

**INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN PRESENTADO A LA ASAMBLEA GENERAL
MARZO DE 2015**

Cordial saludo,

Guardo especial agradecimiento a todos aquellos que han aportado con generosidad un pedacito de su corazón contribuyendo a hacer de mí, lo que soy ahora y lo que seré mañana.

Uso como energía pura, la confianza que tuvieron y tienen en mí, quienes me han ayudado a formar durante los años de mi presencia como Administradora.

Desde mi llegada al Conjunto he trabajado bajo el mandato del **PLAN QUINQUENAL**, 2006 a 2010 y 2011 a 2015, con propósitos establecidos por la necesidad y urgencia de resolver problemas, y siempre con la meta de servir y mejorar el estado socioeconómico a la comunidad. Quiero aprovechar este momento y en el buen sentido refrescar la memoria. Con el primer proyecto **"INDEPENDIZACIÓN DE AGUA COMUNAL"**, hemos mejorado la carga económica de la administración y el pago justo del consumo de agua para los residentes del conjunto. Esto se logró gracias a cada uno de Ustedes. La recuperación del **TEATRO CÁDIZ**, joya arquitectónica abandonada por muchos años, fue posible gracias al esfuerzo, trabajo y compromiso de los residentes, y hoy día recibimos beneficios económicos y culturales de su funcionamiento. El empeño de conseguir un canon de arrendamiento más justo de **"SUPERTIENDAS OLÍMPICA"**, nos dio la posibilidad de modernizar los siete (7) ascensores automáticos. Con la donación del concreto, por parte de **Cemex**, hemos logrado arreglar los **CAMINOS Y PARQUEADEROS** que se encontraban en estado lamentable. Con las reparaciones y adecuaciones de **LOCALES Y APARTAMENTOS COMUNALES** recibimos un mayor pago de arriendos. Con el cambio a bombillos ahorradores, reflectores y la reparación de toda la red eléctrica se logró disminuir el gasto de energía comunal sustancialmente. El cambio de tuberías de agua potable (Rh por PVC), el recaudo y almacenamiento de aguas lluvias, utilizando la infraestructura presente, nos produce un gran ahorro y el orgullo de ser los primeros en emplear adecuadamente este vital elemento.

En cuanto a los últimos dos (2) años, la Junta Directiva, la Revisora Fiscal, el Contador, el Abogado del CUAN y mi persona, hemos sido acusados en **DERECHOS DE PETICIÓN, TUTELAS, DENUNCIOS DISCIPLINARIOS Y PENALES** de **"gravísimos delitos de orden penal"**: *"Devulnerar los derechos fundamentales al HABEAS DATA, a la igualdad ante la ley; al debido proceso en toda clase de actuaciones judiciales y administrativas; a la intimidad, honra y al buen nombre; a conocer y recibir información veraz e imparcial; al derecho de petición; a la vivienda digna y a la propiedad privada"*.

Nos acusan ante el Procurador General, el Fiscal General de la Nación, el Defensor del Pueblo, el Director General de la Policía Nacional, el Alcalde Mayor de Bogotá, la Unidad Administrativa Especial de Migración de Colombia, el embajador de Alemania en Colombia, la Junta Central de Contadores y el Subdirector de Superpersonas Jurídicas de la Alcaldía Mayor de Bogotá, de: *"falsedad en documento público; falsificar firmas, pretender hacer pasar como legítima un acta falsificada; denuncia penal falsa temeraria con abuso de la justicia y del derecho"*; (...) *"de tener solo mentes retorcidas, enfermizas, obsesionadas por el sexo o viciosamente subyugadas por él, pueden empecinarse en encontrar conductas freudianamente patológicas de deformación de la libido en temas y circunstancias por completo ajenas a ella"*; *"La Administradora y el Alcalde Local de Teusaquillo cambiaron la razón social y el status jurídico de la Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño (ASOCUAN) Propiedad Horizontal"* (Subrayamos). Nos acusan de hacer pasar la Persona Jurídica "por UNA SOLA, LA DE PROPIEDAD HORIZONTAL CUAN Y LA ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS DEL CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO (ASOCUAN), bajo el argumento de que LAS DOS están bajo su administración de manera MÁS O MENOS SIMULTÁNEA" (...) y de que los **"CLIENTES o USUARIOS, del servicio de Administración de la copropiedad"** son *"víctimas de manejos delictivos, manipulaciones y falsificaciones de la contabilidad y de procesos ejecutivos de cobranza fraudulentos, iniciados con base en esas manipulaciones"*. De estar **"VIOLANDO ABIERTA Y DESAFIANTEMENTE la norma constitucional"**.

Hemos sido demandados penalmente ante la Fiscalía por delitos de falsificación de documentos públicos, por ejemplo, el RUT de ASOCUAN, el Certificado de Libertad, la Cédula de Extranjería, el Certificado de la Representación Legal. Han ordenado a la Junta Directiva: *"absténganse de*

nombrar, designar o elegir administrador(a) de la Propiedad Horizontal del Centro Urbano Antonio Nariño (CUAN) para el año entrante 2015. Pues si lo hacen, incurrirán en falsedad en documento público, de fraude procesal y de concierto para delinquir”, entre otros.

