



INFORME DE ADMINISTRACIÓN PRESENTADO A LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS 31 DE MARZO DE 2012

PREAMPULO

Señoras y señores asambleístas, 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.

Las intervenciones en los locales y apartamentos comunales y zonas verdes fueron posibles en parte, gracias a la recuperación de cartera, regalías y donaciones.

De todo modo, queda aún mucho por hacer.

Plan quinquenal 2011-2015

Para la RECUPERACION PATRIMONIAL, debemos
Emprender acciones y crear condiciones orientadas a la Conservación y Protección del CUAN.

En el año 2011 hemos logrado lo siguiente:

Con los debidos permisos de la Secretaría Distrital de Ambiente, setalaron:

9 árboles por peligro de volcamiento, por su gran altura e inclinación. (3 Eucaliptos –B3; 2 Eucaliptos - Parque central; 4 Cipreses - Cerca A6 y B5)

Se realizó la poda de todos los arbustos aledaños a la cerca eléctrica del conjunto (3 veces) y se terminó la poda de los árboles.

Sembramos dos jardines con plantas ornamentales dentro del proyecto de \$ **2.000.000**, el cual ganamos en el año 2010.

Formamos 100m de setos con la especie “Eugenia” (B3) y 30 m con abutilones (A1 y B2).

Compraron abono y tierra negra para todos los jardines.

Proyecto Reparación de la “ANTIGUA LAVANDERÍA

El año pasado terminamos en la ANTIGUA LAVANDERÍA la reparación del techo y la instalación del sobre-techo, utilizando cerchas recicladas y tejas de zinc obsequiadas por CORFERIAS.

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

En el año 2011 CEMEX nos regaló 280 m³ de concreto por un valor de \$ 67.000.000. Con este material podríamos renovar y ampliar el parqueadero del B1, B4, C4, la redonda del parqueadero B1 y el camino del parque. Las dilataciones se hicieron en ladrillo y la madera de los árboles talados en el conjunto.

En el ITEM “Reparaciones y Mejoras Locativas”

Se ha acometido el arreglo de los locales comunales del CUAN No. 1, 2, 4, 8 y 10 del edificio B1 y el local No. 03 del B2. El apartamento comunal No. 1205 del edificio C4 fue completamente remodelado y en el Apartamento No. 306 del Edificio C 3 se instaló gas natural. La intervención en los locales consistió principalmente en: Coser, pañetar, estucar y pintar las paredes. Levantar las paredes de los baños y cambiar las tuberías de agua potable, enchapar los pisos y renovación del sistema eléctrico.

Se impermeabilizó el muro del primer piso del edificio B1, y se instaló un sistema de recolección de aguas lluvias.

Respeto a la impermeabilización de cubiertas podemos informar que el año pasado 28 apartamentos, los locales comunales del B1 y B3, los tanques de agua potable del B4 y B5 fueron impermeabilizados (2 en los Aes, 2 en el B1; 4 - B2; 3 - B3; 8 - B5; 8 - C4).

En el Edificio B3 – Se fundió el andén aledaño al comité y se arregló el sistema de aguas lluvias.

En el Edificio B4 – Se desmontaron las rejas, se bajaron los muros de las materas, se trasladó el medidor de agua comunal y se instaló ÉTERBOA en el cielo raso del primer piso.

Todos los tanques de agua potable se lavaron dos (2) veces.

Renovación y Reparación de Infraestructura Hidráulica Comunal

Edificio B 1, B2, B4 - cambio de hidroacumuladores (2 de 750 l)

Edificio B1 cambio de flauta de descargue

Edificio B 5- compra de la bomba sumergible

Edificio B4, B5 – cambio de tablero y la bomba sumergible 2”

Renovación y Reparación de Ascensores

La administración ha realizado lo siguiente en los ascensores automáticos y manuales:

En el Edificio B4 – Se cambio la botonería y se efectuó la instalación de 40 m de cinta dentada para el selector.

Se brillaron los pasamanos y las tapas de ventilación en los 2 ascensores.

