

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Beatriz Hincapié Molina - Presidente

Edilberto Castellanos - Vicepresidente

Luis Antonio González Hernández - Tesorero

Luis Fernando Correal - Secretario

Edgar Hernando Peñaloza - Vocal

Patricia Prieto - Vocal

Amparo Mejía- Vocal

Maria del Pilar Restrepo - Vocal

Héctor Guzmán - Vocal

José Roque Campo López - Vocal

Javier Augusto Torres - Vocal

Mónica Villamor - Vocal

Gonzalo Salamanca - Vocal

Támara Espinosa - Vocal

Katerine Becerra - Vocal

Maria Mercedes García - Vocal

Fernando Garcia - Vocal

Marleny Quintero- Vocal

Gerardo Espinosa Pulido

Representante Legal

Pedro Ignacio Forero Gaitán

Revisor Fiscal

Ruby Esperanza Sotelo

Contadora

Adriana Castillo Pulido

Asesora Jurídica

Lina Margaritas Henao

Ingeniera SISOMA

INFORME DE GESTION

CONTENIDO DEL INFORME

1. Informe del Consejo de Administración

2. Informe de la Administración

3. Dictamen del Revisor Fiscal

4. Estados Financieros

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados
- Notas a los Estados Financieros
- Ejecución Presupuestal

5. Presupuesto

1. Informe del Consejo de Administración.

INFORME DE GESTIÓN

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2019 -2020

El Informe de Gestión contiene de manera concisa las diferentes actividades y logros, buscando corregir y avanzar en procesos que permitan un mejor control y seguridad del patrimonio del CUAN, en cumplimiento al plan de trabajo propuesto.

Desarrollamos nuestra gestión con el sello de trabajo transparente, con dedicación, profesionalismo, responsabilidad y espíritu de servicio donde buscamos en todo momento entregar nuestros conocimientos y experiencias, orientados a establecer políticas de optimización en el uso de los recursos, austeridad del gasto a fin de atender las necesidades prioritarias del CUAN .

2019-2020 años de cambio y retos. El Consejo de Administración junto con la Administración continuó avanzando en el desarrollo de programas contemplados en el Plan Quinquenal y adoptó los protocolos y medidas de bioseguridad en el CUAN encaminadas a la prevención de la transmisión del CORONAVIRUS, causante de la enfermedad COVID 19.

En el periodo abril-diciembre de 2019 el Consejo de Administración se reunió en 30 oportunidades. En el transcurso del 2020 se realizaron 15 sesiones presenciales y 13 sesiones virtuales con un tiempo efectivo promedio de 4 a 5 horas por sesión para un total de 261 horas.

Desde el comienzo, mes de abril de 2019, el Consejo de Administración fijó su Reglamento Interno y priorizó varios temas en su Plan de Trabajo, los cuales se detallan a continuación.

En el transcurso de 2019 se recibieron 23 comunicaciones suscritas por residentes y consejeros y se dio respuesta a 6 derechos de petición. En el 2020 se recibieron 16 comunicaciones y 5 derechos de petición.

Se emitieron 12 circulares en las vigencias 2019-2020 cuyos textos fueron sometidos a consideración del Consejo de Administración como consta en las respectivas actas.

ACTIVIDADES EJECUTADAS Y RESULTADOS ALCANZADOS

1. Seguimiento a las investigaciones adelantadas por la administración en relación a los hurtos presentados en sus instalaciones - diciembre 2018.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Plan de Trabajo 2019-2020, el Consejo de Administración en 16 sesiones, continuó con el seguimiento a las actuaciones, diligencias e investigación adelantadas por la administración respecto a los hurtos que se presentaron en sus instalaciones en diciembre de 2018, con el cobro de 19 cheques por valor \$ 77'240.000 y \$ 2'900.000 en efectivo para un total de \$ 80'140.000 así:

- El 17 de diciembre de 2018 fueron cobrados en las oficinas de Davivienda 5 cheques hurtados por valor de \$ 21'840.000. Las indagaciones arrojaron que no se presentó en la oficina de administración, ningún acto de violencia en cerraduras, caja de seguridad o daño en el funcionamiento de cámaras. Es de resaltar que el hecho fue informado por la administración al Consejo de Administración, hasta el 28 de febrero de 2019, mes y medio después del evento.
- El 26 de diciembre de 2018 se cobraron 14 cheques por valor de \$ 55'400.000 y hurtaron dinero efectivo por \$2'900.564. En

este evento, y de acuerdo con los informes presentados por la señora Administradora en el 2019 se encontró que en la puerta de ingreso a las oficinas, una cerradura estaba abierta y la otra cerrada, el pestillo de la caja de seguridad fue manipulado y la cámara de seguridad ubicada en el primer piso del edificio B-2 no funcionaba.

Por otra parte, el Banco Davivienda entregó a la señora Administradora Marina Stark, los cheques hurtados e informó que los cheques cobrados el 17 de diciembre de 2018 están girados a las mismas personas que cobraron los cheques el 26 de diciembre de 2018, y el sello impuesto, es el mismo que se utilizó para el cobro de los cheques del 26 de diciembre de 2018.

