

Bogotá, D.C.

Señora
LUZ STELLA VALENZUELA
Representante Legal
EDIFICIO BAHIA 57
Calle 57 No. 37 – 35 A – 80 Apartamento 503
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2017-86560

FECHA: 2017-10-12 09:58 PRO 415781 FOLIOS: 1
ANEXOS: 11 folios
ASUNTO: 1-2017-79863
DESTINO: Luz Stella Valenzuela
TIPO: Solicitud de Copias
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

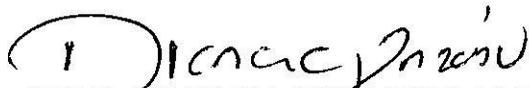
Referencia: Radicado No. 1-2017-79863 del 26 de septiembre de 2017

Respetada Señora:

En atención a su solicitud dentro de la actuación administrativa adelantada por este despacho, relacionada a la investigación bajo radicado 1-2015-48778-1 con relación al proyecto de vivienda EDIFICIO BAHIA 57, cuyo enajenador es la sociedad INTERPANEL S A., identificada con NIT 900.167.070-8, me permito informar que la copias de la solicitud del Recurso de Reposición y en subsidio Apelación interpuesto por la misma con radicado No. 1-2017-76596 del 14 de septiembre de 2017, consta de diez (10) folios, y atendiendo a su solicitud se aporta en copia íntegra y simple a esta comunicación.

Con lo anterior esperamos que la información suministrada le sea de gran utilidad, cualquier inquietud adicional será atendida en la Subdirección de Investigación de Control y Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat.

Cordialmente,



DIANA CAROLINA PINZON VELASQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Juliana Morales Morales - Contratista - SIVCV
Revisó: Diego Andrés Huertas Barbosa - Contratista - SIVCV
Anexos (10 folios)

Bogotá 26 septiembre

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2017-79863
FECHA: 2017-09-26 09:46 PRO 419781 FOLIOS: 1
ANEXOS:
ASUNTO: SOLICITUD DE COPIAS RECURSO DE
REPOSICIÓN.
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y
Control de Vivienda
CÓDIGO DE COPIAS:
ORIGEN: Luz Stella Valenzuela

Doctora

Diana Carolina Pinzón Ve
Subdirectora de Investigaciones

Control de Vivienda

Asunto: Solicitud copia recurso de Reposición
Resolución 1407 6H.

Cordial saludo respetada doctora, atentamente
solicito copia del recurso de Reposición
Interpuesto por la Constructora Interpanel S.A.
a la Resolución ^{1407 6H} sancionatoria del expediente
Nº 1-2015-48778.

Agradezco su atención a esta solicitud.
Para notificación a la calle 57 # 35 A 90 Bclia
57.p.H apartamento 503.

~~Luz Stella Valenzuela~~
cc 41664490
Me presento con legal
Bclia 57 p.H.

Bogotá, D.C., 14 de septiembre de 2017

Doctora,
DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Carrera 13 # 52-25 Mezzanine
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT AL RESPONDER CITAR EL NR. 1-2017-76596 FECHA: 2017-09-14 12:45 PRO 417624 FOLIOS: 17 ANEXOS: 3 ASUNTO: resolución n° 1407 de 28 de agosto del 2017 DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda TIPO: REMITE INFORMACIÓN ORIGEN: CAMILO RAMÍREZ ZULLAGA
--

ASUNTO: Resolución No. 1407 de 28 de Agosto de 2017. "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Respetada Doctora:

CAMILO RAMÍREZ ZULUAGA, mayor de edad, abogado en ejercicio, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.719.678 de Bogotá D.C. y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 188.029 del C.S. de la J., actuando en nombre y representación de la sociedad **INTERPANEL S.A.**, sociedad comercial debidamente constituida y registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, identificada con el N.I.T. 900.167.070-8, representada legalmente por **JUAN DIEGO ZULUAGA RAMÍREZ**, dentro del término legal, de manera atenta, me permito interponer recurso de **REPOSICIÓN** ante la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda y en subsidio de **APELACIÓN** ante el Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda contra la Resolución No. 1407 de 28 de Agosto de 2017 proferida por su despacho, con el fin de que sea revocado en su integridad y se proceda al archivo del expediente administrativo, de acuerdo con los siguientes:

I. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Respetuosamente me aparto de la decisión adoptada por el despacho en el Acto Administrativo de Referencia, teniendo en cuenta que el acto administrativo viola el debido proceso, la facultad sancionatoria se encuentra caducada y hay una falsa motivación en la graduación de la sanción impuesta.

A continuación, nos permitimos referirnos a cada uno de los anteriores argumentos.

1. EXPEDICIÓN IRREGULAR DEL ACTO ADMINISTRATIVO – VIOLACIÓN DEL DEBIDO PROCESO

El Consejo de Estado, se ha pronunciado sobre la expedición irregular de los actos administrativos y el debido proceso, en los siguientes términos:

"El derecho fundamental al debido proceso, consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política, es una garantía para equilibrar la relación autoridad - libertad, relación que surge entre el Estado y los asociados, y está prevista en favor de las partes y de los terceros interesados en una actuación administrativa o judicial. Según dicha norma, el debido proceso comprende fundamentalmente tres grandes elementos: i) El derecho al juez natural o funcionario competente. ii) El derecho a ser juzgado según las formas de cada juicio o procedimiento, esto es, conforme con las normas procesales dictadas para impulsar la actuación judicial o administrativa. iii) Las garantías de audiencia y defensa, que, desde luego, incluyen el derecho a ofrecer y producir la prueba de descargo, la presunción de inocencia, el derecho a la defensa técnica, el derecho a un proceso público y sin dilaciones, el derecho a que produzca una decisión motivada, el derecho a impugnar la decisión y la garantía de non bis in idem. La expedición irregular de los actos administrativos atañe, precisamente, al derecho a ser juzgado según las formas propias de cada procedimiento, esto es, conforme con las normas procesales dictadas para impulsar la actuación administrativa. No obstante, no toda irregularidad constituye causal de invalidez de los actos administrativos. Para que prospere la causal de nulidad por expedición irregular es necesario que la irregularidad sea grave pues, en principio, en virtud del principio de eficacia, hay irregularidades que pueden sanearse por la propia administración, o entenderse saneadas, si no fueron alegadas. Esto, en procura de la efectividad del derecho material objeto de la actuación administrativa. (...) Adicional a todo lo dicho, para que se configure la violación al derecho al debido proceso también es menester que se haya afectado el núcleo esencial de ese derecho, esto es, que se haya afectado el derecho fundamental de defensa."