A pesar de todas las problemáticas y los obstáculos que han sido puestos durante el recorrido del año 2014, hemos mantenido los principios que nos convocaron en la recuperación de este Monumento del país. Por eso, bajo el programa de RECUPERACIÓN PATRIMONIAL y del PLAN QUINQUENAL 2011 - 2015, hemos realizado las acciones y creado las condiciones orientadas a la Conservación y Protección del CUAN, de tal forma que se produzcan impactos positivos en el bienestar socioeconómico de sus habitantes.

Nos tratan de aburrir, nos quitan mucho tiempo que debíamos dedicarle a nuestra comunidad, el CUAN, a pesar de ello, durante el año 2014 hemos logrado lo siguiente:

Dentro del PROYECTO “Modernización de ascensores automáticos” podemos informar que el presupuesto y la obra fueron aprobados por la Asamblea Extraordinaria del 15 de junio de 2013. De acuerdo al estudio realizado por parte de la comisión designada por la Junta Directiva para este fin, el promedio de las cotizaciones dio como valor de modernización para cada equipo la suma de \$ 85.000.000 es decir \$595.000.000 como valor total del proyecto, valor que finalmente fue distribuido de la siguiente manera: \$331.576.000 los aporta la administración del dinero pagado por Súper Tiendas Olímpica y \$ 263.424.000 los aportan los copropietarios, es decir \$37.632.000,00 por edificio, que a su vez se traduce en \$ 392.632 por apartamento, cuota aprobada en dicha Asamblea General Extraordinaria.

Con la empresa Centerline S.A.S. se firmaron dos (2) contratos, uno el 22 de agosto de 2013 para la CONSULTORÍA y ELABORACIÓN de los términos de referencia por valor de \$ 2.500.000 y el otro el 30 de mayo de 2014 para la INTERVENTORÍA del proyecto por el valor de \$ 4.060.000. El 24 de noviembre de 2013 se hizo nuevamente una convocatoria pública para que las empresas interesadas en realizar el proyecto se acercaran a conocer los pliegos de condiciones y/o términos de referencia que fueron elaborados por la empresa Centerline S.A.S., en lo que se refiere a la parte técnica. Después de realizar el estudio de cada propuesta se concluyó que ASCINTEC S.A.S. era la empresa que realizaría la modernización de los ascensores; sin embargo, y a modo de prevención se contrató y se firmó únicamente el contrato de modernización de dos (2) equipos, el día 03 de marzo de 2014, por la suma de \$ 142.344.384 incluido IVA.

De acuerdo al cronograma presentado por el contratista, las obras debían terminarse a finales del mes de julio de 2014 salvo que se presentaran demoras en la importación de algunos elementos, como efectivamente ocurrió, sin embargo, se llegó al acuerdo que entregarían los equipos en el mes de septiembre de 2014 cosa que tampoco ocurrió. En varias ocasiones se hicieron reuniones con los representantes de la empresa contratista y la interventora para tratar de solucionar los inconvenientes.

Finalmente, hicieron entrega parcial del ascensor del edificio B1 el 2 de octubre de 2014, con las observaciones realizadas por parte de la interventoría. Nos comunicaron que se requerían ajustes menores y que se programaría una parada de cuatro (4) días para hacerlos, entre ellos, la alineación del motor, parada que únicamente requirió de dos días. La modernización incluye tarjetas de tecnologías nuevas que comprenden entre otras, paradas automáticas por detección de cualquier tipo de fallas, como ocurrió el 17 de enero de 2015, cuando por caída de una fase alimentadora de energía se bloqueó el ascensor del edificio B1.

El 22 de noviembre de 2014 hicieron entrega parcial, y también con observaciones por parte de la interventoría, del ascensor del edificio B-5. Las observaciones por parte del interventor para el equipo B-5 siguen pendientes por resolver.

El 29 de diciembre de 2014 se comunicó a la empresa ASCINTEC S.A.S., que incumplió con parte del objeto del contrato, y que por tanto se haría efectiva la cláusula por incumplimiento. El 8 de enero de 2015 recibimos respuesta a nuestra comunicación, en donde no reconocieron el incumplimiento, pero además reclamaron para que se les cancelaran los valores adeudados, es decir, la suma de \$ 28.468.876. En este momento nos encontramos en la etapa de arreglo directo

con la empresa ASCINTEC S.A.S., antes de llegar a la siguiente, como lo estipula el contrato en su cláusula novena (sin embargo, antes de llegar a la instancia judicial se intentará la conciliación).

Es preciso informar que para la modernización de los cinco (5) equipos restantes ya se contrató con otra empresa "ASCENSORES E INGENIEROS ASCING S.A.S." que también participó en la invitación pública del 24 de noviembre de 2013, y que cotizó dentro de lo presupuestado.

