

POR LA SENDA DE LA CONSOLIDACION

En el marco de la ejecución del Plan Quinquenal, atravesamos por un periodo de consolidación del CUAN que comenzamos específicamente hace un año. Lo llamamos así, porque desde que se construyó dicho Plan, se hizo bajo la concepción de mejorar la Calidad de Vida para sus habitantes. Para ello se implementaron estrategias desde el ámbito Económico, Social y Ambiental, que desarrolladas simultáneamente, nos permiten augurar a sus copropietarios guardando proporciones, un escenario de Bienestar.

Para ello la Junta Directiva de este periodo que termina, considero la necesidad de ajustar el presupuesto desde el punto de vista estructural, que siendo coherentes con la política financiera diseñada desde 2011, emprendiera la ejecución de los ingresos orientándolos hacia proyectos de inversión que impactan físicamente las zonas comunes de la copropiedad y que por asociación en términos económicos se revierte en las unidades privadas, al alcanzar una mayor valorización comercial de los apartamentos. Desde ese momento se intensifica el cobro de cartera morosa para mejorar los ingresos corrientes de la copropiedad, determinando que lo recaudado por cobro de cartera morosa se destinara específicamente a la ejecución de esos proyectos.

En consecuencia, el escenario buscado es el que empezamos a recorrer, en el entendido que en lo sucesivo algunos gastos de mantenimiento que en épocas pasadas se cubrían o se pensaban cubrir con cuotas extraordinarias, hoy son parte del presupuesto, dado que con ingresos corrientes se han podido solventar. Tal es el caso del Seguro de Zonas comunes, como también en gran medida la modernización de Ascensores.

La eficacia de lo anterior, que hace parte del programa RECUPERACION PATRIMONIAL se confirma, por ejemplo, cuando se escucha que unidades privadas en los apartamentos A, han sido transadas en el mercado arriba de 350 y aun más millones de pesos; de la misma manera en las torres B, donde el apartamento más pequeño desborda los 200 millones. Si hablamos de

zonas comunes, esto se refleja en la intervención en el aspecto físico y funcional de los apartamentos comunales y locales comerciales, que permitió, a partir de la revisión y actualización de los cánones de arrendamiento, colocarlas en posición de mayor competitividad y productividad dentro del mercado.

Es importante recordar y reiterar nuevamente ante esta asamblea, que el presupuesto de Asocuan está orientado al mantenimiento y/o recuperación integral de zonas comunes, dado que su interdependencia conforman el todo del CUAN, por lo tanto es de naturaleza global, independientemente del impacto del coeficiente de copropiedad de las unidades privadas; es una expresión cuantitativa de los objetivos y metas, plasmadas en el Plan Quinquenal, y un medio para controlar el progreso hacia el logro de tales objetivos. De tal manera que la intervención que se haga en un sector, repercute inmediatamente en los otros desde lo físico, estructural, estético y ambiental.

En ese sentido es que se ha enfocado la GESTION ADMINISTRATIVA, demostrando su eficiencia y eficacia en la ejecución de esos lineamientos de la Junta Directiva, órgano que ejecuta las directrices emanadas de la Asamblea general. **Y ES DESDE ALLÍ, QUE DEBE HACERSE LA EVALUACIÓN DE LA DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD**, que dicho sea de paso, pretende cuestionarse por parte de un reducido grupo de copropietarios que se encuentran en el rango de morosos endémicos y a los cuales los utiliza otro grupo de copropietarios que difícilmente se les puede reconocer propuesta positiva alguna que haya contribuido al desarrollo socio-económico del CUAN, no obstante haber pasado por los Comités y la misma Junta Directiva. Al sentirse desbordados por los acontecimientos y la contundencia de los resultados positivos obtenidos por la Dirección de la Copropiedad, optan por la salida desesperada y calumniosa contra representantes de la comunidad y la misma organización social.

Para muestra, el panfleto que circulo quince días antes de este evento, donde el firmante y quienes se solidarizan con él, en actitud temeraria

pretenden desinformar y generar zozobra, pánico social y económico, con el absurdo embeleco de la ilegalidad de ASOCUAN, pero que en el fondo se oculta la actitud malintencionada de causar daño a la copropiedad y sus habitantes. Será precisamente la comunidad quien se encargue de la sanción social al no reconocerlos como sus representantes, pues nada bueno ha de esperarse con estas manifestaciones y actuaciones claramente sospechosas peligrosas.