En el presente trámite se violó el debido proceso a mi representada por las siguientes razones:

1.1. Violación del debido proceso por incumplimiento de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 8° del Decreto 419 de 2008.

Es necesario tener en cuenta que la Secretaría del Hábitat violó el debido proceso de mi representada al no haber dado cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 8° del Decreto 419 de 2008, relativo al aplazamiento de la audiencia de intermediación.

El párrafo primero del artículo 8° del Decreto 419 de 2008 establece:

"PARÁGRAFO PRIMERO.- En los casos en que alguno de los interesados no pudiere acudir a la audiencia de intermediación deberá justificar su inasistencia por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha programada para la realización de la diligencia. En este caso, se procederá a fijar, por una sola vez, una nueva fecha y hora para llevar a cabo la audiencia dentro del mes siguiente a la fecha de radicación de la respectiva justificación."

La Secretaría Distrital del Hábitat, mediante comunicación No. 2-2017-32997, programó audiencia de intermediación para el día 25 de mayo de 2017 en el expediente de la referencia.

Mediante comunicación de 22 de mayo de 2017 y con sustento en lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 8° del Decreto 419 de 2008, el suscrito apoderado de INTERPANEL S.A., previo a la audiencia programada para el 25 de mayo de 2017, presentó excusa de inasistencia debido a la asignación de una cita médica que le impedía asistir.

En los términos anteriores, se debió dar aplicación a la última parte del párrafo primero del artículo 8° del Decreto 419 de 2008, y fijar una nueva fecha para adelantar la audiencia de intermediación, más cuando todos los hechos objeto de la queja y de su ampliación han sido atendidos oportunamente por INTERPANEL S.A. de lo cual se ha dejado constancia en múltiples comunicaciones radicadas ante la misma Secretaría, con el fin de que obraran como prueba para la investigación.

La no citación a una nueva audiencia de intermediación desembocó en la Resolución aquí impugnada en la que se está sancionando a INTERPANEL S.A., más cuando mi representada ha tenido plena disposición para efectuar las obras correspondientes con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad del inmueble.

Es tan grave la falta de citación a una nueva audiencia que impidió a las partes a llegar a un acuerdo con el fin de lograr el archivo de la investigación y, de esta manera, se habría evitado la sanción impuesta en la resolución aquí impugnada.

Lo anterior es suficiente para revocar la resolución impugnada y proceder a archivar el expediente administrativo, toda vez que se evidencia una clara violación al debido proceso de mi representada, y así solicito se declare.

1.2. Violación del debido proceso por no otorgar la posibilidad de contradicción de informes técnicos requeridos de oficio por la Secretaría del Hábitat

Tal como se observa en la resolución aquí impugnada, mediante radicado No. 2-2017-24165 de 6 de abril de 2017, la Secretaría del Hábitat envió oficio al INSTITUTO DISTRITAL DE GESTIÓN DE RIESGOS Y CAMBIO CLIMÁTICO – IDIGER con el fin de que conociera la reclamación presentada por la copropiedad.

Se observa con sorpresa que mediante radicado No. 1-2017-58734 de 27 de julio de 2017 se recibió diagnóstico técnico DI-10574 de la subdirección de Análisis de Riesgo y Efectos de Cambio Climático – IDIGER en el que se concluyó:

"sobre algunas de las vigas de los sótanos de estacionamiento de vehículos se identifican perforaciones para el paso de tuberías de conducción de aguas residuales y tuberías eléctricas, encharcamientos y filtración de aguas desde las pantallas periferias de contención del sótano, por lo cual se han implementado canales sobre la placa de contrapiso sin que las aguas evacuen con facilidad. En la placa de primer

piso de sótano a primer nivel se observan fisura longitudinales, con aberturas de 0.5 mm en longitudes entre 1m y 3m aproximadamente.

En algunos muros divisorios y de cerramiento de las zonas comunes y apartamentos se identifican fisuras de tendencia longitudinal y vertical con aberturas inferiores a 1 mm y longitudes entre 0.5 m y 1.5 m, el cielo raso de las zonas comunes y de apartamentos de último nivel presentan en algunas zonas huellas de humedad y deterior, se identifica un área cercana a los 1.5 m2 sin cielo raso; según la administradora del conjunta estas se desprendieron producto de la filtración de agua y excesiva humedad, situación con base en la inspección visual no es posible precisar..."

Al respecto, es necesario resaltar que no se le otorgó oportunidad alguna a mi representada para contradecir el informe, al no haber sido citado a la inspección efectuada por la entidad con el fin de justificar los hallazgos encontrados, ni mucho menos por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat al no haber corrido traslado de dicho informe, enterándonos de la solicitud y del informe con la Resolución aquí impugnada en la que se sanciona a la entidad, sin otorgarle plenas garantías y con una clara violación del debido proceso.