El Consejo de Administración conjuntamente con el señor Administrador informó a la comunidad sobre las actuaciones adelantadas ante Davivienda, la aseguradora AXXA Colpatria, Fiscalía General de la Nación, mediante las circulares No. 5 del 26 de julio, y No. 6 de octubre 23 de 2019.

Se presentaron dos demandas, una ante la Superintendencia Financiera de naturaleza civil, y otra en materia penal ante la Fiscalía General de la Nación.

LOGROS

1. Recuperación de dineros hurtados en las instalaciones de la administración en diciembre de 2018.

Superintendencia Financiera.- Dentro del proceso adelantado ante la Superintendencia Financiera en ejercicio de la Acción de Protección al Consumidor Financiero contra Davivienda S.A, el 24 de enero de 2020 se celebró una audiencia de conciliación. La pretensión del CUAN y recomendación del Consejo de Administración fue la recuperación de la totalidad de los dineros de los cheques hurtados y cobrados.

El Representante Legal de Davivienda manifestó que el Banco no presentaría propuesta o negociación sobre los cheques cobrados el 17 de diciembre de 2018. Luego de varias deliberaciones, el Banco presentó una oferta económica por \$ 43 millones, bajo la denominación de deferencia comercial. Esa propuesta fue presentada al Consejo de Administración por el apoderado judicial del CUAN PH, Dr. Julio Bautista y por el Administrador, el 5 de febrero de 2020, la cual se analizó y ponderadas las circunstancias. Una

vez sometida a consideración se emitió voto afirmativo por la mayoría de los consejeros.

La audiencia fue reanudada el 12 de mayo de 2020, acordándose entre las partes, el pago de \$ 43 millones para ser cancelados dentro de los 15 días siguientes a la realización de la audiencia, como en efecto ocurrió. Esta suma representa el 80% del valor de los cheques hurtados el día 26 de diciembre de 2018 (\$ 55'400.000).

Aseguradora AXXA Colpatria. La aseguradora AXXA Colpatria, reconoció y pagó la suma de \$ 12.5 millones.

Es pertinente señalar que la póliza fue tomada en su momento por la administración para cubrir, la **sustracción con violencia** de dinero efectivo y títulos valores, pero no ampara el hurto sin violencia, siendo esta la objeción presentada por la Aseguradora al reclamo realizado por el CUAN, circunstancia que se informó a la comunidad mediante circular No. 6 de octubre 23 de 2019.

Luego de varias negociaciones se acordó afectar el amparo de manejo global comercial destinado a amparar la pérdida económica que sufra el asegurado como consecuencia de la apropiación indebida de dinero u otros bienes de su propiedad.

Fiscalía General de la Nación.- El proceso penal continúa en la Fiscalía General de la Nación. La ampliación de la denuncia escrita por hurto calificado y agravado, falsedad en documento privado, destrucción, supresión y ocultamiento de documento privado fue presentada en octubre de 2019 por el señor Gerardo Espinosa en su calidad de Administrador y Representante Legal.

Al Fiscal a cargo de la investigación, le fue remitido el informe presentado por el señor Tesorero el 8 de julio de 2019, en el que establecen deficiencias en el manejo administrativo, operativo, de control y seguridad por parte de la administración para el momento de los hechos, como lo son, entre otras, a) la falta de actas de inventario de chequeras, b) la circunstancia de que varias personas tenían en su poder las llaves de las oficinas de la administración, c) el hecho de que no hubo violación de cerraduras de las puertas de acceso a la sede en que se encontraba la caja de seguridad, d) falla en el sistema de seguridad consistente en que al menos tres personas tenían la misma clave de la caja fuerte, y e) así mismo no existía ninguna restricción de acceso al personal ajeno al lugar donde estaba ubicada la caja de seguridad. Esta información se dio a conocer a la comunidad en forma pormenorizada en la circular 5 de julio 26 de 2019.

Otras acciones de responsabilidad civil.- En relación a las acciones por responsabilidad civil, el Consejo de Administración solicitó a la administración, después de evaluar su pertinencia y las pruebas correspondientes adelantar un proceso para ser efectivas las pólizas de responsabilidad suscrita por la Señora Administradora y la Empresa de Vigilancia.

Por último, en procura a lograr la recuperación de los dineros sustraídos, la anterior administración, celebró los siguientes contratos

1. Honorarios del doctor Julio Bautista Apoderado Judicial ante la Superintendencia Financiera \$ 6'450.000,
2. Investigador privado \$ 3'500.000 por la recolección, embalaje, análisis de videos, informe de grafología y documentar material probatorio
3. 21 pruebas de polígrafo y 21 consultas en las bases públicas con la firma Recursos Estratégicos de Colombia Ltda. la suma de \$ 4'748.100

2. Selección y gestión del administrador.

El Consejo de Administración en sesión del 15 de abril de 2019, aprobó la apertura de una convocatoria para seleccionar la contratación de servicios de administrador, teniendo en cuenta que el contrato suscrito con la señora Marina Stark de Granados vencía el 30 de abril de 2019.

Sin embargo, la Asamblea General extraordinaria realizada el 27 de abril de 2019, decidió directamente, inobservando la ley 675 de 2001 y el reglamento de la copropiedad, prorrogar hasta el 31 de diciembre de 2019 el contrato de prestación de servicios suscrito con la señora Stark de Granados. El Consejo de Administración autorizó, el 30 de abril de 2019, la suscripción de un otro si al citado contrato, como quiera que hasta esa fecha, la decisión adoptada por la Asamblea Extraordinaria no había sido impugnada y declarada nula por juez competente, como posteriormente ocurrió.