Por último, es importante resaltar que el beneficio de la modernización no es solamente en los aspectos de seguridad y comodidad, sino también el económico porque la nueva tecnología permite un ahorro del 40% en la facturación de Codensa de ascensores (en promedio se pagaban \$ 1.800.000 y \$ 2.000.000 actualmente es de \$ 1.000.000 aproximadamente).

El recaudo está realizado aproximadamente en un 96%, y el saldo en mora a febrero 28 de 2015 es el siguiente:

LUGAR	EDIFICIO	VALOR EN MORA \$	PORCENTAJE %
1 ^o	B1	1.069.566,00	9
2 ^o	B5	1.259.453,00	11
3 ^o	C3	1.292.667,00	11
4 ^o	B2	1.359.614,00	12
5 ^o	B3	1.788.830,00	16
6 ^o	C4	2.272.835,00	20
7 ^o	B4	2.385.900,00	21
TOTAL		11.428.865,00	100

A diciembre 31 en la cuenta de ascensores teníamos un saldo de \$ 269.421.339,18 y en el Banco Pichincha un CDT de \$ 190.962.137,22. La obra está realizada en un 28,5% y el 71,5% se terminará durante el transcurso de 2015.

EL PROYECTO "Estudio Y Diagnóstico Fitosanitario" es y debe ser permanente. Es necesario crear en los habitantes del CUAN un justo aprecio por la flora espontánea. Ella expresa una sutil relación entre la tierra y la vida. En nuestro Conjunto se destaca el **paisaje artificial**, donde predomina la obra del hombre, construyendo nichos con características propias.

Durante los últimos años se realizó el INVENTARIO SILVICULTURAL al 100% y se entregó al DAMA, hoy Secretaría Distrital de Ambiente. Mediante aprobación del ente competente en los cuatro (4) años del segundo plan quinquenal hemos talado 55 árboles (Urapán, Eucalipto, Ciprés, Pino Candelabro, Acacias) por peligro de volcamiento (inclinación), enfermedad y secamiento. Estas especies fueron reemplazados por 94 árboles nativos: Roble, Falso Pimiento, Mano de Oso, Chicalá Amarillo y Azul, Arupo, Nogal, Pino Romerón, Carbonero y Jazmín, además, sembramos 493 metros de setos con Duranta Gigante y Enana, Ebo, Eugénias, Abutilón, Croto Sabanero, Sauco, Pino Ciprés y Aluminio. Se realizaron podas de formación, eliminando ramas secas y enfermas, de levantamiento, de aclarado y de desmochado. Se renovaron las jardineras y jardines con plantas nuevas.

Dentro del **PROYECTO "Reintegración, Recuperación, Reparación, Liberación y Adecuación Funcional de Áreas y Espacios Comunes"** hemos adelantado y realizado los siguientes trabajos y obras:

Tener **FACHADAS EXTERNAS E INTERNAS** de los edificios resanadas, lavadas y pintadas, está en un 90% ejecutado y con mucho agrado podemos observar la participación de los copropietarios. Los edificios que faltan (10%) están en el proceso de recaudar el dinero para realizar la obra en este año.

LA **REINTEGRACIÓN, RECUPERACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL** del Teatro Cádiz está 100% realizada, así hoy en día podemos contar con un Centro Cultural, que no tiene ningún Conjunto en Colombia y nos produjo una entrada de \$ 20.126.000 en el año 2015.

La **META arreglar caminos, andenes y parqueaderos** está en desarrollo y el avance de la obra está sujeto a la participación de CEMEX. El año pasado donaron 513 m³ de concreto por un valor aproximado de \$ 150.000.000. Con este material pudimos fundir 3.800 m², en forma de lozas y terminar así lo siguiente:

Caminos arreglados al 100%:

Del edificio B5 al B1; del B1 al B3; del B3 al parqueadero dos (2); del B3 al C4; del B4 al parqueadero dos (2); del B4 al B5; del B5 al A6; seis (6) entradas a los Aes; entradas al colegio; del A1 a la Iglesia y al Kinder; del B2 al B3; del B2 al parque; camino del parque.

Andenes y Sardineles recuperados al 100%:

Del edificio B3: frente del parqueadero; del B5: frente de los talleres; de los edificio Aes: en la parte atrás de los edificios y frente del parqueadero; de la lavandería. Se fundieron sardineles en el parqueadero de los edificios Aes.

Parqueaderos arreglados al 100%:

Los parqueaderos de los edificios B1; B3; B4, B5 y Aes.

Espacios comunales recuperados al 100%:

En el transcurso del último plan quinquenal hasta diciembre de 2014, hemos logrado terminar las obras del edificio B1, se retrocedió el muro del antiguo salón comunal, se construyó un local nuevo para arrendar y se agrandaron las ventanas.