Así mismo, la Secretaría solicitó a CODENSA S.A. E.S.P., la práctica de una visita técnica al proyecto para que emitiera concepto sobre el estado de las redes eléctricas y de la subestación del edificio, mediante radicado 2017-24166 de 6 de abril de 2017, de la cual nos enteramos con la Resolución aquí impugnada y de la cual no nos corrieron traslado ni nos han dado la oportunidad de pronunciarnos en manera alguna.

Lo anterior es suficiente para revocar la resolución impugnada y proceder a archivar el expediente administrativo, toda vez que se evidencia una clara violación al debido proceso de mi representada, y así solicito se declare.

1.3. Violación del debido proceso por no otorgar la posibilidad de controvertir por mi representada pruebas practicadas.

Dentro del acto administrativo impugnado se observa claramente que la Secretaría negó la práctica de la visita técnica solicitada por mi representada y se pronuncia en los siguientes términos:

"Toda vez que la sociedad solicita la práctica de una visita técnica, este Despacho considera que se toma impertinente, inconducente su práctica, puesto que los hechos se encuentran debidamente probados y especificados en los informes de verificación de Hechos – 699 de 31 de mayo de 2016 (folios 416 a 420) y el 17-205 del 10 de abril de 2017, sin que exista prueba en contrario que permita ver la necesidad de la corroboración visual de los mismos.

Por lo tanto, no se observa la utilidad de la práctica de una nueva visita al existir dentro de la presente investigación las conclusiones de los ya citados informes de verificación de hechos que demuestran la ocurrencia de los mismos y además de ello no se observan evidencias posteriores, que señalen que se hayan efectuado intervenciones

5 X

por parte de la sociedad enajenadora consistentes en la reparación de forma efectiva y definitiva de los hechos que dieron origen a la presente investigación."

En ese sentido, la Secretaría viola el debido proceso de mi representada, en dos vías: 1) por la oportunidad en la que está negando la práctica de la prueba; 2) por el desconocimiento de los hechos y actuaciones de mi representada posteriores al 10 de abril de 2017.

En cuanto a la primera vía de violación, la Resolución aquí impugnada no es el formalmente la vía para negar la práctica de una prueba solicitada por cualquiera de las partes, más cuando no se le otorga la posibilidad a mi representada de controvertir la decisión adoptada por la entidad de no adelantar una nueva visita técnica.

El artículo 40 del CPACA dispone:

"ARTÍCULO 40. PRUEBAS. Durante la actuación administrativa y hasta antes de que se profiera la decisión de fondo se podrán aportar, pedir y practicar pruebas de oficio o a petición del interesado sin requisitos especiales. Contra el acto que decida la solicitud de pruebas no proceden recursos. El interesado contará con la oportunidad de controvertir las pruebas aportadas o practicadas dentro de la actuación, antes de que se dicte una decisión de fondo."

Teniendo en cuenta lo anterior, se debió dar la oportunidad a mi representada de presentar avances, más cuando mi representada ha demostrado plena disposición para garantizar la habitabilidad del inmueble. Así, antes de que se dictara una decisión de fondo, se debió al menos dictar una decisión relativa a la solicitud de la prueba, situación que no se presentó y que viola el derecho de defensa y al debido proceso de mi representada, por lo que se solicita que se revoque el acto administrativo impugnado y se archive el procedimiento administrativo.

En cuanto a la segunda vía de violación, después de la presentación de los informes de verificación de hechos, mi representada ha presentado múltiples comunicaciones en las cuales ha relacionado y presentado registro fotográfico de cada una de las obras que ha adelantado sobre el inmueble, más aún teniendo en cuenta que el objetivo era llegar a un acuerdo durante la audiencia de intermediación cuyo aplazamiento nunca fue garantizado por la entidad.

Así, se observa la comunicación con radicado 1-2017-51761 de 5 de julio de 2017, esto es, posterior a los informes de verificación, en la cual se presentó un nuevo informe sobre los avances de las intervenciones y se debieron tener en cuenta las pruebas presentadas y solicitadas por mi representada.

Lo anterior es suficiente para revocar la resolución impugnada y proceder a archivar el expediente administrativo, toda vez que se evidencia una clara violación al debido proceso de mi representada, y así solicito se declare.

1.4. Violación del debido proceso al imponer una tarifa legal para la demostración de hechos

La Corte Constitucional se ha referido frente a los sistemas probatorio, en los siguientes términos:

"De acuerdo con la doctrina jurídica procesal, en materia de apreciación de las pruebas, es decir, de la actividad intelectual del juzgador para determinar su valor de convicción sobre la certeza, o ausencia de ésta, de las afirmaciones de las partes en el proceso, existen tres (3) sistemas, que son:

i) El sistema de íntima convicción o de conciencia o de libre convicción, en el cual se exige únicamente una certeza moral en el juzgador y no se requiere una motivación de su decisión, es decir, no se requiere la expresión de las razones de ésta. Es el sistema que se aplica en la institución de los llamados jurados de conciencia o jueces de hecho en los procesos penales en algunos ordenamientos jurídicos.

ii) El sistema de la tarifa legal o prueba tasada, en el cual la ley establece específicamente el valor de las pruebas y el juzgador simplemente aplica lo dispuesto en ella, en ejercicio de una función que puede considerarse mecánica, de suerte que aquel casi no necesita razonar para ese efecto porque el legislador ya lo ha hecho por él.

Este sistema requiere una motivación, que lógicamente consiste en la demostración de que el valor asignado por el juzgador a las pruebas guarda total conformidad con la voluntad del legislador.

iii) El sistema de la sana crítica o persuasión racional, en el cual el juzgador debe establecer por sí mismo el valor de las pruebas con base en las reglas de la lógica, la ciencia y la experiencia.

Este sistema requiere igualmente una motivación, consistente en la expresión de las razones que el juzgador ha tenido para determinar el valor de las pruebas, con fundamento en las citadas reglas."