El 18 de junio de 2019, la señora administradora solicitó una suspensión del contrato por el término de tres meses a partir del 22 de julio de 2019, que fue rechazada por el Consejo de Administración. El 20 de julio de 2019 el contrato fue terminado de común acuerdo. Esta decisión contó con el **voto unánime** de los integrantes del Consejo de Administración. En julio 17 de 2019, el Consejo de

Administración por la mayoría de votos decidió contratar al señor Gerardo Espinosa Pulido, Administrador de Empresas, Especialista en Finanzas Privadas, manejo de Gerencia Administrativa y Riesgos y larga trayectoria profesional incluso en el sector Bancario, para prestar los servicios profesionales de administrador del CUAN P.H., quien actualmente desempeña el cargo y cuyo contrato termina el próximo 20 de enero de 2021.

3. Nulidad de las decisiones adoptadas por la Asamblea Extraordinaria del 27 de abril.

El día 27 de abril de 2019, la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios, decidió prorrogar directamente el contrato la administradora Marina Stark de Granados y la terminación del contrato de servicio de vigilancia. Se alzaron voces sobre la ilegalidad de las determinaciones tomadas ese día por la Asamblea, entre esas voces, las de algunos integrantes del Consejo de Administración, que en su momento no fueron atendidas.

El Consejo recibió y analizó el concepto jurídico gratuito, de los abogados Nixon Torres y Freddy Cifuentes-Pantoja, así como también escuchó el del Abogado Edgar Peñaloza, miembro del Consejo de Administración, que coincidían sobre la ilegalidad de las decisiones tomadas en la citada asamblea.

El abogado Freddy Cyfuentes-Pantoja de Santa Cruz, demandó las decisiones adoptadas, ante el Juzgado 44 Civil del Circuito por violación a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y al Reglamento de Propiedad Horizontal.

Mediante sentencia del 5 de noviembre de 2020 ese juzgado **declara nula** el acta de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del 27 de abril de 2019, en lo se refiere a los numerales 6 y 7 allí consignadas (prórroga del contrato de prestación de servicios suscrito con la señora Marina Stark de Granados y dar por terminado el contrato de Prestación de Servicios de Vigilancia). Así mismo ordenó al Consejo de Administración adoptar las medidas tendientes al nombramiento del nuevo administrador y advierte a la administración, que en lo sucesivo, debe ajustar el procedimiento de Convocatoria, notificación y decisiones de la Asamblea Extraordinaria a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y Reglamento de Propiedad Horizontal.

En las consideraciones del fallo se establece, que si bien la Asamblea General de Copropietarios es el máximo órgano administrativo de la copropiedad, lo cierto es que por disposición de la ley y el reglamento de la copropiedad, la atribución del nombramiento del

administrador, corresponde al Consejo de Administración conforme al artículo 50 de la ley 765 de 2001 y artículo 56 del reglamento de la copropiedad. En lo que atañe a la terminación del contrato de prestación de servicios de vigilancia, indicó el juzgado, que esa atribución está en cabeza del administrador, conforme al artículo 65 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Finalmente, el juez resolvió no condenar en costas al CUAN por solicitud expresa del abogado Freddy Cyfuentes-Pantoja de Santa Cruz.

4. Seguimiento a las políticas adoptadas en el sistema de seguridad y salud en el trabajo. Actualización y aprobación del plan de atención y prevención de desastres y su respectiva cartilla y adopción de protocolos de bioseguridad

El Consejo de Administración evaluó el cumplimiento del Sistema de Seguridad y Salud en el Trabajo frente a los estándares mínimos definidos en la Resolución 312 de febrero de 2019.

De igual forma revisó y aprobó la actualización del Plan de Prevención, Preparación y Respuesta ante Emergencia del cual se deriva la Cartilla de Emergencias. En el Manual se establecen los lineamientos que sirven como guía en el desarrollo de actividades orientadas a identificar los riesgos, preparar, atender y responder ante una emergencia. La Cartilla se encuentra en proceso de impresión para ser entregada a los residentes.

También se implementó el área HSE de Gestión Ambiental Seguridad y Salud en el Trabajo encaminado a que el conjunto se convierta en eco-sostenible.

Protocolos de Bioseguridad.- A lo largo de este año se adoptaron los protocolos de bioseguridad establecidos para la Propiedad Horizontal por el Gobierno Nacional y el Distrital mediante las Resoluciones 385 del 12 de marzo de 2020, Decreto Legislativo 579 del 15 de abril de 2020, Resolución 666 del 24 de abril, Resolución 737 del 9 de mayo, Resolución 890 del 3 de junio de 2020 expedida por el Ministerio de Salud, decreto 1168 de agosto 25 de 2020 demás normas.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Circular del 24 de marzo de 2020 de la Superintendencia de Industria y Comercio, la mayoría de los miembros del Consejo de Administración recomendó a la administración prohibir mientras se supera la emergencia sanitaria el uso de huellas físicas o electrónicas teniendo en cuenta que

el contacto de superficies inanimadas es considerado una posible fuente de contagio.