El sitio del contenedor de desechos vegetales se terminó colocando plancha en concreto, muro enchapado en piedra muñeca con diseño en mármol e iluminación. Se instaló una malla, el sistema de riego con aguas lluvia y se sembraron Eugénias, Aluminio, Azaleas y Coníferas

Se construyó un depósito con techo para materiales de construcción como arena, ladrillos etc. al costado norte de Olímpica.

En el edificio C4 se realizó la liberación, modernización y adecuación funcional del espacio comunal al 100%, incluido el cambio completo del piso con granito lavado en el sitio-primer piso, Se construyeron rampa, escalera, cárcamos, jardines, muro con iluminación y diseño.

El proyecto del edificio B5 se ejecutó al 100%, se construyeron dos (2) locales, uno para oficina y la otra como bodega de la administración. Las ventanas fueron agrandadas, se instalaron puertas metálicas nuevas, los talleres de plomería y electricidad fueron remodelados, baños, vistieres y pisos renovados e instalados. Se dio un toque estético con la remodelación de la entrada al edificio, instalando un lavadero en piedra muñeca y colocando piedras sueltas de diferentes colores. En la redonda atrás del edificio y en plazoleta costado sur del mismo se colocó concreto nuevo. Los sardineles en el parqueadero del B5 se fundieron nuevamente.

Igualmente, en el edificio B2 se construyeron una rampa, una escalera más amable y de mayor seguridad, con sus respectivas barandas y se terminó el piso de acceso al edificio.

En cuanto a las METAS de intervenir en espacios comunales, con el fin de mejorar el uso y la estética de estos, podemos comentar que hemos remodelado lo siguiente:

a-El salón comunal del edificio B2 fue intervenido con pintura general, construcción de una rampa de acceso con baranda, cocina integral, cortinas y se mejoró el diseño de los dos (2) baños existentes.

b-El **salón comunal del edificio C4** fue completamente remodelado - cambió de toda la tubería de agua, instalación de ventanas, puerta de entrada en aluminio y vidrio nuevos, pisos, sanitario, lavamanos, lavaplatos y pintura general.

c-En **Reparaciones y Mejoras Locativas** hemos intervenido en el **salón comunal del GYMDANCE** con pintura general. La entrada cuenta hoy con una rampa y baranda, piso nuevo, cocina integral, baños renovados y modernizados y cortinas nuevas, estilo romano.

d-En el **salón comunal "Gym Dance"** se remodeló completamente el área de los baños; se instalaron, uno para damas, uno para caballeros, un orinal, dos (2) lavamanos, piso y cortinas nuevas. Los dos (2) baños anteriores se utilizan como bodegas. Se hizo pintura general. La entrada cuenta hoy con una rampa y baranda, piso nuevo, cocina integral, baños renovados y modernizados y cortinas, estilo romano.

Los **baños de la cancha de fútbol** también fueron intervenidos, se cambió el acceso al baño y se instaló un orinal, un sanitario, un lavamanos y piso nuevo. En la **bodega de jardinería** se construyó un baño con sanitario, lavamanos y piso en baldosín.

El acceso a la **oficina de la administración** se remodeló, construyendo una rampa con la baranda y se instaló un cubículo para brindar una mejor atención a la comunidad.

Se **impermeabilizaron cubiertas y aleros** por el valor de \$12.351300 pesos en el teatro, edificios B5, A3, A5, Shut de basura y locales del edf. B3.

Respecto al mantenimiento de las **Subestaciones Eléctricas** de los edificios y de las cámaras de alta tensión en las zonas comunales, Codensa reparó el 7% de lo solicitado por la Administración.

La ampliación, adecuación funcional de las **porterías** y modernización de la entrada vehicular y peatonal en medio electrónico está adelantada en un 30%.

La meta de renovar y reparar la **Infraestructura Eléctrica** la hemos cumplido al 100% en lo que va corrido del segundo plan quinquenal. El año pasado se renovó la instalación eléctrica en el baño y bodega de la cancha de fútbol, las bodegas y locales del B5 y los baños del Gymdance. Además se instalaron postes nuevos con lámparas y reflectores así:

SITIO DE UBICACIÓN	POSTES NUEVOS	POSTES REINSTALADOS	LAMPARAS 150W	REFLECTORES LED 50W	BALINES
Entrada norte del edf. A1, A2, A3, A4, A5, A6	6		9		
Alrededor del Teatro	3		6		
Gymdance		1	1		
Zona verde de la Iglesia (malla)	1	2			
Zona verde del edf. A1, A6	2		4		
Parqueadero del edf. A6	1		2		
Camino del B1 al Teatro	1	2			
En el circuito del edf. C3					
Muro de la cancha de Baloncesto				3	
Zona verde costado norte y sur edf. B2				3	
Zona verde sobre bases metálicas edf. C4				4	
Escaleras de salida Edf. B2					10

Circuito del edf. C3 sobre postes existentes			9		
TOTAL EJECUTADO EN EL AÑO 2014	14	5	31	10	10

Durante el último plan quinquenal hemos instalado en la zona comunal 46 postes nuevos, 48 lámparas de 150W con brazos, 40 lámparas con brazos sobre postes existentes y se reubicaron 8 postes con 8 lámparas y sus respectivos brazos.