A lo largo de la Resolución aquí impugnada la Secretaría ha impuesto una prueba específica con el fin de demostrar que los hechos han sido subsanados por mi representada. En ese sentido, basta observar que la entidad requiere la existencia de una acta de entrega suscrita por los copropietarios del edificio con el fin de lograr demostrar la subsanación de los hechos por mi representada, dando igual mayor valor probatorio a las afirmaciones de los quejosos frente a que los hechos no se encuentran subsanados, sin tener en cuenta un sustento técnico y científico que permita demostrar la subsanación o no de los hechos.

En manera alguna la ley o normatividad aplicable ha determinado que la única forma de probar la subsanación de los hallazgos efectuados por la visita técnica sea a través de una acta de entrega suscrita por los quejosos, más cuando, además de que dicha acta de entrega existe en el presente

caso y fue suscrita por los copropietarios, la misma no puede establecer de forma técnica y científica la subsanación o no de los hechos.

Sorprende la falta de rigurosidad de la entidad en argumentos como el siguiente:

"Ahora bien, en el momento de la Audiencia de Intermediación previamente citada para el día 25 de mayo de 2017, el enajenador tuvo la oportunidad de manifestar y acreditar los hechos que se le pusieron de presente garantizándole el derecho a la defensa como a su vez con el traslado del Auto de Apertura, en el cual la sociedad no aporta prueba idónea, eficaz y útil, como lo conforman las actas de entrega suscrita por las partes, que le permitiese inferir a este Despacho la subsanación de los hechos, así mismo la sociedad tuvo el tiempo suficiente para haber subsanado en su totalidad las falencias presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda."

Así, para el despacho la única forma de probar la subsanación de los hechos es el acta de entrega suscrita por las partes, no pudiéndose demostrar lo anterior mediante fotos, videos, documentos, informes técnicos y no permitiéndole a mi representada la práctica de una visita de inspección que diera cuenta de las subsanaciones.

Esto demuestra un desequilibrio total y absoluto en las garantías otorgadas a las partes del procedimiento administrativo, convirtiendo al proceso administrativo en un proceso sujeto a la voluntad del quejoso, porque la única forma de no ser sancionado se somete única y exclusivamente a la voluntad de los quejosos de firmar un acta de entrega. Más cuando se ha demostrado a lo largo del proceso administrativo que la posición de los quejosos pretende desconocer sus obligaciones de mantenimiento sobre las zonas comunes.

En ese sentido, esto desmotiva a mi representada y seguramente a muchos más enajenadores para seguir adelantando proyectos de construcción de vivienda que generan empleo, impulsan la economía y pretenden generar beneficios en la comunidad.

Lo anterior es suficiente para demostrar las evidentes arbitrariedades en las que ha incurrido el despacho y por ello se solicita la revocatoria del acto impugnado, así como el consecuente archivo del expediente.

2. FALSA MOTIVACIÓN

En procedimiento administrativo, en especial en procedimientos sancionatorios, las entidades públicas deben otorgar plenas garantías a los particulares, con el fin de que éstos puedan ejercer libremente sus derechos fundamentales al debido proceso, a la defensa y a la contradicción.

En parte, dichas garantías se otorgan al particular mediante la motivación de los actos administrativos, según la cual la administración debe motivar en debida forma los actos administrativos que se expiden ya que ello constituye una garantía para los destinatarios del mismo al conocer las razones en las que se fundan las autoridades públicas en las que se afecten intereses generales o particulares.

La motivación de los actos administrativos se encuentran fundamentadas en los artículos 29 y 209 de la Constitución Política, esto es, en el debido proceso y la publicidad en el ejercicio de la función pública.

La resolución impugnada fue falsamente motivada por los argumentos que a continuación se exponen:

2.1.Frente a los hallazgos del informe de visita técnica

A. FRENTE AL INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 16-699 de 31 de mayo de 2016

FRENTE AL HALLAZGO 1- ESTADO DE LA CUBIERTA

Se argumenta en el informe que existen deficiencias constructivas que afectan la habitabilidad tales como:

- Los traslapes longitudinales no empatan adecuadamente, presentando luces anormales que fueron tapadas con las cintas de manto asfáltico para prevenir la filtración. Se plantea que esta patología puede estar relacionada con problemas de la estructura de soporte, debido a posibles desalineamientos de las correas con relación a la línea rasante de la pendiente; con errores en la instalación del sistema de anclaje, o con los despuntes para el acople de las tejas.
- Las cintas del manto asfáltico instaladas están en proceso de deterioro, observándose la ruptura de la película externa, principalmente en las limatesas de las ondulaciones, donde se extrema la elongación del manto.
- En algunos sectores, con la instalación de las cintas de manto asfáltico se generó obstrucciones que impide que la escorrentía sea eficiente. Así mismo se verificó que existen obstrucciones del acanalado de las tejas, con el consecuente apozamiento y depósito de arenas y basuras, que disminuyen las cualidades impermeabilizantes del material.

Adicionalmente, argumento que existen deficiencias constructivas que NO afectan la habitabilidad del inmueble debido a la inaccesibilidad en la sección de la viga canal y bajante respectiva desde la parte superior de la cubierta, así como la falta de elementos que impiden la accesibilidad y permanencia de animales.

Finalmente, plantea la falta de mantenimiento por parte de la COPROPIEDAD de la canal adosada al muro norte del volumen del cuarto de máquinas del ascensor.

Al respecto, nos permitimos objetar el hallazgo en lo relativo a las deficiencias constructivas, teniendo en cuenta que la cubierta del edificio ha sido objeto de intervención en diferentes ocasiones, por lo que a la fecha se encuentran solucionadas las presuntas deficiencias halladas.

Se debe resaltar el informe de 29 de junio de 2015 en el cual se demuestra la intervención efectuada por Interpanel S.A., basados en el informe que realizó la firma TOPTEC, el cual fue solicitado y pagado por la nuestra representada.