El número de residentes en el CUAN según los registros de censo a agosto de 2020 asciende a 2.760 personas.

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO
REGISTRO DE PROPIETARIOS Y RESIDENTES

BLOQUES	PROPIETARIO	ARRENDATARIO	RESIDENTE	NIÑO	CARRO	MOTO	BICICLETA	PERRO	GATO
BLOQUE A01	63	30	203	50	66	6	35	31	11
BLOQUE B1	63	24	117	29	70	3	42	23	10
BLOQUE B2	69	27	226	30	66	7	37	36	13
BLOQUE B3	65	27	203	27	71	6	24	23	20
BLOQUE B4	77	17	196	26	61	1	8	23	15
BLOQUE B5	69	22	169	20	77	3	4	16	17
BLOQUE C3	65	47	102	26	40	3	13	20	6
BLOQUE C4	45	41	140	14	64	7	17	27	6
TOTAL	546	237	1388	206	577	37	159	263	108

Adicionalmente se revisó con la administración, la entrega de los Protocolos de Bioseguridad establecidos en la Empresas Prestadoras de Servicios en el CUAN.

Es importante señalar que la ARL Bolívar certificó los Protocolos de Bioseguridad adoptados para el personal que labora en la administración.

Atendiendo las inquietudes de los propietarios de mascotas, por la utilización de hipoclorito de sodio al menos del 1.5% de su solu-

ción, actividades realizadas por la Empresa de Aseo sin ningún costo para la copropiedad, el Consejo de Administración recomendó a la Administración la aplicación para desinfección de las áreas con amonio cuaternario.

Reiteramos nuevamente a los dueños de mascotas el cumplimiento de lo dispuesto en el Código Nacional de Policía, el Reglamento y Manual de Convivencia de la Copropiedad, en el sentido de transitar en las áreas comunes las mascotas con su respectiva correa o trailla y si es el caso, con el bozal obligatorio para ejemplares caninos potencialmente peligrosos. Los tenedores de mascotas son responsables de recoger los excrementos.

5. Estudio y aprobación de la repotenciación de los ascensores modernizados y análisis de la renovación y o modernización de los ascensores manuales.

Durante 10 sesiones se revisó detenidamente los recursos invertidos en el mantenimiento de los ascensores. Para ello se invitó a los Representantes Legales de las firmas ASINTEC S.A.S y ELV Ingeniera empresas que realizan el mantenimiento preventivo y correctivo con el fin de analizar con la administración las fallas presentadas y el cumplimiento de las garantías pactadas en los contratos.

En el 2019 los ascensores presentaron varias fallas en los variadores de frecuencia con daño en las tarjetas de protección y potencia debido a fallas eléctricas.

Sobre este aspecto, el representante de ELV Ingeniera señaló que las fallas presentadas en los ascensores se advirtieron en el momento de la modernización en el año 2014, donde se sugirió el cambio de las máquinas de tracción, propuesta rechazada en ese momento por la Administración de entonces, por el mayor valor de \$ 5 millones más IVA.

A lo largo del año 2020, se generaron oportunidades de mejora como resultado del análisis y hallazgo de la interventoría realizada al mantenimiento correctivo de los ascensores modernizados.

En el análisis efectuado por el señor Interventor, contratado por la actual Administración, se estableció que en el momento de la modernización se cambió el motor de tecnología de corriente continua por uno de corriente alterna, se cambió el sistema de frenos, revestimientos, la maquina reductora y el sistema de acople.

También se observó:

- a. La falta de polo a tierra en los ascensores modernizados, afectando los sistemas electrónicos, tensiones anormales sin control, sobretensión del sistema de potencia, incrementándose los costos de su funcionamiento.
- b. La capacidad de los variadores no adecuada para el sistema eléctrico de los mismos.
- c. La baja capacidad en ascensores después de la modernización los cuales registran una capacidad de 12 personas y un peso de 1000 Kg y no como aparece en las placas instaladas en los ascensores 1350 Kg y 18 personas.
- d. El motor que se adquirió no era compatible con la máquina de tracción.
- e. Para empatar estas piezas se hizo un acople que afecto la sinfín.

Así mismo se analizó el modelo de mantenimiento mensual en el que las tarjetas electrónicas pueden detallar hasta 180 casos de fallas y acumular hasta 120 fallas, y la garantía de los equipos modernizados expedida por 5 años por defectos de fabricación y de instalación, excluyendo las fallas de fluido eléctrico y desgaste normal de los equipos.

Con el ánimo de disminuir los altos costos en el mantenimiento correctivo de los ascensores y corregir las fallas constantes en los mismos, el Consejo de Administración autorizó en el 2019 la adquisición de las máquinas de tracción en los edificios B-2 y C-4 por un valor de \$ 79'228.000. El motor y el sistema de frenos con el sistema de acople es lo que se denomina máquina de tracción.

En cuanto a los recursos destinados para el mantenimiento y certificación de los ascensores, desde el 2016 hasta el 2020 la Copropiedad ha invertido recursos por valor de \$ 548'004.924 millones adicionales a lo que costó su modernización:

Mantenimiento preventivo **\$ 133'998.876**

Mantenimiento correctivo **\$ 301'263.989**

(Se incluye en el 2019 la adquisición de 2 máquinas de tracción).