Respecto a la renovación y reparación de la **Infraestructura Hidráulica** comunal se realizó mantenimiento preventivo y correctivo de las 28 bombas existentes. En el correctivo se realizó lo siguiente:

TRABAJOS REALIZADOS DURANTE EL AÑO 2014 (MANTENIMIENTO CORRECTIVO)	EDIFICIOS							
	Aes	B1	B2	B3	B4	B5	C3	C4
Cambio del bypass y embobinado de dos (2) motores		x						
Cambio de las dos conexiones (tubos de succión con bridas de 4" de Rh a acero al carbón) del tanque de agua a las flautas		x						
Cambio válvula de corte de 2" de la flauta de descargue		x						
Cambio tubería principal de entrada con válvula de 3" al tanque de agua potable		x	x				x	
Cambio conexión de bombas y registros de 2,5" a hidroacumuladores en tubería galvanizado			x	x				
Embobinado bomba N° 1			x					
Cambio cheque Hidra de 1.5"			x					
Cambio registro de la flauta de la bomba N° 3							x	
Embobinado bomba N° 3							x	
Cambio del logo y regulador de voltaje de las bombas								x
Cambio de la flauta de descargue de Rh a acero al carbón								x
Cambio del bypass, registro y cheque de 2"				x				
Embobinado bomba N° 2				x				
Embobinado bomba N° 3					x			
Cambio del cargador de aire al Hidroacumuladores N° 2						x		
Cambio del Hidroacumuladoresdf. A6	x							
Cambio del arranque de la bomba del edf. A5 y A4	x							

Los **bajantes de aguas servidas** (tubería en RH cambiado por PVC) en el edificio B3, escalera 3, Apartamentos 306, 406, 506 y 606; y en el edificio B4, Escalera N° 4, Apartamentos, 307, 407, 507. La **tubería de aguas negras** en gres se cambió por tubería en PVC en el edificio B 5, la escalera 1, 3 y 4, desde el 2° piso hasta el pozo principal.

Los **pozos sépticos** de los edificios B2, B3 y B5 fueron reparados en su totalidad, se destaparon para lograr pañetarlos por fuera y por dentro, se emboquillaron las conexiones de diferentes tubos (aguas lluvias, negras y servidas), se colocaron tapas para asegurar un cierre hermético con el fin de evitar la salida de roedores.

La **red de aguas lluvias** se amplió habilitando los antiguos hidroacumuladores de los edificios C4, B3, A5 y A4 y con la compra de una bomba de 1" con su respectivo hidroacumulador.

Se lavaron dos (2) veces los tanques de agua potable y se realizó un mantenimiento a las casetas de bombas, cajas de inspección y sus respectivas tapas.

La administración amplió la red de iluminación y el sistema de cámaras. Estamos carnetizando los automóviles dentro del **Proyecto cuidarnos entre todos**.

Como todos los años, el año pasado también hemos conmemorado y celebrado los días "8 de marzo, Día Internacional de la Mujer; los 56 años del CUAN, Halloween y las Novenas Navideñas" como fortalecimiento del tejido social.

Gracias por el amor a la tierra, la persistencia y firmeza de dos (2) mujeres (**Cecilia Valencia y Estela Yepes**) la Agricultura Urbana sigue en pie como **Proyecto de Generación de Ingresos**.

Como es de conocimiento de la Asamblea, la Administración demandó al colegio y se obtuvo sentencia favorable, pero el pago por parte éste no se ha realizado. Lograr **Mejorar la calidad de la Educación en el GAN** está vinculado con la entrega de la planta física, zonas comunes del CUAN y propiedad del Conjunto, entrega solicitada en varias ocasiones por parte de la Administración. En vista que las solicitudes no fueron aceptadas y el pago no realizado por parte de los directivos del GAN y los estudios jurídicos necesarios están adelantados, debemos tomar las vías judiciales adecuadas, para que las instalaciones donde funciona retornen al CUAN.

En lo referente a una **Administración Eficaz y Oportuna** podemos informar a la honorable Asamblea, que nuevamente estamos dialogando con los Directivos de **Súper Tiendas OLÍMPICA S.A.S.**, para conseguir un canon de arrendamiento más justo y solucionar definitivamente los problemas de los parqueaderos del edificio B4 y el de uso por parte de Olímpica.

Sobre el **Proceso Reivindicatorio contra Codensa S.A. E.S.P.**, no hay mucho que contar. El expediente está en el juzgado de origen desde el 13 de febrero de 2014 y la solicitud de declarar el desistimiento tácito, solicitado por el Abogado Julio Bautista, en mayo de 2014, no tiene aún pronunciamiento por parte del juez, no está resuelto.