En ese sentido, la cubierta del edificio cumple con las especificaciones técnicas, funcionando correctamente, no procediendo ninguna acción por parte de nuestra representada para dar solución a este aspecto de la queja.

Al respecto la Resolución aquí impugnada define con base en informes técnicos de TOP TEC y de Eternit S.A. *"que a pesar de que la sociedad instalo (sic) cintas de manto asfáltico (sic), la solución ha sido peor para la comunidad"*. Al respecto, se debe resaltar que los informes de TOP TEC y de Eternit son del año 2015 y no pueden ser tomados como referencia para argumentar la falta de solución de los problemas que se evidenciaron en su momento en la cubierta, más cuando se reconoce que mi representada ha efectuado innumerables intervenciones sobre el mismo.

Adicionalmente, se debe resaltar nuevamente la violación del debido proceso de mi representada al haber sido incluido un informe técnico emitido por el IDIGER sin que se hubiera permitido la contradicción del mismo y la participación en la visita técnica por parte de mi representada, lo cual implica que este informe es una prueba ilegal que no puede ser tenida en cuenta al momento de tomar una decisión como la de sancionar a mi representada.

En ese sentido, se solicita se descarte el hallazgo y, en consecuencia, se tengan en cuenta las intervenciones efectuadas para lo cual se solicita se efectúe una nueva visita de verificación sobre cada uno de los puntos discutidos en el informe.

Por otro lado, frente a lo que se denomina por la Secretaría como "inaccesibilidad viga canal bajante", no se puede partir de la base de que para probar un hecho se requiera un acta de entrega suscrita por la copropiedad en la que se evidencie la corrección del hecho. Es inconcebible que la entidad reconozca que existe una duda frente a un solución presentada por mi representada y que, al mismo tiempo, esté negando la realización de una visita técnica para verificar el cumplimiento de mi representada, más cuando así fue expresamente solicitado a la entidad.

Finalmente, la falta de citación a mi representada a una nueva audiencia de intermediación impidió establecer un acuerdo entre los quejosos y mi representada con el fin de dar por subsanado este hallazgo.

Esto demuestra la arbitrariedad con la que la entidad ha manejado el caso, negando las garantías constitucionales de mi representada y actuando en perjuicio de ella.

FRENTE AL HALLAZGO 3.- SISTEMA HIDRÁULICO

b. Tubería de Reventilación

En el informe se argumenta las tuberías de ventilación del sistema hidráulico no sobresalen de la cubierta, hecho que contraviene lo estipulado en el Parágrafo D.3.3.5.11 del Acuerdo 20 de 1995, lo que afecta la habitabilidad del inmueble.

Al respecto, es necesario tener en cuenta que mi representada ha adoptado todas las medidas necesarias para evitar las afectaciones de habitabilidad del inmueble, como lo son la revisión de la bajante de aguas negras de los apartamentos, retirando obstrucciones orgánicas que impedían el correcto flujo de las aguas residuales, lo cual es más que suficiente para descartar el hallazgo.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que las consecuencias de los malos olores se dieron por hechos ajenos a la responsabilidad de mi representada y a culpa exclusiva de los habitantes quienes han depositado diferentes elementos en las bajantes y que han generado dichas consecuencias.

Finalmente, la falta de citación a mi representada a una nueva audiencia de intermediación impidió establecer un acuerdo entre los quejosos y mi representada con el fin de dar por subsanado este hallazgo.

En ese sentido, se solicita se descarte el hallazgo y, en consecuencia, se tengan en cuenta las intervenciones efectuadas para lo cual se solicita se efectúe una nueva visita de verificación sobre cada uno de los puntos discutidos en el informe.

c. Tanque de agua potable

A continuación, observa el informe que "existe un vacío por el que se puede introducir polvo o animales al tanque de agua potable, incumplimiento lo establecido en el Parágrafo F.3.2.4.7 del Acuerdo 20 de 1995. Adicionalmente se observa que "la luminaria está instalada sobre el techo del tanque, generando riesgo para el personal de mantenimiento. En ese sentido se considera que es una deficiencia constructiva que no afecta la habitabilidad del inmueble.

Como tal, la sociedad demostró que ha efectuado las intervenciones requeridas para garantizar el cumplimiento de la norma. No puede la entidad simplemente en reconocer la intervención por parte de mi representada pero descartar la posible subsanación real y efectiva del asunto.

Finalmente, la falta de citación a mi representada a una nueva audiencia de intermediación impidió establecer un acuerdo entre los quejosos y mi representada con el fin de dar por subsanado este hallazgo.

En ese sentido, se solicita se descarte el hallazgo y, en consecuencia, se tengan en cuenta las intervenciones efectuadas para lo cual se solicita se efectúe una nueva visita de verificación sobre cada uno de los puntos discutidos en el informe.

FRENTE AL HALLAZGO 4.- ACCESIBILIDAD

b.- Rampa de acceso vehicular:

11X

Considera el informe que existe una deficiencia constructiva que no afecta la habitabilidad del inmueble el hecho de que existen problemas de coordinación entre el funcionamiento de la rampa de acceso vehicular y la apertura de la puerta.

En este caso, la Secretaría está atribuyendo una responsabilidad objetiva a mi representada, sin permitirle demostrar la diligencia que ha tenido mi representada con el fin de solucionar los hechos. Adicionalmente, hay que tener en cuenta que mi representada otorgó las garantías correspondientes para efectos que los quejosos dispusieran de la rampa de acceso con la calidad, idoneidad y seguridad requerida.

Finalmente, la falta de citación a mi representada a una nueva audiencia de intermediación impidió establecer un acuerdo entre los quejosos y mi representada con el fin de dar por subsanado este hallazgo.