Certificación de ascensores **\$ 101'664.301**

(Incluye el valor de las adecuaciones solicitadas en los requerimientos exigidos para la certificación

Turno de personal manejo de ascensores **\$ 11'077.758**

Respecto a la propuesta de la modernización y o renovación de los ascensores manuales, el Consejo de Administración estudió dos alternativas una de modernización y la otra de adquisición de nuevos equipos.

En el 2019 la Administración presentó las propuestas presentadas por 5 firmas, entre ellas se encuentran las actuales empresas que prestan servicio. Atendiendo la recomendación del Consejo de Administración sobre ampliar el número de propuestas, la Administración incluyó las ofertas de 10 firmas.

Para el financiamiento se cuenta con recursos en CDT's que la administración y el Consejo de Administración consideran pueden ser provisionados para cubrir el proyecto por valor de \$139 millones y se proyectó en el presupuesto de 2020 igualmente una reserva por la suma de \$ 72 millones.

6. Análisis de la situación de la Escuela Comunal Autónoma Gimnasio Antonio Nariño- GAN.

En marzo de 2020, el Consejo de Administración se reunió con los Directivos del Gimnasio Antonio Nariño con el fin de analizar la propuesta presentada por ellos respecto al reforzamiento estructural de sus instalaciones.

El GAN propuso inicialmente hacerse cargo de la totalidad de los costos del estudio de vulnerabilidad estimados en \$ 49'412.000 siempre y cuando el CUAN, garantice que efectuará las obras de reforzamiento estructural de las instalaciones educativas.

La propuesta incluye un incremento en el canon por el uso de áreas comunes a un millón de pesos mensuales que se ajustará con el IPC (actualmente el canon es de \$ 587.000 mensuales) y activar la participación de un miembro del Consejo de Administración, en el Consejo Escolar del GAN.

El Consejo de Administración rechazó la propuesta presentada toda vez que los montos de los estudios de vulnerabilidad y reforzamiento son exactos para el GAN pero inciertos para el CUAN particularmente el valor del reforzamiento estructural.

Después de varias reuniones se acordó que el CUAN PH aportaría el 50% del valor de los estudios de reforzamiento con el fin de tener la información clara y no especulativa sobre las condiciones estructurales del GAN.

7. Gestiones ante Autoridades Distritales.

a. Registraduría Auxiliar del Estado Civil – Localidad de Teusaquillo

En mayo de 2019 por designación del Consejo de Administración, la señora Presidente del Consejo de Administración, conjuntamente con la señora Administradora y el Asesor Jurídico intervinieron ante la Registraduría Auxiliar del Estado Civil - Localidad de Teusaquillo sobre la decisión de colocar un puesto de inscripción y votación en los Procesos Electorales de 2019 en el Salón del Cabildo.

Se expusieron los problemas de seguridad y normativos, al igual lo improcedente de esta decisión en un Conjunto Residencial Privado como el CUAN, además de observar que la Ley 227 de 2008 no contempló la utilización de salones en propiedad privada para puestos electorales.

Teniendo en cuenta la proximidad de las fechas de instalación de las mesas de inscripción electoral, la Administración acordó instalar un puesto de inscripción en el hall de la portería de los Aes durante una semana y el puesto de votación en el primer piso de las Residencias 10 de Mayo.

b. Secretaria Distrital de Planeación y Dirección de Patrimonio – Ministerio de Cultura

Plan Parcial de Renovación Parcial del Área Específica del Acueducto.

El Consejo de Administración participó en la reunión del 16 de octubre de 2019 convocada por la Secretaria de Planeación Distrital en las instalaciones de Corferias, para la presentación del Plan de Renovación Parcial del Área Específica del Acueducto. Se analizaron y observaron los aspectos de movilidad y ambiental.

Plan Parcial de Renovación Urbana Centro Urbano. Etapa de Formulación



Fuente; imagen de la página web de la Secretaria Distrital de Planeación

Acogiendo las orientaciones del Consejo de Administración, el señor Administrador en su calidad de Representante Legal del CUAN solicitó al Director de Patrimonio del Ministerio de Cultura intervenir y hacer parte del trámite del citado Plan de Renovación Urbana, ante la Secretaria de Planeación, por el alto impacto que causaría en el CUAN como bien de interés cultural - BIC. Documento que se remitió a la Directora de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaria de Planeación Distrital.

El Plan Parcial proyecta la construcción de edificios con una altura de 27 pisos, proyecto que colinda y se encuentra en la zona de influencia del CUAN. La altura y densidad del proyecto afectaría el contexto urbano, representatividad, el paisaje patrimonial, iluminación y visual de los inmuebles del CUAN y contexto urbano. Además de los impactos de movilidad sobre la carrera 36 y Avenida de la Esperanza,

De otra parte, varios residentes y Consejeros presentaron ante la Secretaria de Planeación inquietudes concernientes al trámite dado en la formulación del citado Plan Parcial y sobre el impacto

de movilidad y las posibles medidas de mitigación ante información sobre el cumplimiento de las normas establecidas en el área de influencia del CUAN como Bienes de Interés Cultural de Orden Nacional y Distrital.

