

**INFORME DE ADMINISTRACIÓN PRESENTADO A LA ASAMBLEA
GENERAL Marzo 25 de 2017**

Buenas tardes estimados Asambleístas, en esta oportunidad quiero aprovechar la asistencia a esta, su Asamblea General de Copropietarios de la Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño Propiedad Horizontal - Asocuan P.H., para expresar mi profundo agradecimiento a todas las personas que me han acompañado durante el año, aportando ideas, apoyando los proyectos y las actividades de la administración.

Doy especial agradecimiento a los copropietarios y a la Junta Directiva en pleno, quienes con sus aportes y trabajo desinteresado han potenciado la recuperación de la grandiosidad del conjunto, el orgullo de pertenecer a esta comunidad, con la redacción del proyecto de reglamento de la copropiedad que fue aprobado por ustedes en la pasada Asamblea Extraordinaria el día 21 de enero de 2017. Este instrumento dota a los propietarios, residentes y Directivas del CUAN de herramientas jurídicas para ejercer un mejor trabajo dentro del marco legal establecido para la Propiedad Horizontal en la Ley 675 de 2001.

En las recientes Asambleas de edificio se evidenció el apoyo a la Administración, lo cual nos permite continuar contribuyendo a la preservación de la copropiedad y el aprovechamiento integral de las magníficas zonas comunes que poseen para hacer del Centro Urbano Antonio Nariño el mejor conjunto de Colombia.

El PLAN QUINQUENAL 2016 – 2020, el tercero que ejecuto en el CUAN inicia hoy su segundo año, y se caracteriza por priorizar la necesidad de resolver los problemas presentes y continuar en la política de recuperación de los bienes con que cuenta la copropiedad, para que con el trabajo y la experiencia que hemos adquirido podamos continuar en el mejoramiento de la calidad de vida de sus propietarios y las relaciones de convivencia en la comunidad.

Es por ello que, bajo el programa de RECUPERACIÓN PATRIMONIAL del PLAN QUINQUENAL hemos realizado las intervenciones arquitectónicas necesarias y creado las condiciones orientadas a la Conservación y protección del CUAN de forma tal que, produzcan

impactos positivos en el bienestar socioeconómico de sus habitantes.

Así, en el 2016 hemos logrado lo siguiente:

PROYECTO “ESTUDIO Y DIAGNÓSTICO FITOSANITARIO”

Para atender las **ZONAS VERDES** del Conjunto, la **ADMINISTRACIÓN** celebró nuevamente el contrato de **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO (preventivo y correctivo) DE ZONAS VERDES**.

Se realizaron podas de formación (eliminando ramas secas y enfermas); de levantamiento; de aclarado y de desmochado, en los árboles de diferentes especies.

Ampliamos setos con Durantas Gigantes en los edificios B1, B2, C3, sembramos Eugenias en la cancha de fútbol, al lado del parqueadero B1 y en la entrada al edificio C3 crotos sabaneros.

En las zonas verdes del Centro Urbano Antonio Nariño se destaca el **paisaje artificial**, donde predomina la obra del hombre, construyendo nichos con características propias, como se realizó en los jardines y jardineras de los edificios Aes, B2, B1, B4, C3 y en la zona perimetral de la Iglesia.

Para mejorar la estética, la salubridad vegetal en las zonas verdes del Conjunto compramos y aplicamos abonos e insecticidas biológicos, también tierra, pasto, plantas, arbustos y árboles.

PROYECTO “REINTEGRACIÓN, RECUPERACIÓN, REPARACIÓN, LIBERACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL DE ÁREAS Y ESPACIOS COMUNALES”.

En este punto hemos adelantado los siguientes trabajos y obras:

FACHADAS EXTERNAS E INTERNAS

Con mucho agrado podemos observar que el edificio C3 terminó el proceso de resanar, lavar y pintar las ventanas, puertas y fachadas internas como externas, con éxito.

El edificio B2 está en el proceso de recaudar dinero para dar al edificio un concepto de **limpieza y cuidado**.

LA RED ELÉCTRICA

Todos los trabajos, relacionados con la red eléctrica como el mantenimiento preventivo, correctivo e instalaciones nuevas, son atendidos oportunamente por el personal del CUAN.

La revisión del encerramiento del CUAN, la cerca eléctrica, las 10 subestaciones eléctricas ubicadas en los edificios y la citofonía en las seis porterías se efectúa para detectar fallas y corregirlas oportunamente.

Renovación total del sistema eléctrico en el apartamento comunal 303 del Edificio C4.

En el edificio C3 se desmontaron e instalaron 140 bombillos LED.