En el Edificio B5 – Era necesario la rectificación del colector del generador y se colocaron los rodamientos.

En el ascensor manual se colocó la cinta dentada nueva para el selector de llamadas.

En el Edificio B2 – En el ascensor automático se cambiaron 200m de cable de tracción.

Al mismo ascensor se cambiaron las zapatas y se instaló una acústica al final del piso 12 para evitar el ruido hacia un apartamento.

Renovación y Reparación de Infraestructura Eléctrica Comunal

En Circuito B5-1 se cambio todo el cableado existente por cable No. 4 en aluminio. Se instalaron 2 lámparas con fotoceldas en postes de concreto y 2 en postes metálicos nuevos más un reflector de 400 W.

El 27 de mayo de 2011 se terminó el alumbrado del parqueadero B-5 y Aes, que pertenece al Circuito B-5-2.

En este circuito se instalaron 17 lámparas con brazo metálico y bombillo de 150 W en 6 postes existentes (4 de estos reubicados) y 4 postes metálicos nuevos con 4 reflectores de 400 W. Todo fue debidamente empalmado y aislado. Estos circuitos están energizados desde la subestación por medio de un breaker trifásico de 100 A. Todos los postes están pintados de verde, con sus respectivos reflectores nuevos.

AHORRAR AGUA

Finalmente el proyecto **de independización de aguase** pudo concluir, porque el edificio B3, último de la lista, terminó la obra en el año 2011.

Proyecto “Cuidarnos entre todos (Manejo animales de compañía)”

Liderado por las Señoras Adelaida Herrera y Aura Estela Niño, residentes del Edificio C4 a comienzo del año 2011 y en la celebración de los 53 años se organizaron y realizaron dos jornadas de banderitas, vacunación y concientización en el manejo y cuidado de los animales de compañía. El primer evento tuvimos realizarlo con muy poca asistencia de los dueños de los animales.

La administración en nombre de toda la comunidad hace una llamada enérgica, para que los dueños recojan los excrementos de sus animales de compañía, así como no llevarlos al parque.

Coordinación con la empresa de vigilancia y Policía Comunitaria

Tuvimos varias reuniones con los supervisores de la vigilancia y los policías del cuadrante de esta localidad, solicitando la presencia de la AUTORIDAD al interior del CUAN.

Hemos denunciado ante ellos graves problemas sociales como:

El consumo de alcohol y venta de cigarrillos a menores de edad y consumo y distribución de estupefacientes.

Terminamos la renovación del sistema de seguridad que está compuesto por: Cable coaxial entubado, cámaras de inspección en el piso, Once (11) Cámaras de alta definición de video nuevas, una (1) con rotor de 360°, una (1) cámara con rotor de 180°, un (1) domo frente del teatro y 2 cámaras normales.

En la caseta del B 3 quedo instalado un (1) grabador para dieciséis (16) cámaras y un monitor de 16", donado por la vigilancia por un valor de \$ 4.000.000. Aparte se instaló en la caseta B 1 un grabador para cuatro (4) cámaras y tres (3) de seguridad.

Por la seguridad de los habitantes del CUAN, nuevamente pedimos que porten el carnet que los identifica como residentes, y los que no tienen solicitarlo en la administración.

Aún sin éxito hemos denunciado la permanente contaminación auditiva por parte de CORFERIAS, ante la Policía, la Secretaría Ambiental y ante ellos mismos.

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

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

Asistimos al encuentro zonal informativo del PROYECTO INNOBO que tiene que ver con el Gobierno Distrital.

Es un proyecto que pretende crear actividades económicas relacionadas con el Turismo Corporativo, la Ciencia y la Tecnología.

Dentro de este marco participamos en el proyecto de la Universidad Externado y Corferias, relacionado con el Turismo sostenible y la elaboración del plan de emergencia.

Los dos espacios para la agricultura urbana, uno para adultos y el otro para niños que funciona bajo el nombre “SEMBRAMOS EL FUTURO” están desarrollándose con éxito.