En enero de 2020 se recibió respuesta sobre las recomendaciones y observaciones al PPRU “Centro Urbano” por la Directora de Patrimonio y Renovación Urbana donde se señala que el conjunto de las observaciones quedara consolidado y resuelto en una matriz que hará parte integral del acto administrativo que resuelva la viabilidad del plan parcial. Así mismo los avances y cambios que se surtan respecto al trámite del Plan Parcial, serán informados de conformidad con las normas y se publicaran en la página Web institucional.

c. Alcaldía Mayor de Bogotá.

Ante la determinación de la Alcaldía Mayor de Bogotá de destinar las instalaciones de Corferias como sitio de aislamiento para las personas vulnerables con pronóstico COVID 19, los presidentes de las Juntas de Acción Comunal de los barrios vecinos y la presidenta del Consejo de Administración, solicitaron a la señora Alcaldesa de Bogotá, Dra. Claudia López, la reconsideración de la medida adoptada, con el ánimo de conocer las medidas de desinfección que se adoptarían en nuestras calles, andenes, las estrategias para evitar la proliferación de vendedores ambulantes y las medidas de movilidad. El texto de la comunicación fue ratificado por el Consejo de Administración.

d. Alcaldía Local de Teusaquillo y Alcaldía Local de

Puente Aranda.

Con el fin de solicitar la reubicación de indigentes e inmigrantes asentados sobre la Avenida de las Américas y alrededor de la carrilera frente a la Avenida Esperanza, el Consejo de Administración conjuntamente con la Administración, en agosto de 2020, intervino ante las Alcaldías Locales de Teusaquillo y Puente Aranda, con apoyo de la oficina de atención a la comunidad de Corferias, teniendo en cuenta que ocasionalmente hacen desplazamientos a los alrededores del CUAN presentándose hurtos a transeúntes y afectando la seguridad, higiene y salubridad alrededor del Conjunto.

e. Secretaria Distrital de Salud.

Con el apoyo de la Subred – Norte de la Secretaria de Salud se gestionó y se obtuvo la toma de 450 muestras por COVID

19 a los residentes del CUAN y personal que labora en la Administración.

Las muestras no tuvieron ningún costo para los residentes ni para la Administración.

8. Seguimiento a los Procesos Jurídicos y Recaudo de Cartera.

Frente a los 30 procesos jurídicos que se adelantan en la Copropiedad, el Consejo de Administración en tres ocasiones analizó la gestión adelantada en cada uno de los procesos, por 5 abogados externos con la coordinación de la Asesora Jurídica de la Copropiedad. Se advirtió la posibilidad de que en algunos haya operado la prescripción, por lo cual se requirió a la administración tomar las medidas pertinentes a su alcance.

En el transcurso de 2020 se realizó un seguimiento al proceso reivindicatorio CUAN Vs. Codensa, proceso que de acuerdo con el informe presentado por el apoderado Dr. julio Bautista, el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil desestimó el recurso de apelación interpuesto por Codensa S.A.E.S.P mediante el cual se pretendía revocar la decisión de terminación del proceso de reconvención por no haber cumplido con la carga procesal consistente en conformar el contradictorio necesario vinculando a la totalidad de los propietarios de bienes privados en el CUAN.

Respecto a la acción popular contra Procuraduría General de la Nación, Ministerio de Cultura, Alcaldía Mayor de Bogotá, Codensa S.A.E.S.P, la personería, el Curador Urbano No.1 de Bogotá, por la infracción de normas constitucionales en el trámite de otorgamiento de autorización de intervención de un Bien de Interés Cultural, el 6 de julio de 2020, el Consejo de Estado notificó el fallo de segunda instancia en la cual revoca la decisión proferida por el Tribunal y reconoce que Codensa y los otros entes de control actuaron indebidamente al afectar la estructura del Bien de Interés Cultural y en virtud de ello se toman otras decisiones a fin de garantizar el resarcimiento del daño causado. De otra parte declara improcedente la acción popular, frente a la pretensión encaminada a obtener una indemnización de perjuicios a favor del CUAN.

9. Seguimiento a Procesos Administrativos.

El Consejo de Administración realizó un seguimiento a los Informes de Gestión presentados por la señora Administradora Marina Stark de Granados y el actual Administrador señor Gerardo Espinosa, la cual incluye el análisis de la contratación, estados financieros, ejecución presupuestal, recuperación de cartera, procesos jurídicos, Instalación de cámaras, sistema de control de acceso y seguridad.

Los resultados y análisis están basados en documentos e informes de la Administración.

Abanderados con la austeridad y el uso óptimo y racional de los recursos en las situaciones en las que este Consejo de Administración dio su concepto y este fue atendido por la Administración se lograron varios resultados.

- a. Los estados financieros con corte a diciembre 31 de 2019, presentan excedentes por valor de \$ 102 millones. En el 2018 los excedentes fueron por \$ 5'168.369.
- b. Los ingresos netos en el 2019 crecieron en 0.2% con respecto al año anterior, llegando así a un total de \$ 2.743'757.461.99. En el 2020 los ingresos netos se proyectaron en \$ 2.748'414.540.
- c. Por concepto de cuotas de Administración de apartamentos y locales y parqueadero de residentes en el 2019 se ejecutó \$ 1.601'918.257 que representan el 58.3 % del total de los ingresos operacionales.
- d. Para el 2020 los ingresos por cuotas de administración de apartamentos, locales, parqueaderos de residentes se proyectaron en \$ 1.700'736.000 con una participación del 61.88% del total de los ingresos anuales proyectados por \$ 2.748'414.540.