En la Subestación Eléctrica del edificio B1 se realizó normalización del cableado e instalación de Braeker's en medidores existentes y se realizó independización de la Tienda con el medidor del local nueve (9).

En el edificio B2 se instaló un armario de seis (6) cuentas (contadores), para efectuar la independización del local de Don Pablo y la unificación de cuentas de la administración. En la escalera cuatro (4) se renovó la instalación eléctrica.

En el primer piso de los edificios B1, B4 y C3 se instalaron nuevos tableros de seis circuitos trifásicos para encendido de luces en el primer piso.

El cableado de la luz del DOMO situado en la entrada al edificio C3 se renovó.

En los locales entregados del edificio B1 se efectuaron reparaciones, adecuaciones y reorganización del cableado, tomas, rosetas e interruptores.

La intervención de la instalación eléctrica del Comité del edificio B4 consistió en la renovación de la red eléctrica, instalación de seis lámparas en sus tres entradas y se dio iluminación al mural.

Para cumplir al llamado de "AHORRAMOS ENERGÍA" el 50% de luces en los primeros pisos de todos los edificios fueron desconectadas.

RED HIDRAULICA

Las revisiones en las estaciones de bombeo para verificar el normal funcionamiento de las bombas, los accesorios y para detectar escapes de agua, (control del nivel freático), se realizan semanalmente o cuanto se amerita.

En general podemos decir, que el mantenimiento de la red hidráulica (preventivo y correctivo) la realiza el personal del CUAN.

Se lavaron los 13 tanques de agua potable y pintamos las casetas de bombeo y de la copropiedad. Limpiamos las terrazas, rejillas y canales de agua lluvia.

Por rotura en la tubería comunal de agua servida se requirió la intervención de emergencia en 10 apartamentos (B1-702, 1303; B2 – 1305; B3 – 906; B4 – 307, 407; B5 – 207, 602, 604, 704, 804).

En la caseta de bombeo del edificio C3 se cambió la flauta de descargue.

Se renovó la tubería hidroneumática en los edificios B1 y B2.

En el edificio C4 cambiamos los dos (2) tanques hidroneumáticos y se colocó tubería nueva.

Se instalaron rejillas y tapas con marcos en ángulo en los primeros pisos de edificios B1, B4, C3.

En las zonas verdes de los edificios C3 y B1 arreglamos y extendimos el sistema de drenaje.

Entre el edificio B2 y B3 ampliamos y empradizamos el dique, para evitar inundaciones.

Se realizó con un Tecnólogo externo certificado, el mantenimiento preventivo y correctivo de las 37 bombas con sus accesorios.

CAMINOS, ANDENES, MAMPOSTERÍA y PINTURA

Los trabajos realizados en caminos, andenes, muros y afines se ejecutan con el personal del CUAN.

El proyecto de renovación de andenes a la entrada de edificios A1 y A6 se culminó. Igualmente se realizaron los trabajos de detalles del empalme de la parte nueva con la antigua en los edificios Aes.

Se requirió renovación de dos (2) lozas en la entrada al edificio A6 y se fundió nuevo piso en la entrada al parqueadero de los Aes. Se intervinieron las escaleras de entrada 1 y 2 del edificio A1.

Se instalaron celosías en las ventanas de los sótanos de los edificios **A 1 y A3** para mejorar su ventilación.

La entrada vehicular y peatonal al parqueadero del edificio B1 y B2 y partes del parqueadero 1 y 2 se mejoraron con concreto donado por CEMEX.

En los edificios **B4, B1 y C3** se colocó concreto al acceso de contadores de gas y se pañetaron los peldaños de estos mismos en todas las torres.

Cemex donó **71 m³** los cuales fueron utilizados en una superficie de **476 m²** para efectuar reparcho y reparaciones de caminos, andenes y parqueaderos por un valor en el mercado de **\$ 24.850.000**

La remodelación del apartamento comunal 303 del edificio C4 permitió un mayor ingreso para la copropiedad por el incremento del canon de arrendamiento en \$457.000 pasando de 298.000 a \$755.000 mensuales, con un mayor valor de recaudo de \$5'484.000 al año.

Con el rediseño del local del Comité Cívico del edificio B4 logramos un aspecto más funcional y agradable.

Para mejorar el manejo del reciclaje se instaló en los edificios B4, B1, B2 y Aes un armario fabricado en celosías metálicas con sus canecas, identificadas según su uso, para facilitar la correcta separación de residuos.