Proyecto “Institucionalizar la celebración anual

En el año 2011 hemos celebrado y conmemorado
8 de marzo – día de la mujer
Fundación del CUAN
Una (1) Novena Navideña

Comunicaciones

Seguimos con el “BOLETIN INFORMATIVO INSTITUCIONAL” liderado por el señor JOSÉ JOAQUIN HERRERA, del edificio B1

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.

En el Ítem de una Administración Eficaz y Oportuna

Hemos comprado un nuevo programa contable “SISCO”, desarrollado especialmente para propiedad Horizontal.

En el de Actualización Financiera y Presupuestal de Asocuan, Cobro de Cartera morosa y otros podemos informar lo siguiente:

Con corte a diciembre 2011 registramos un recaudo de cartera morosa de \$ **83.218.541**.

Nuevamente quiero informar a la honorable Asamblea; esta Administración está cobrando jurídicamente deudas de más de 20 años equivalente a \$ **503.099.338,00 en cabeza de 14 apartamentos**. Cuatro (4) demandas de estas tienen a la fecha sentencia favorable al conjunto.

En manos de abogados hay **22 Procesos Judiciales** y **30 Acuerdos de Pago** y la Administración firmó **17 Acuerdos**.

Actualización de Relaciones Laborales, Comerciales y Comunes.

Volvamos al Colegio

Se presentó demanda ejecutiva en contra del GAN, por concepto de cánones de arrendamiento de las zonas comunes, la cual culminó con sentencia favorable para la copropiedad, pero aún estamos continuando

con la ejecución de la sentencia para obtener el pago favorable de los conceptos ordenados en la sentencia.

Olímpica

El 25 de enero de 2012 el Tribunal Superior ratificó el fallo de la primera instancia, favorable para el conjunto. El canon de arrendamiento para el año 2008/2009 es de \$ **35.034.901,00** y no de \$ **28.329.126,00**. A las arcas de ASOCUAN va a llegar una suma aproximada de \$ **300.000.000,00**, por lo dejado de pagar correspondiente a reajustes del canon de arrendamiento en el lapso comprendido de 2008 a la fecha.

Codensa

Ahora me corresponde informarle a la Asamblea los avances que se han presentado en lo que al interior del CUAN se conoce como el caso CODENSA. Al respecto quiero expresar que durante todo el año inmediatamente anterior, el Dr. Julio Bautista y la doctora Johana Orgulloso estuvieron informando en los diferentes escenarios que se les plantearon.

De las actuaciones por el equipo jurídico encomendado del caso Codensa tenemos

- Un “Proceso Ordinario Acción Reivindicatoria”, (2011-207; juzgado 22) que es el escenario principal y natural de las controversias entre el Centro Nariño y la multinacional y a su vez la reconvención “Proceso de Pertinencia” (2009 – 115. Juzgado 22).
- El día 05 de mayo de 2011 se presentó demanda de nulidad y restablecimiento del derecho en contra de los actos administrativos por el Ministerio de Cultura, bajo el radicado **2011-260** Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

- En junio 12 de 2011 se impetró una acción popular, la cual cursa en la actualidad en el Tribunal Administrativo de Cundinamarca y se encuentra en proceso de notificación de partes.

Actuaciones secundarias, pero no menos importantes adelantadas con el propósito de contener las arbitrariedades y abusos de la multinacional Codensa.

Alcaldía Local Teusaquillo, Inspección de Policía 13 de Teusaquillo, Secretaría de obras de Teusaquillo, Secretaría de Planeación Distrital, Secretaría de Gobierno de Bogotá, Alcaldía Mayor de Bogotá, Procuraduría General de la Nación, Procuraduría Distrital, Personería de Bogotá, Consejo de Bogotá, Cámara de Representantes de Bogotá y Tribunal Administrativo de Cundinamarca.

Todas estas actuaciones judiciales y administrativas se dieron por evitar que el enorme poder de Codensa y su apatito voraz por afectar predios de comunidades en todo el territorionacional tuvieron como efecto práctico paralizarles las obras que ilegalmente venían adelantando con la inacción de las diferentes entidades encargadas de vigilar las actividades de la empresa y el cumplimiento de las normas en cada actuación administrativa que adelantaban.