De conformidad con lo establecido en el párrafo No. 1 del artículo 32 del Reglamento, las cuotas de Administración se incrementaron a partir del 1 de enero en el mismo porcentaje de aumento de salario mínimo mensual teniendo en cuenta que los gastos se servicios más representativos, se incrementan a partir del 1 de Enero de cada año.

- e. En cuanto a los recursos por concepto de cuotas de Administración los edificios B (5 edificios) aportan el 73.16 % del total de lo recaudado por este concepto.

CENTRO URBANO ANTONIO NARIÑO						
EDIFICIOS	#BARRIOBES	TOTAL APTOS.	CICLO PRIMERA SEMANA 2015		INCREMENTO EN AÑO 2012	
			CUOTA MENSUAL APTOS. AÑO 2015	INCREMENTO REAL ABSOLUTO	CUOTA MENSUAL APTOS. AÑO 2012	VALOR ANUAL CUOTAS
Tipo Aa (114,07 M2)	16 APTOS X 5 EDIF.	80	\$ 163.000	\$ 10.000	\$ 173.000	\$ 166.000.000
Tipo Ba (107,70 M2)	16 APTOS X 5 EDIF.	80	\$ 204.000	\$ 22.000	\$ 226.000	\$ 207.850.000
Tipo Bb (61,10 M2)	56 APTOS X 5 EDIF.	280	\$ 162.000	\$ 152.000	\$ 152.000	\$ 645.170.000
Tipo Bc (74,03 M2)	24 APTOS X 5 EDIF.	120	\$ 152.000	\$ 161.000	\$ 128.000	\$ 231.840.000
Tipo Ca (58,4 M2)	16 APTOS X 2 EDIF.	32	\$ 172.000	\$ 107.000	\$ 4.096.000	\$ 49.157.000
Tipo Cb (48,11 M2)	56 APTOS X 2 EDIF.	112	\$ 102.000	\$ 85.000	\$ 11.964.000	\$ 143.878.000
Tipo Cc (37,50 M2)	24 APTOS X 2 EDIF.	36	\$ 80.000	\$ 35.000	\$ 2.230.000	\$ 28.760.000
TOTAL	TOTAL	742	\$ 1.002.000	\$ 1.062.000	\$ 1.139.510.000	\$ 1.482.170.000

ALOS APTOS 43 Y 64 TIPO C NO SE INCLUYEN LOS 10 APARTAMENTOS COMUNALES DEL CLUAV

- f. Los ingresos por concepto de arrendamientos de locales, apartamentos comunales, salones comunales ascendieron en el 2019 a \$ 1.095.482.211 equivalentes al 39.92% del total ingresos. En el 2020 los ingresos por este concepto representan el 37.01% de presupuesto. Se proyectan en la suma de \$1.017.426.540.
- f. La empresa de vigilancia Seguridad Permanente concedió un descuento por pronto pago sobre la facturación mensual, para un total de ingresos por este concepto de \$ 14'952.000.
- g. La presentación del flujo de caja mensual permitió visualizar el recaudo real de ingresos para sufragar los gastos básicos de mantenimiento de la Copropiedad.

Recaudo promedio de ingresos mensuales \$ 193'452.000

Gastos básicos promedio mensuales \$ 157'605.473

Los resultados a nivel de ingresos y el control eficiente de los gastos permitieron atender la actividad operacional del conjunto con una visión de sostenibilidad.

- i. Los gastos por servicios (vigilancia, aseo, cámaras, teléfono, acueducto, gas y publicidad, correo) ascendieron en el 2019 a \$1.316.308.577 equivalentes al 49.83% del total de los gastos en el 2019.

En el 2020 se proyectan gastos por este concepto

\$1.385.070.648. 50, con una participación del 39 % del total de gastos.

Los gastos por mantenimiento y reparaciones en el 2019 representan el 23.08% (\$609.765.830) del total de los gastos. Por este concepto se proyectó en el presupuesto de 2020 gastos por la suma de \$584.631.108 que representa el 21.27% del total del gasto.

Por otra parte la implementación del sistema de transferencias electrónicas para el pago de proveedores, pago de nómina disminuyó los tiempos y riesgos y los costos logrando un ahorro significativo por gastos bancarios en el presupuesto del 2019 comparado con el presupuesto de 2018.

También se adoptó el arqueo al cierre de cada mes de los CDT, tokens, así como los saldos en las cuentas de ahorro en los Bancos diariamente. Medidas que han permitido un mayor control y

seguridad de los recursos.

Los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración por mayoría de votos aprobó en primera instancia los mismos de conformidad a lo dispuesto en el Reglamento de la Copropiedad, los cuales fueron certificados por el Administrador, Contadora y el Revisor Fiscal y publicados en la página web del CUAN.

Respecto al presupuesto del 2020, se realizó un análisis rubro a rubro tanto de ingresos como de gastos, estableciéndose las afectaciones por las restricciones adoptadas frente al COVID-19 que generaron disminución en los ingresos por concepto de arrendamiento de salones comunales, teatro Cádiz, cancha de fútbol, parqueadero de visitantes generando estrategias de disminución de gastos y desarrollar obras prioritarias para el Conjunto.