En el edificio C3 como complemento al arreglo de los pisos previsto en el segundo plan quinquenal, se demolió parcialmente la rampa posterior al punto fijo dos y se readecuó para el depósito del reciclaje, mejorando su apariencia e integrándola con la zona verde y la plazoleta.

Los locales 1, 2, 3, y 4 del edificio B1 y 2, 3, 4 del edificio B5 fueron resanados, y se aplicó pintura general.

En el local 3 del edificio B1 se construyeron divisiones para lograr dos espacios más, cada uno con entrada individual, que se arrendaron como bodegas.

Las columnas del edificio B1 se liberaron del pañete corrugado y se colocó pañete liso, sin estucar, aplicando filos y pintura general en blanco.

En el edificio C4, B2 y B1 se habilitó un (1) Chut de los cuatro existentes. En este año se prevé, con la participación del Comité Cívico y los Copropietarios de los edificios., la habilitación de los Chuts de los edificios B1, B2, B3 y C4.

En los siete (7) cuartos de máquina y fosas de ascensores de las torres se realizó mantenimiento correctivo en mampostería, pintura y efectuamos limpieza general.

Las goteras y la parte inferior de aleros ubicados en los edificios B2, B4, B5, C3 y C4 fueron restauradas y pintadas, la parte superior impermeabilizada con tela asfáltica SIKA y aplicaciones con emulsión bituminosa y aluminosa.

La sede de la Administración se remodeló y se adecuó para independizar las oficinas de Contabilidad, Revisoría Fiscal y Administradora.

Como proyecto piloto se adecuó la antigua sede de los Boys Scouts (edificio B 5) como bicicletero.

El componente **PISOS** del PROYECTO “REINTEGRACIÓN, RECUPERACIÓN, REPARACIÓN, LIBERACIÓN Y ADECUACIÓN FUNCIONAL DE ÁREAS Y ESPACIOS COMUNALES”, se concluyó al 100%.

Los edificios B1 y C3 cuentan con un nuevo aspecto en la primera planta, con plazoleta, pintura fresca, bancas y un toque de jardines que embellecen el lugar.

IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

En el edificio C3 se impermeabilizó el área de los cuatro (4) puntos fijos (escaleras), igualmente se repararon las cubiertas del apartamento 1301 del edificio B4 y las de las porterías 4, 5 y 6.

LAS PORTERÍAS

La entrada al parqueadero de los edificios Aes se amplió, modificando la reja, instalando puertas nuevas, dividiendo entrada y salida de vehículos, mediante bordillo y se instaló el sistema electrónico vehicular.

En la portería del parqueadero 2 se amplió la entrada vehicular y se independizó la peatonal, que cuenta con pérgola en policarbonato.

En la portería 2 y 4 realizamos pintura general.

ASCENSORES MODERNIZADOS Y MANUALES

A partir de enero de 2016 el mantenimiento preventivo como correctivo de los ascensores modernizados y manuales la realiza la empresa que ejecutó la modernización así:

Empresa	Edificios
ASCINTEC S.A.S.	B 1 Y B 5 – 4 equipos
ELV S.A.S. (antes ASCING S.A.S.)	B2, B3, B4, C3 Y C4 – 10 equipos

Por incumplimiento del contrato por parte de ASCINTEC S.A.S. La Administración retuvo en el pago final **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 10.000.000)**

Los equipos, objeto del contrato de modernización de ascensores, con la empresa ASCENSORES E INGENIEROS ASCING S.A.S., fueron entregados así:

Edificio	Fecha de entrega
C 3	diciembre 22 de 2015
B 3	enero 29 de 2016
C 4	enero 29 de 2016
B 2	febrero 14 d 2016
B 4	marzo 11 de 2016

En la liquidación final del contrato de la empresa ASCING S.A.S. la administración impidió el pago de **CUARENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL, DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$ 47.477.240)** por incumplimiento del contrato.

A todos los equipos se les realiza mantenimiento preventivo y correctivo de conformidad con lo establecido en los contratos suscritos.

Especial mantenimiento correctivo se adelantó en el ascensor automático del Edificio B2, por problemas de ruido y vibración atribuible a factores exógenos al proceso de la modernización y presentes por el estado de inclinación del foso, se ejecutaron los siguientes trabajos:

Cambio de rodamientos, de soporte de base, de empaquetaduras y de aceite a la máquina de tracción;

Cambio de rodamientos y adecuación de placa de caucho al soporte de la polea deflectora;

Instalar dos (2) lubricadores automáticos para cabina;

Fabricar e instalar una (1) tapa tipo claraboya (aislante acústico) para acceso S.M.