Es obvio que aún existen fallas en la implementación del modelo de administración, que han identificado con la necesidad de imprimir mayor celeridad y oportunidad en las respuestas a los requerimientos de la comunidad hacia la administración. Pero también se debe entender que, por ejemplo en aspectos de la información, hay alguna que se debe manejar con cierta restricción sobre todo con aquella relacionada con la defensa de los intereses patrimoniales del CUAN. Es de anotar que la gestión a realizar durante el periodo siguiente, se informa a través de esta asamblea quien es la que viabiliza el presupuesto y los proyectos de inversión, contando también con la reunión de Junta Directiva ampliada con los Comités Cívicos a comienzos del periodo, donde se informa la estrategia de ejecución presupuestal de acuerdo a las orientadas de la Asamblea General Ordinaria.

Aunque debemos reconocer que en lo relacionado, con la formación de nuevos liderazgos, no se ha podido arrancar en forma, ya sea por el desinterés de los copropietarios en asumir el rol de representantes en los comités o en la misma Junta, también es de resaltar que algunos que han llegado a estas instancias, han adquirido conocimientos en el manejo de la Propiedad Horizontal, dado el ejercicio directo de sus funciones. Son situaciones que la nueva Junta Directiva tendrá que prestar mayor atención y proceder; como también habrá que abordar la programación de la Asamblea Extraordinaria, para la aprobación del nuevo reglamento que se encuentra listo, armonizado y ajustado de acuerdo a la Ley 675

En otro sentido, se encuentra listo para la adopción de la nueva Junta Directiva, el Manual de procesos y procedimientos de Asocuan, herramienta

orientada a logro de mayor calidad en la Gestión de Dirección y Administración del CUAN, y en esa misma directriz, se revisó y actualizó el Manual de Contratación tomando como referencia la norma de contratación pública, que servirá de base en las contrataciones futuras.

Para terminar dos temas sensibles para la comunidad del CUAN, que han generado diferentes tipos de conflictos: Uno es el relacionado con el proyecto de renovación de parqueaderos, que pasa por su adecuación funcional y eventualmente ampliación. Los conflictos derivados del proyecto, van desde el mal uso del espacio, pasando por el lucro económico individual e indebido del mismo, hasta el abuso, cuando una unidad privada usufructúa de manera deliberada entre 2, 3 y hasta 5 espacios. El proyecto apunta entonces a reordenar esos espacios sobre la base que el derecho y número de los mismos, está claramente establecido en la escritura de propiedad de cada apartamento.

En ese sentido se determinó que dicho proyecto comenzara por el edificio B1, que en esencia pasa por la remodelación y seguidamente verificar que los vehículos correspondan efectivamente al apartamento respectivo. Por tratarse de un aspecto relacionado con el respeto a los derechos, hacemos un llamado a los residentes, para que en lo sucesivo y en la continuación del proyecto en el resto de edificios, se actúe con tolerancia, buen trato y respeto a las personas, pues se trata de alcanzar lo justo y conservar la convivencia.

El segundo tema se refiere a la Seguridad en el Cuan. Este proyecto cuenta con tres componentes complementarios al servicio de Vigilancia, dos de ellos ya se han desarrollado de tiempo atrás, la carnetización como residentes y la ampliación del circuito de luminarias. Ahora se iniciará el circuito cerrado de televisión. Pero este proyecto no tendría sentido, sin el componente fundamental de la solidaridad comunitaria: “Cuidarnos entre todos” y para ello llamamos a profundizar y fortalecer la convivencia a partir de revisar nuestras actitudes y comportamientos hacia la propiedad comunal y las personas de la copropiedad.

Estimados asambleístas, desde la senda de la consolidación, nos alistaremos para dar la bienvenida a la **CONSERVACION Y PRESERVACION DEL CUAN!!!!**.

Muchas Gracias

JUNTA DIRECTIVA ASOCUAN

2013 - 2014