En ese sentido, se solicita se descarte el hallazgo y, en consecuencia, se efectúe una nueva visita de verificación sobre cada uno de los puntos discutidos en el informe.

FRENTE AL HALLAZGO 5- FILTRACIONES

b.- Techo de parqueaderos:

El informe verifica la existencia de dos puntos de filtración proveniente de posibles escapes de las tuberías del sistema hidráulico, las cuales son consideradas deficiencias constructivas que no afectan la habitabilidad del inmueble. Adicionalmente, manifiesta que las mismas deben ser subsanadas dentro de las labores postventas.

La Secretaría sustenta su posición en una comunicación de la copropiedad en la que manifiestan que la deficiencia constructiva persiste, dándole un valor probatorio mayor que a la manifestación de mi representada de que el hecho se encuentra subsanado. En ese sentido, la entidad está atribuyendo una responsabilidad objetiva a mi representada, sin sustento técnico y serio de la persistencia de la deficiencia, lo cual viola de manera grosera el debido proceso y un principio de sana crítica en la valoración de las pruebas por parte de la administración.

El objetivo de solicitar una nueva visita técnica, era demostrar que los hechos se encontraban subsanados. En ese sentido, además de negar en una oportunidad equivocada la práctica de la prueba solicitada, la entidad omitió reprogramar la audiencia de intermediación en la que se podrían haber solucionado dichas deficiencias. Lo anterior demuestra la arbitrariedad de la Secretaría para imputar la responsabilidad a mi representada sin permitirle el ejercicio de sus derechos al interior del procedimiento administrativo.

En ese sentido, se solicita se descarte el hallazgo y, en consecuencia, se efectúe una nueva visita de verificación sobre cada uno de los puntos discutidos en el informe.

c.- Ingreso a cubiertas:

El informe resalta que la escalera para el ingreso a las cubiertas genera riesgo para el personal que debe realizar las labores de mantenimiento tanto del ascensor como de las cubiertas, considerándose como una deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble.

Al igual que con hallazgos anteriores, la entidad pretende endilgar una responsabilidad objetiva en cabeza de mi representada, al requerir la presentación de un acta de entrega suscrita por los copropietarios con el objeto de levantar el hallazgo efectuado. Se insiste en que no se puede partir de la base de que para probar un hecho se requiera un acta de entrega suscrita por la copropiedad en la que se evidencie la corrección del hecho. Es inconcebible que la entidad reconozca que existe una duda frente a un solución presentada por mi representada y que, al mismo tiempo, esté negando la realización de una visita técnica para verificar el cumplimiento de mi representada, más cuando así fue expresamente solicitado a la entidad.

Finalmente, la falta de citación a mi representada a una nueva audiencia de intermediación impidió establecer un acuerdo entre los quejosos y mi representada con el fin de dar por subsanado este hallazgo.

En ese sentido, se solicita se descarte el hallazgo y, en consecuencia, se efectúe una nueva visita de verificación sobre cada uno de los puntos discutidos en el informe.

B. FRENTE AL INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 17-205 de 10 de abril de 2017

FRENTE AL HALLAZGO 2- CAPTACIÓN Y CONDUCCIÓN DEL AGUA DEL NIVEL FREÁTICO DEL TERRENO

Manifiesta el informe que se observa la existencia de aguas subterráneas sobre la placa de sótano, con presunto origen en los muros de contención del lindero sur y oriental del proyecto, así como también la placa contrapiso del mismo. Considera el informe que se trata de una deficiencia constructiva que afecta la utilización de los bienes comunes.

Nuevamente, la Secretaría sustenta su posición en una comunicación de la copropiedad en la que manifiestan que la deficiencia constructiva persiste, dándole un valor probatorio mayor que a la manifestación de mi representada de que el hecho se encuentra subsanado. En ese sentido, la entidad está atribuyendo una responsabilidad objetiva a mi representada, sin sustento técnico y serio de la persistencia de la deficiencia, lo cual viola de manera grosera el debido proceso y un principio de sana crítica en la valoración de las pruebas por parte de la administración.

Es inconcebible que la entidad reconozca que existe una duda frente a un solución presentada por mi representada y que, al mismo tiempo, esté negando la realización de una visita técnica para verificar el cumplimiento de mi representada, más cuando así fue expresamente solicitado a la entidad.

Finalmente, la falta de citación a mi representada a una nueva audiencia de intermediación impidió establecer un acuerdo entre los quejosos y mi representada con el fin de dar por subsanado este hallazgo.

En ese sentido, se solicita se descarte el hallazgo y, en consecuencia, se efectúe una nueva visita de verificación sobre cada uno de los puntos discutidos en el informe.

CONCLUSIONES GENERALES

De lo anterior se puede concluir que la entidad incurrió en falsa motivación e incluso podría llegar a hablarse de una falta de motivación por los siguientes motivos:

En primer lugar, la resolución impugnada no se pronunció sobre los argumentos planteados por mi representada frente a cada uno de los hallazgos presentados en el informe técnico, lo cual puede entenderse como una falta de motivación. El Consejo de Estado, refiriéndose a los medios de impugnación en vía gubernativa, ha tenido la oportunidad de pronunciarse sobre la falta de motivación, en los siguientes términos:

"Al respecto, conviene aclarar que los recursos en vía gubernativa, (...) están dispuestos como un mecanismo para que los particulares sometan ante la Administración las razones de inconformidad que estimen pertinentes, frente a los actos administrativos que los afectan, lo cual, es un mecanismo que permite el ejercicio de sus derechos de defensa y de contradicción y, además, trae consigo una petición implícita que debe ser debidamente resuelta dentro de los términos legalmente establecidos para tal efecto.