La chatarra, resultado de la modernización de los ascensores, se vendió a la empresa **RECICLADORA Y CHATARRERÍA MI TOLIMA** por el valor de \$ 11.100.000.

PROYECTO “CUIDARNOS ENTRE TODOS”

VIGILANCIA

Por recomendación de la Junta Directiva se solicitó A DIFERENTES EMPRESAS cotización de sus servicios. La Administración recibió 19 cotizaciones que fueron presentadas y analizadas en sesión de Junta Directiva. Siendo la más viable para el CUAN la Empresa de Vigilancia “SEGURIDAD IVAEST LTDA.” La Junta determinó la elaboración de un nuevo contrato que contenga cláusulas más estrictas para garantizar una mejor prestación del servicio. La Empresa ofrece como valor agregado el suministro e instalación de un sistema de control de acceso peatonal (biométrico) en cada una de las porterías del CUAN.

CERCA DEL ENTORNO DEL CUAN Y RED DE CAMARAS

Se renovaron tres hilos de alambre de púa entre las porterías dos y tres, se realizó mantenimiento a la malla y en el sistema de la cerca eléctrica instalamos dos (2) pulsadoras nuevas.

El sistema de cámaras en el primer piso y parqueadero del edificio B4 fue ampliado, de dos (2) cámaras a **diez (10) cámaras** y se instaló DVR de **dieciséis (16) canales** y televisor.

El CUAN cuenta hoy con sesenta y cuatro (64) cámaras

Se suscribió un contrato con "XTROPIA" para la implementación del sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo, y en las asambleas de edificio se socializó el contenido y alcance del programa.

PROYECTO "INSTITUCIONALIZAR LA CELEBRACIÓN ANUAL"

Como todos los años hemos celebrado el aniversario 58 del CUAN y festejamos el Día de los Niños y las Novenas Navideñas. Con participación de la Junta Directiva y los Comités Cívicos y se hizo una **JORNADA DE INTEGRACIÓN** con el personal de planta y personal vinculado mediante contrato de prestación de servicios.

PROYECTO "RECREACIÓN Y DEPORTE"

ÁREAS DEPORTIVAS Y PARQUE

La cancha de futbol fue arreglada en el año 2016 por un valor de \$ 8.500.000 y sin costo alguno para el CUAN, con tierra, pasto y mano de obra, por parte de la escuela "MARACANEIROS". El arriendo de la cancha de futbol a las Escuelas Deportivas causó \$ 6.630.000 para el CUAN.

PROYECTO "CUAN PRODUCTIVO"

La agricultura urbana sigue funcionando bajo la dirección de las señoras Cecilia Valencia y Stela Yepes, así mismo la agricultura urbana infantil recibió nuevamente un empuje por los señores Pedro Cruz y Jimmy Forero en el espacio al lado de subestación eléctrica.

También debemos resaltar la iniciativa de los jóvenes Sebastián Jiménez y Juan David Badillo, que viven en el edificio B4. Que por iniciativa propia instalaron con botellas recicladas un Jardín Colgante, sembrando y cuidando plantas medicinales y aromáticas.

PROYECTO "ADMINISTRACIÓN EFICAZ Y OPORTUNA"

ESTADOS DE PROCESOS

1. Reivindicatorio Asocuan – Codensa S.A.E.S.P. (Juzgado 22 C.C. 2009-115)

El 17 de julio de 2015, se interpuso recurso de reposición y en subsidio el de apelación contra el Auto de fecha 22 de mayo de 2015, quien resolvió el recurso de reposición impetrado por Codensa S.A. E.S.P., contra el Auto de fecha 22 de abril de 2014, toda vez el Despacho omitió dar respuesta al recurso interpuesto por el abogado Julio Bautista, contra el mismo auto.

El expediente reingresó al Despacho el 24 de junio de 2015, El día 8 de septiembre de 2015, el Juzgado 22 Civil del Circuito de Descongestión remitió el expediente del proceso 2009-115 al Juzgado Sexto Civil del Circuito de Descongestión - (Edificio Jaramillo). Con la terminación en el mes de octubre de las medidas de descongestión el proceso quedó radicado en el Juzgado Cincuenta Civil del Circuito de Bogotá, el cual deberá avocar conocimiento y resolver el recurso impetrado por esta representación judicial.

En la actualidad el expediente se encuentra en secretaría para notificaciones de la demanda de reconvenición presentada por Codensa S.A.

2. Ejecutivo Asocuan – GAN (Juzgado 32 CM 2009-1611)

Se presentó demanda ejecutiva en contra de Gimnasio Antonio Nariño, por concepto de los cánones de arrendamiento de las zonas comunes aledañas a la institución educativa, la cual culminó con sentencia favorable para la copropiedad, la que se continúa con la ejecución de la sentencia para obtener el pago favorable de los conceptos ordenados en la sentencia.