Situaciones similares se observan también con los otros procesos relacionados con Codensa S.A. E.S.P., la "**Acción Popular**" y la demanda de "**Nulidad y Restablecimiento del Derecho contra el Ministerio de la Cultura-Curaduría Urbana**", no hubo movimiento durante un año.

Los rumores en los pasillos del CUAN sí tienen movimiento. **No es cierto** que se perdieron los procesos, **no es cierto** que exista un Certificado de Libertad del lote donde funcionaba la Subestación Eléctrica.

Respecto al denuncia ante **Superpersonas Jurídicas de la Alcaldía Mayor de Bogotá**, entidad que vigila las entidades sin ánimo de lucro, entre ellas las Asociaciones y Fundaciones, donde pretenden que dicha entidad tome control de la Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño P.H. En cuanto al trámite Administrativo adelantado por el Subdirector Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Personas Jurídicas sin Ánimo de Lucro de la Alcaldía Mayor de Bogotá, con ocasión de una queja presentada por los señores Jaime Rafael Pedraza y Alirio Humberto Bernal, bajo el argumento de que ASOCUAN no pertenece al régimen de propiedad horizontal y que por tanto su vigilancia compete a la Alcaldía Mayor en cabeza de la subdirección en mención es preciso señalar, que contrario a lo que consideran los quejosos La Propiedad Horizontal si cumple con los requisitos establecidos por la Ley 675 de 2001, que rige a las persona jurídicas de propiedad horizontal y que con su actuar se está poniendo en peligro los recursos de los copropietarios.

En acatamiento a los actos administrativos adelantados con ocasión de la queja se adelantaron varias actuaciones y visitas administrativas en las cuales se recogieron y aportaron, por parte de la Copropiedad, las pruebas documentales que demuestran el acatamiento de la Ley 675 de 2001, se decretaron la recepción de declaraciones mías, persona natural y como administradora y de la revisora fiscal dejando de presente que el régimen jurídico aplicable a ASOCUAN P.H. es el establecido como norma especial por la Ley 675 de 2001.

Mediante auto de fecha 16 de octubre de 2014 la subdirección declaró la nulidad del auto de formulación de cargos en contra de Asocuan y deja sin efecto las actuaciones administrativas por no ser competente la entidad para vigilar personas jurídicas del régimen de la Ley 675 de 2001, esta decisión fue apelada por los quejosos y el Director Jurídico de la Alcaldía Mayor de Bogotá quien revocó dicho auto y ordenó seguir adelante con la investigación, en virtud de ello se adelantaron recientemente visitas administrativas tendientes a recolectar las pruebas dejadas de practicar a fin de valorar dichos medios de prueba y determinar si ASOCUAN se rige o no por el régimen de propiedad horizontal. A la fecha no hay una decisión definitiva.

Lograr el Pago al Día - Hemos detectado que la política de no pago se ha extendido en el conjunto. Algunos copropietarios que presentan sumas altas en mora en el pago de cuotas de administración, hacen un mayor uso de Derechos de Petición, Tutelas, Demandas y Denuncias Penales. Las quejas instauradas no tienen el propósito loable de proteger los intereses de los copropietarios, sino el ataque personal a la Administradora, que en cumplimiento de su deber ha forzado vía judicial el cobro de la cartera morosa, es mi obligación por orden de la Asamblea y la ley 675 cobrar las expensas y **no es cierto** que la Administradora quiera quitar los apartamentos a los copropietarios morosos.

El año pasado hemos respondido **23** Derechos de Petición, **17** Tutelas y **1** Denuncio Penal de los señores Jaime Rafael Pedraza, Alirio Humberto Bernal y Gloria Patricia Londoño, que ha costado hasta ahora a la Administración \$ 18.000.000 pesos aproximadamente, porque este gasto se suma a la deuda que tienen los quejoso con la copropiedad, cuando pierden el caso.

Es **falso** que el Dr. Julio Bautista y mi persona vendiéramos por el valor de \$ 2.500 millones el lote donde funcionaba Codensa, así mismo es falso que exista un Registro de Matricula Inmobiliaria de este. También es **falso** que el proceso contra Codensa se perdiera, y es **falso** que la personería jurídica de ASOCUAN P.H. se haya perdido. Falso que he construido, con la madera del CUAN, un chalet en Melgar.

Todas estas invenciones no ayudan a construir un bienestar sano y fuerte para la comunidad y/o sociedad. No vale que algunos morosos se unan con el propósito de criticar y desinformar las gestiones adelantadas por la Junta Directiva y Administración con el objetivo de no pagar las deudas que tienen con la copropiedad. Por ejemplo el caso del apartamento 706 del edf. B2:

El día 09 de octubre de 2013 asistimos, la abogada Dra. Esmeralda y mi persona a diligencia de conciliación convocada por el quejoso. El deudor ofreció pagar la suma de \$ 12.000.000, suma que según él adeuda al conjunto y que fue presentada por el contador y certificada por el revisor fiscal en la asamblea ordinaria de copropietarios del CUAN. La oferta no fue aceptada por lo cual en la diligencia se suscribió constancia de no acuerdo.

