cuadro siguiente, y elegirán cual es la mejor **opción**.

Sí es aprobado el cobro se realizará dentro de la cuenta de cobro que se envía mensualmente a cada uno de los apartamentos que componen el CUAN.

Si no hay una aprobación por ninguna de ellas, los órganos administrativos firmarán el acta donde salvaremos nuestra responsabilidad.

DIPOSITIVA No. 61

PROYECTOS A EJECUTAR EN EL AÑO 2011

Recuperación de la antigua lavandería

Terminar la obra que hemos comenzado el año pasado.

DIPOSITIVA No. 62

Ejecutar la licencia de construcción edificios B1 y B5

Hemos recibido la resolución del Ministerio de Cultura y la Licencia de construcción, después de dos años y medio (2,5), para realizar adecuación y modernización en los edificios mencionados.

Es de anotar que las actividades no afectan las estructuras del

Diseñar el camerino y solicitar aprobación del Ministerio de Cultura y licencia de la Curaduría.

Para la realización de este proyecto ya hemos conseguido donación de **15 m³** de concreto por CEMEX de \$ **6.000.000,00** y **10.000 ladrillos** por CORFERIAS, de un valor aproximado de \$ **6.000.000,00**.

DIPOSITIVA No. 67

Proyecto “Ampliación Porterías”

Estamos en el proceso del diseño y la aprobación por parte del Ministerio de Cultura.

DIPOSITIVA No. 68

Proyecto Ampliación de Parqueaderos

A raíz de problemas, que son peleas físicas y disputas por la falta de espacios de parqueo nos vemos en la obligación de hacer los tramites y averiguaciones pertinentes ante los entes competentes para tomar algunas zonas verdes y convertirlas en parqueaderos.

DIPOSITIVA No. 69

Proyecto Ascensores

Este proyecto, necesario para el uso más que todo de las personas de la tercera edad, debe ser por gestión compartida con cada uno de los edificios.

Hemos cotizado con diferentes proveedores, la modernización de los ascensores automáticos y el valor aproximado oscila entre 100.000.000 y 120.000.000 cada uno para el año 2011.

DIPOSITIVA No. 69

Adquisición camillas y sillas de ruedas (2 c/u)

DIPOSITIVA No. 70

PROPUESTAS QUE REQUIEREN APROBACIÓN POR PARTE DE LA ASAMBLEA GENERAL

Dado que la recuperación de cartera morosa implica para la copropiedad una serie de cargas económicas, tales como fotocopias, certificados, registros, notificaciones,

MARINA INGRID STARK DE GRANADOS
Administradora

(13)