La demandada aportó seis títulos judiciales a nombre de la Asociación de Copropietarios del Centro Urbano Antonio Nariño.

Se presentó, por parte del apoderado del CUAN en el proceso, solicitud de entrega de los títulos ante los Juzgados de Ejecución, y se encuentra en lista de entrega.

3. Nulidad y restablecimiento del derecho. (Tribunal Administrativo de Cundinamarca 2011-260) Asocuan – Ministerio de Cultura – Curador Urbano 1 de Bogotá.

Se presentó demanda de nulidad y restablecimiento del derecho en contra de los actos administrativos proferidos por el Ministerio de Cultura, mediante los cuales se otorgó autorización de intervención de un predio que hace parte integral de los bienes comunes del Centro Urbano Antonio Nariño en perjuicio de sus legítimos propietarios y en la actualidad el Ministerio presentó contestación a la demanda en término y continúa el trámite procesal consistente en la práctica de las pruebas solicitadas por las partes.

Dentro del proceso se practicaron todas las pruebas solicitadas por las partes, no obstante, la magistrada ponente determinó volver a notificar a Codensa S.A. E.S.P., del auto que admitió la reforma de la demanda (2011), a pesar de haberse notificado, pronunciado sobre ella, presentado recursos, lo cual constituye conducta concluyente, esto es que la ley presume que cuando una parte se pronuncia sobre una providencia o actúa en el proceso se presume que conoce el contenido de este.

El proceso cambio de sede y de magistrado ponente y ahora se encuentra en el Tribunal Administrativo de Cundinamarca sede Salitre.

4. Acción Popular Asocuan – Codensa S.A.E.S.P. y otros. (Tribunal Administrativo de Cundinamarca 2009-260)

Dentro de las actuaciones adelantadas por la empresa de servicios públicos para obtener de manera irregular la licencia de construcción con la cual pretendía realizar obras nuevas en predios del Centro Urbano Antonio Nariño se quebrantaron varias normas de lo cual tuvieron conocimiento varias autoridades públicas que con su accionar afectaron la moralidad pública, y desconocieron normas ambientales y urbanísticas, por lo cual 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 las partes.

Dentro del proceso se practicaron todas las pruebas decretadas y el expediente se encuentra al Despacho para resolver las objeciones al dictamen del perito.

LOS PROCESOS JUDICIALES adelantados por la Administración por cobro de cartera de cuotas de administración podemos agruparlas así:

1. Deudas anteriores a 2000, que fueron presentadas antes que yo asumiera la Administración del Conjunto; y
2. Cobro de deudas generadas y adelantadas por mi administración.

En el primer grupo se encuentran **14 apartamentos** con una deuda de \$ **917.653.203** pesos, **83,25%** de la cartera morosa.

En el segundo grupo tenemos **9 apartamentos** con la deuda de \$ **79.910.036** pesos el **7,25%** del total de la deuda.

Los 23 apartamentos cuentan con procesos y su gran mayoría ya tienen sentencia y se encuentran en la etapa de ejecución dentro de los procesos ejecutivos y los abogados encargados de los procesos presentan a la Administración informes periódicos del avance de los mismos.

POLIZA DE SEGURO DE ZONAS COMUNES

Se presentaron cinco propuestas de corredores de seguros para la suscripción de la póliza que ampara los bienes comunes de la copropiedad, por parte de dos compañías de seguros así: 4 por parte de CHUBB y 1 por parte de AXA COLPATRIA.

Por la antigüedad del conjunto las demás compañías de seguros que operan en Colombia se negaron a presentar propuesta al CUAN.

La compañía que presentó la mejor propuesta en cobertura y precio fue AXA COLPATRIA, con la cual ya se suscribió la póliza de seguros.

ARCHIVO

El archivo de la copropiedad se encuentra actualizado y debidamente organizado y para una mejor consulta está digitalizado.

FIN

Finalmente deseo manifestar a la comunidad que me ha acompañado en estos 12 años, mis sinceros agradecimientos; no ha sido fácil y muchos tropiezos se han tenido, seguramente algunas personas se han molestado por las decisiones tomadas; pero fortalece que cada proyecto emprendido ha permitido una mejor convivencia entre los copropietarios y un valor agregado a los inmuebles. Tengo la convicción que los hechos valen más que las palabras y que el trabajo honesto tarde o temprano se reconoce.

Marina Stark
Administradora