En el mes de marzo de 2013 el Despacho aprobó liquidación del crédito por el valor de \$ 42.529.399, suma que no incluye honorarios ni gastos procesales.

En el mes de agosto se solicitó embargo sobre un lote de terreno ubicado en el municipio de Gachancipá, razón por la cual el demandado interpuso recurso de reposición contra el auto que decreto el remate, el cual le fue contestado desfavorablemente por el juzgado.

Como quiera que el señor Pedraza tenía vendido el predio, nos reunimos en tres oportunidades con el señor Gabriel Guillermo Gómez, comprador, quien consignó en el Banco Agrario de Colombia a órdenes del despacho la suma de \$ 43.198.031, razón por la cual el día 4 de diciembre el Despacho ordena levantar la medida cautelar.

El día 12 de diciembre de 2013 el demandado presentó memorial e incidente de nulidad, cuyo traslado se dio a partir del día 13 de enero de 2014, fecha en la cual nuevamente abrieron los despachos judiciales.

El Juzgado 57 C.M. mediante auto ordena remitir el expediente al juzgado 14 de ejecución, el demandado interpone recurso de reposición contra el auto, el cual fue negado. El día 21 de marzo de 2014 se solicitó al Despacho el desglose y entrega de los títulos.

El quejoso instauró una tutela contra el juzgado de conocimiento 57 Civil Municipal, mediante la cual pretendía detener el envío del expediente al juzgado 14 de ejecución. De dicha acción de tutela conoció el juzgado 42 Civil del Circuito, quien negó la tutela, posteriormente el deudor impugnó el fallo, pero la impugnación tampoco prosperó.

Nuevamente el deudor adelantó acción de tutela, en esta ocasión en contra del Juzgado 32 Civil Municipal de Descongestión, siendo conocida por el Juzgado Quince Civil del Circuito de Bogotá, quien negó el amparo constitucional por improcedente. El actor impugnó y fue repartida la tutela al Honorable Tribunal Superior – Sala Civil el día 17 de marzo de 2015.

Es importante resaltar la gestión en el cobro de cartera, con corte a diciembre de 2014 donde registramos una recuperación de \$ 97.023.816 pesos, pero la cartera muestra un deterioro de \$ 132.3763 pesos.

Se mantienen las políticas para el cobro de cartera implementado por esta Administración teniendo **Acuerdos de Pago** de inmuebles privados con la administración (27) y abogados (4) **31** casos, con un valor de \$ 67.583.027 pesos y de inmuebles comunales 4 casos por el valor de \$ 19.973.400. Hay **30** casos en **Procesos Judiciales**, de inmuebles privados de \$ 809.745.747 pesos y 6 casos de inmuebles comunales (incluido GAN) con un valor de \$ 100.747.696 pesos, algunos con sentencia, pero sin pago. Vale la pena anotar que la cartera aquí mencionada es de \$ 998.049.870 pesos, de los cuales: 801 millones son deudas superiores a \$ 5.000.000, y se encuentran concentrada en 22 apartamentos, que corresponde al 2.92 % del total de apartamentos que conforman la copropiedad, y esta suma corresponde al 75,71% de la cartera total.

Con el empeño y dedicación, del señor José Joaquín Herrera, residente del edificio B1, hemos logrado la publicación de un **(1) BOLETIN INFORMATIVO INSTITUCIONALES**, con informes de la administración en el año 2014.

Se elaboró y se entregó a cada apartamento el **Manual de Parquedero**, una valiosa herramienta en la organización los parquederos.

La **Póliza Seguro Áreas Comunes** con la empresa Seguros Colpatria, con vigencia desde 01 de octubre hasta 30 de septiembre de 2014, fue prorrogada hasta 31 de diciembre de 2014, sin ser parte del presupuesto de 2014. La vigencia de la póliza se extendió por un año más (1 de enero hasta 31 de diciembre de 2015). El valor de \$ 136.000.000 hará parte de las expensas a partir de enero 2015.

Lo relacionado con el Proyecto de **Actualización de Relaciones Laborales, Comerciales y Comunales** y plasmado en la meta elaborar el **Manual de Funciones de los cargos del personal administrativo**, Elaborar el **Reglamento del Teatro Cádiz** y de la **Cafetería del Teatro** se cumplió al 100%. En la negociación de la Póliza Seguro Áreas Comunes, contratación nueva de Vigilancia y Aseo se logró un valor agregado de \$ 10.500.000 representado en cámaras y monitores para implementar el proyecto de seguridad.

Respecto al **Proyecto Contratación Transparente**, el **Manual de Procedimiento** para la contratación de bienes y servicios fue elaborado actualizado y así la tarea cumplida al 100%.