Así, la decisión que adopte la Autoridad Administrativa debe tomar en consideración las razones de inconformidad esbozadas en los medios de impugnación respectivos, pues los motivos de los actos administrativos no se pueden fundar en un único criterio, como lo es aquel de la Administración; igualmente, tampoco se puede perder de vista que conforme con los artículos 35¹ y 59² del Código Contencioso Administrativo, la motivación es un elemento estructural de los actos administrativos, lo cual obliga a una valoración apropiada de los medios de impugnación presentados en sede gubernativa.

En ese orden de ideas, en el sub-lite la Administración debió pronunciarse sobre los motivos de inconformidad presentados por la actora (...), pues lo contrario desconoce el objeto mismo del recurso, e implica una falta de motivación de los actos

¹ C.C.A. "ARTICULO 35. ADOPCION DE DECISIONES. Habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, se tomará la decisión que será motivada al menos en forma sumaria si afecta a particulares".

² C.C.A. "ARTICULO 59. CONTENIDO DE LA DECISION. Concluido el término para practicar pruebas, y sin necesidad de auto que así lo declare, deberá proferirse la decisión definitiva. Esta se motivará en sus aspectos de hecho y de derecho, y en los de conveniencia, si es del caso. La decisión resolverá todas las cuestiones que hayan sido planteadas y las que aparezcan con motivo del recurso, aunque no lo hayan sido antes".

administrativos, además de la consecuente violación de los derechos a la defensa y a la contradicción del contribuyente." (Consejo de Estado. Sección Cuarta. Sentencia de 11 de Julio de 2013. Expediente 18763)

Aún más claro es el artículo 42 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo que dispone:

ARTÍCULO 42. CONTENIDO DE LA DECISIÓN. *Habiéndose dado oportunidad a los interesados para expresar sus opiniones, y con base en las pruebas e informes disponibles, se tomará la decisión, que será motivada.*

La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas dentro de la actuación por el peticionario y por los terceros reconocidos.

En los términos del artículo transcrito, la administración, al momento de proferir una decisión está en la obligación de resolver todas las peticiones que hayan sido formuladas por el particular. Adicionalmente, la jurisprudencia ha incluido un requisito adicional: que las motivaciones adosadas por la administración deben tener el carácter de "Razón suficiente", a saber, argumentos puntuales que describan de manera clara, detallada y precisa las razones a las que acude la entidad pública para sancionar a un particular, situación que no se presentó en el acto impugnado.

En segundo lugar y como se desarrollará en el siguiente aparte, la entidad no tuvo en cuenta las pruebas allegadas por mi representada en la que ha demostrado disposición para subsanar los hallazgos relativos a: la baranda, las humedades y el empozamiento, la escalera y el cuarto de basuras.

Finalmente, es necesario tener en cuenta que la visita se adelantó sobre hechos que nunca fueron incluidos por los quejosos en su queja, violando lo dispuesto en el artículo quinto del Decreto 419 de 2008, que manifiesta que la visita técnica se efectuará para "verificar los hechos denunciados". Basta cotejar los hechos denunciados en la queja presentada con los hallazgos y se demostrará que el inspector excedió sus facultades al practicar la visita al inmueble. Como ejemplo de esto se pueden observar los hallazgos relativos a: el manto, los sifones, las escaleras, el cuarto de basuras, acceso a discapacitados, acceso escalera al ascensor.

Teniendo en cuenta lo anterior, se demuestra que la entidad incurrió en una falsa motivación, razón por la cual se solicita que se revoque el acto administrativo impugnado y se proceda al archivo del procedimiento administrativo.

2.2.Falsa motivación al graduar la sanción

El artículo 50 del CPACA contiene los criterios para graduar las sanciones, en los siguientes términos:

ARTÍCULO 50. GRADUACIÓN DE LAS SANCIONES. *Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

1. *Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.*
2. *Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.*
3. *Reincidencia en la comisión de la infracción.*
4. *Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.*
5. *Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.*
6. *Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.*
7. *Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.*
8. *Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.*

Al respecto, se observa que el acto administrativo impugnado tuvo como únicos criterios para graduar las sanciones el contenido en el numeral 1º relativo al daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados y el 6º relativo al grado de prudencia y diligencia.

En primer lugar, se debe manifestar que se considera insuficiente la motivación planteada por la entidad para la determinación de la sanción en contra de mi representada. No basta con mencionar las normas sobre las cuales se basa para imponer la sanción sino que es necesario determinar los criterios que se tuvieron en cuenta para que la sanción fuera la impuesta y no una menor.

Por otro lado, se debe enfatizar que no se tuvieron en cuenta otros criterios que aplicaban al presente caso a saber:

- a. **Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión y Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes:**

Durante todo el procedimiento, mi representada estuvo abierta a llegar a una solución con los propietarios del edificio, lo cual se puede demostrar en las múltiples comunicaciones radicadas ante la entidad en las que se demostraban las gestiones adelantadas por INTERPANEL S.A. para subsanar las presuntas afectaciones atribuidas por el despacho. Al respecto, en el memorial mediante el cual se descorrió el traslado del auto de apertura de investigación en contra de mi representada, se manifestó:

"b.- Disposición permanente de Interpanel S.A., para subsanar cualquier controversia existente con los propietarios del edificio Bahía 57

Tal como se ha manifestado previamente en otras actuaciones, Interpanel S.A.; sus representantes y funcionarios, han estado siempre abiertos al diálogo con los

propietarios de los proyectos terminados. El servicio post-venta es una de las prioridades de nuestra representada y siempre ha demostrado su voluntad para subsanar cualquier controversia que haya surgido con los copropietarios, por lo que nos permitimos reiterar nuestro compromiso con el fin de cumplir con las expectativas de nuestros compradores de acuerdo con lo estipulado en los contratos y en la ley.

En el caso puntual del Edificio Bahía 57, como se verá a lo largo de este memorial, Interpanel S.A. ha tratado de mantener una comunicación permanente con la administración y los copropietarios del edificio, proponiendo diferentes soluciones a las diferencias existentes.