Como lo explicó en varias oportunidades el Dr. Bautista, era de suma importancia suspender las obras al interior de los predios del Centro Nariño, y así se logró.

Para el próximo 7 de mayo a las 9:30 a.m. está programada una Audiencia de Pacto en desarrollo de la Acción Popular, en la cual se encuentran vinculada en calidad de accionadas las entidades antes mencionadas, con excepción del Consejo de Bogotá, por fallas a la Moralidad Pública y violación de normas urbanística. Dentro de esta Acción tanto la administración como el abogado Bautista estamos realizando reuniones con varios conjuntos residenciales que se

encuentran en conflicto con la empresa Codensa, con la finalidad de fortalecer nuestra posición frente a la empresa de servicios públicos.

Igualmente quiero informarles que con motivo de la parálisis de las obras ocurridas a partir del 31 de marzo de 2011, cuando ya se encontraba vencida la Licencia de Construcción que Codensa, obtenida violando todas las normas urbanísticas y del debido proceso de nuestra copropiedad, la empresa pretendía adelantar un proceso de responsabilidad civil contra el CUAN, a razón de \$ 4.300.000 diarios por los presuntos perjuicios causados a la multinacional por la suspensión de las obras.

Es así como fuimos convocados ante la Cámara de Comercio de Bogotá a conciliación, como requisito de procedibilidad que Codensa debía agotar, para poder acudir a los estrados judiciales. A la Audiencia de Conciliación me hice presente, asistida por el doctor Bautista, donde esgrimimos nuestros argumentos y asumimos una posición firme ante la citante, con el argumento de que habiendo salido de la vida jurídica el acto administrativo que le permita a Codensa construir en nuestro lote, no podía endilgarse responsabilidad alguna al CUAN.

Con las gestiones adelantadas ante la Secretaría de Planeación y el Concepto de esta entidad en el sentido de la carencia de licencia por parte de Codensa para adelantar obras y la necesidad de que la misma tramitara una nueva licencia, las pretensiones de Codensa quedaron sin piso por consiguiente el proceso que pretendían no tuvo asidero y Codensa debió desistir de demandar.

Respecto a la Póliza de Seguro para las Áreas Comunes, informamos que se actualizaron las propuestas de diferentes aseguradoras.

La comisión las evaluó, encontrando falencias y recomendó que se debe solicitar un nuevo avalúo de las zonas comunes, porque el que tenemos está del año 2007. Ya estamos ejecutando esta tarea y vamos a convocar

a una ASAMBLEA EXTRAORDINARIA para definir finalmente con qué compañía se va asegurar las zonas comunes.

PROYECTOS A EJECUTAR EN EL AÑO 2012

Recuperación de la antigua lavandería

Terminar la obra que hemos comenzado el año pasado.

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.

Proyecto Alumbrado Comunal

Este proyecto proporcionará una mejor iluminación y consiste en:

En el año 2011 se ejecutó el 30 %del proyecto. La terminación del proyecto será una de las prioridades en este año.

Para terminarlo se requiere unainversión aproximada de \$ 44.400.000.000,00.

Proyecto Estaciones de Bombeo

Terminado en el año 2011 el 50%. Terminar el cambio de hidroacumuladores y tableros que requieren aun \$ **20.500.000**

El cambio de flautas faltantes internas como externas a la estación de bombeo requieren un presupuesto aproximado de \$ **37.000.000.**

Proyecto “Ampliación Porterías”

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

Proyecto Teatro – camerino

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**.

Proyecto Contenedor principal – cancha de futbol

Preparar entrada de acceso, colocar concreto y rieles en hierro, construir un muro, pañetarlo y pintarlo, todo tiene un valor aproximado de \$ **20.000.000**.

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.

Proyecto Edificio C4

Liberación del espacio en el Edificio C4 y convertirlo a su originalidad – Apartamento Comunal No. 101 y Local aldeaño.

Muchas Gracias

MARINA INGRID STARK DE GRANADOS
Administradora