En lo relacionado al **Proyecto Relaciones Interinstitucionales** la administración ha gestionado contactos con beneficios para la comunidad con las empresas CEMEX, SHELL-MALOKA, UNIVERSIDAD NACIONAL, UNIVERSIDAD EXTERNADO, FUNDACIÓN CORONA entre otras.

SOLICITUD DE APROBACIÓN POR LA ASAMBLEA:

Ratificar el cobro y aprobar la forma (cuenta de cobro) de las costas o gastos de abogado sobre acciones constitucionales presentadas contra la copropiedad y pérdidas por los accionantes.

Proyecto Plan Quinquenal 2016 a 2020

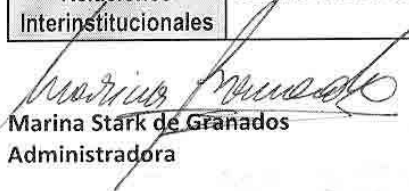
La JUNTA DIRECTIVA y La ADMINISTRACIÓN han elaborado el nuevo Plan Quinquenal 2016 a 2020. A partir del 1º de enero de 2016 entra en vigencia y debe ser aprobado por la honorable Asamblea en este año.

PROYECTOS

METAS

Modernización de ascensores manuales	Contratación de las obras por edificios
Estudio y diagnóstico Fitosanitario	Recuperación de ZONAS VERDES
Reintegración, Recuperación, Reparación, Liberación y Adecuación Funcional de Áreas y Espacios Comunes	Estudios Estructurales e Inventario de los Bienes Comunes del CUAN
	Muros de Áreas Comunes
	FACHADAS Externas e Internas
	TEATRO CADIZ - Construir el CAMERINO externo al teatro
	Arreglo de Caminos y Andenes
	Renovación PISOS EN GRANITO LAVADO - PRIMER PISO en los Edificios Altos y ENTRADA PRINCIPAL EXTERNA en los Edificios Bajos
	LAVANDERÍA ANTIGUA - Equipamientos colectivos y recreación deportivos, culturales (biblioteca hasta 250 puestos de lectura, galerías, salas de exposición, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museo).
	ESPACIOS para depositar ESCOMBROS
	PARQUEADERO SUBTERRANEO (cancha de fútbol)
	Ampliación PARQUEADEROS
	Cambio CERRAMIENTO con bases en concreto
	PORTERÍAS - Ampliar, adecuar funcionalmente y modernizar Entrada Vehicular y Peatonal en medio electrónico.
	BISICLETEROS - para cada parqueadero uno
	Reparación y Modernización de SUBESTACIONES ELECTRICAS de edificios y CAMARAS DE INSPECCIÓN de alta tensión en las zonas comunales a través de CODENSA.
	Renovación, Reparación y Modernización de la INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA Comunal.
	Instalación de HIDRANTES.
	Estudio de SISMORESISTENCIA por edificio.
	ENERGÍA SOLAR para luz de zonas comunes e instalación BOMBILLOS LED
Mejoramiento de la CANCHA DE FUTBOL (mini fútbol) y GRADERÍAS	
Mejoramiento de CANCHAS DE BALONCESTO.	
Cuidarnos entre todos	La SEGURIDAD del CUAN debe ser estable y eficaz al máximo posible.
	PLAN DE EMERGENCIA - como una herramienta para garantizar mayor seguridad.
	CITOFONÍA - CICUITO CERRADO DE TELEVISION.
	ILUMINACIÓN COMUNAL combinada con SENSORES DE MOVIMIENTO
SISTEMA DE CAMARAS	
Institucionalizar la celebración anual	CONMEMORACIONES y CELEBRACIONES
Salud - Deporte y programación de eventos deportivos	AREAS DEPORTIVAS Y PARQUE - organizarlos para el máximo aprovechamiento.
Desarrollo y Apoyo a iniciativas empresariales de los residentes	GENERACIÓN DE INGRESOS: Acondicionamiento de áreas y espacios comunales y promoción de habilidades y destrezas de los residentes, para la generación de nuevos ingresos.

Mejorar la calidad de la Educación en el GAN	GAN - Restitución de las Instalaciones - Cobro de la deuda a la fecha.
Administración Eficaz y Oportuna	CODENSA - SUBESTACIÓN ELECTRICA - Reivindicar el lote
	Lograr el PAGO AL DÍA Fortalecer los CANALES DE INFORMACIÓN – Boletín Informativo, Pagina WEB
Reforma del Reglamento	REGLAMENTO INTERNO - Obtener aprobación por la Asamblea Extraordinaria.
Reglamentos y Estadísticas	PROGRAMA DE ESTADISTICA Y PLANEACION
	REGLAMENTO DEL TEATRO
Contratación Transparente	MANUAL DE PROCEDIMIENTOS para la contratación de Bienes y Servicios para el CUAN.
Relaciones Interinstitucionales	GESTIÓN DE PROYECTOS con la empresa pública y privada.


Marina Stark de Granados
Administradora