En el marco de la actual emergencia se adoptaron medidas coyunturales en materia de arrendamiento de los locales comunales. Atendiendo la solicitud de varios arrendatarios que por años han prestado servicio a la comunidad y han pagado cumplidamente sus obligaciones, el Consejo de Administración estudió alternativas de solución y de solidaridad adoptando la disminución del 50% del canon, desde mayo a diciembre de 2020, exceptuando el inmueble arrendado a Olímpica.

También se acordó no cobrar el incremento del 10 % en el canon de arrendamiento pactado en los contratos, atendiendo la solicitud de 10 arrendatarios que bajo principio de la igualdad solicitaron la revisión de los mismos. Los contratos suscritos desde el 2007 contemplan un incremento del 10% y los demás un incremento del IPC.

De otra parte se logró que de los recursos destinados para el mantenimiento de las áreas comunes, la Administración adelante las labores de mantenimiento y pintura de los edificios **sin solicitar aportes o contribución alguna de los residentes.**

10. Seguimiento a la Contratación.

En diciembre de 2019 se propuso a la Administración analizar la posibilidad de contratar los procesos contratación de los Servicios de Vigilancia, Aseo, Mantenimiento de Jardines y Ascensores a través de la Bolsa Mercantil de Colombia con el fin garantizar transparencia y confiabilidad en el desarrollo de los mismos.

Por ello, en varias sesiones se analizó la relación costo beneficio,

las afectaciones presupuestales y el tiempo que puede tomar el proceso, los respaldos asegurados contractualmente por la Bolsa frente a cualquier incumplimiento por parte de la prestación del servicio, el control y seguimiento al servicio por parte de la sociedad comisionista y las fechas de giro de recursos a la bolsa y no a los prestadores del servicio.

Debido a las medidas de emergencia sanitaria, los actuales contratos de prestación de servicio se prorrogaron hasta el 20 de enero de 2021.

11. Proceso de Contratación de los Servicios de Vigilancia.

En el transcurso de 2019, el Consejo de Administración analizó los informes de la Administración sobre la prestación de servicios de vigilancia por parte de la empresa Seguridad Permanente, revisó los términos de referencia para la convocatoria de selección de los citados servicios.

En abril 23 de 2019, la Señora Administradora presentó al Consejo de Administración un informe verbal sobre la ejecución del contrato suscrito con la citada empresa, indicando que ella nunca había afirmado que se **presentaron fallas gravísimas en la prestación del servicio de vigilancia.**

Sin embargo, el 27 de abril de 2019, la Asamblea Extraordinaria de copropietarios decidió directamente dar por terminado el citado contrato, decisión, como arriba se indicó, fue anulada por el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá en sentencias del 5 de noviembre del año en curso, por violar la ley 675 de 2001 y el Reglamento de la Copropiedad.

De otra parte, el Consejo de Administración en su reunión del 22 de mayo de 2019 convocó al Subgerente de la citada empresa con el fin de aclarar las inquietudes presentadas por los Consejeros y residentes respecto a los hechos sucedidos en el 2018.

En la citada reunión se determinó que en el 2018, antes de instalar los puestos de vigilancia, la empresa entregó a la Administración los certificados de antecedentes de los guardias de vigilancia, expedidos por la Policía Nacional, donde consta **“que no tienen asuntos pendientes con las Autoridades Judiciales”**.

También se aclaró que al consultar los antecedentes penales en los Juzgados, se encontró que 2 guardas tenían expedientes en el 2010 y 2011, es decir, 8 años antes de ser contratados, y que

ninguno fue condenado por delito alguno y que no tenían los antecedentes que, sin fundamento alguno les atribuían algunas personas, desconociendo con esos señalamientos el artículo 248 de nuestra Constitución Política.

El 11 julio de 2019, el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, como medida preventiva, dispuso suspender los efectos de las decisiones tomadas en la Asamblea General Extraordinaria del 27 de abril, respecto a la prórroga del contrato suscrito con la señora Stark de Granados y la terminación del contrato de prestación de servicios de vigilancia.

Los servicios de vigilancia prestados por la empresa Seguridad Permanente se encuentran prorrogados hasta enero 20 de 2021.

Por último, estimamos necesario señalar que el transcurso de los años 2019 y 2020, se recibieron comunicaciones, y anónimos elaborados en términos desobligantes orientados a crear un ambiente de división y discordia en la comunidad. Su contenido puede llegar a considerarse calumnioso e injurioso, no tuvo el efecto intimidatorio perseguido. El Consejo de Administración fiel a su compromiso, continuó y continua firmemente con las labores que la comunidad le ha encomendado.

12. EVENTOS.

Durante el año de 2019, el Consejo de Administración participó en celebración del día del Niño, el aniversario del CUAN y celebración del día de las velitas. Así mismo junto con la Administración participó en la decoración navideña e instalación del pesebre en la zona del parque.

Finalmente, expresamos nuestros más sinceros agradecimientos por su voto de confianza, apoyo y colaboración, y recordar que en estos difíciles momentos, la unión, la cordialidad, la fraternidad y la solidaridad en nuestra querida comunidad, nos permitirán afrontar los actuales retos.

MUCHAS GRACIAS.