En ese sentido, Interpanel S.A. designó al arquitecto Carlos Contreras, quien se ha encargado de efectuar el seguimiento y corrección de las situaciones reportadas por la Administración y el Consejo de Administración del edificio. Adicionalmente, los representantes de Interpanel S.A., han asistido a más de cinco reuniones con los representantes de la copropiedad con el fin de subsanar cualquier situación presentada.

Adicionalmente, es necesario tener en cuenta que el edificio recibió las zonas comunes del edificio mediante acta de entrega que obra en el expediente y que, en todo caso, se vuelve a anexar. En dicha acta de entrega, se especifican las condiciones del edificio, así como la entrega de los manuales para el buen funcionamiento del edificio.

En ese sentido, se deben tener en cuenta estas manifestaciones y las diferentes pruebas que se allegan para concluir que existe en cabeza de la administración y propietarios del edificio un interés diferente al de solucionar los asuntos en controversia, no pudiendo, por ello, sancionarse a Interpanel S.A.."

Por otro lado, en el mismo documento, se demostraron situaciones en las que los propietarios del edificio se han negado sistemáticamente a aceptar la intervención, pretendiendo que mi representada esté indefinidamente efectuando mantenimiento sobre el edificio, actuando de mala fe al atribuir responsabilidades a INTERPANEL S.A. afectando la imagen de la sociedad, pretendiendo, además, generar una convicción errada de la realidad a la Secretaría del Hábitat.

b. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

Como se puede observar en el memorial mediante el cual se descurre el traslado del auto de apertura de la investigación, existen casos en los cuales mi representada ha estado dispuesta a efectuar las reparaciones a favor del edificio y en los que el edificio se ha negado a que se efectúen las intervenciones.

c. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.

Frente a este punto existe una falsa motivación por parte de la entidad, toda vez que manifiesta que no existe "evidencia de que los hechos hubiesen sido corregidos en forma definitiva, a pesar de haber contado con el tiempo suficiente y la oportunidad para hacerlo, situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido la diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió."

Si se tiene en cuenta que para la entidad la única prueba idónea y pertinente es el acta de entrega suscrita por los quejosos, es evidente que la entidad está desconociendo las múltiples intervenciones que se han adelantado por parte de mi representada, más aún cuando las normas sobre protección al consumidor otorgan garantía por solo un (1) año para acabados, cuando mi representada ha adelantado reparaciones durante tres (3) años consecutivos, más teniendo en cuenta que las afectaciones decretadas por la entidad no son afectaciones gravísimas estructurales.

En ese sentido, la argumentación del despacho tiende al único objetivo de sancionar a como de lugar a mi representada sin otorgarle las garantías mínimas para adelantar una defensa plena de sus intereses.

Teniendo en cuenta lo anterior, era necesario que la entidad valorara la actitud de mi representada con el objeto de graduar la sanción, situación que no se presentó en el presente caso, por lo que se solicita se adopten y valoren los criterios anteriormente referenciados para efectos de graduar la sanción impuesta a mi representada.

II. PRUEBAS

Se solicita que se adelante una nueva visita técnica y que tengan como pruebas de la presente actuación administrativa, las allegadas al descormer traslado del auto de apertura de la investigación.

III. PETICIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior, solicito a la Secretaria Distrital de Hábitat que proceda a revocar el acto administrativo impugnado, terminar el procedimiento administrativo en contra de nuestra representada y archivar el expediente administrativo.

Solicito que las notificaciones en el trámite del presente escrito sean enviadas al domicilio de INTERPANEL S.A. en la Cra. 19 66-36 de Bogotá D.C.,

Respetuosamente,

CAMILO RAMÍREZ ZULUAGA
C.C. 1.020.719.678 de Bogotá
T.P. 188.029 del C. S. de la J.

Copia

Bogotá, D.C., 22 de Mayo de 2017

**ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2017-37672**

FECHA: 2017-05-22 12:02 PRO 352212 FOLIOS: 1
ANEXOS: 1
ASUNTO: Respuesta al rad 2-2017-32997
Cita Audiencia de Intermediación
DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
TIPO: REMITE INFORMACIÓN
ORIGEN: INTERPANEL SA

Doctora,
DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Carrera 13 #52-25 Mezzanine
Ciudad

ASUNTO: Comunicación No. 2-2017-32997
Expediente No: 1-2015-48778 Queja: 1-2015-48778-2
Proyecto: EDIFICIO BAHÍA 57
Localidad: Teusaquillo
Citación Audiencia de Intermediación

Respetada Doctora:

CAMILO RAMÍREZ ZULUAGA, mayor de edad, abogado en ejercicio, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.020.719.678 de Bogotá D.C. y la Tarjeta Profesional de Abogado No. 188.029 del C.S. de la J., actuando como apoderado especial de la sociedad **INTERPANEL S.A.**, de manera atenta, me dirijo a ustedes con el propósito de solicitar el **APLAZAMIENTO** de la **AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN** que se fue citada para el día 22 de mayo de 2017, toda vez que en dicha fecha y hora me fue asignada una cita médica en Colmédica.

Para el efecto, adjunto soporte de la cita.

La presente solicitud se efectúa en virtud de lo establecido en el parágrafo primero del artículo 8º del Decreto Distrital 419 de 2008.

Respetuosamente,



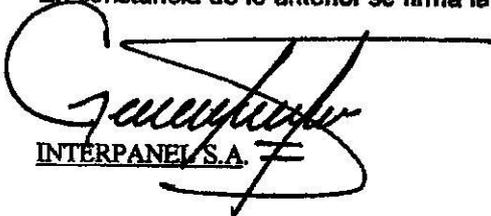
CAMILO RAMÍREZ ZULUAGA
C.C. 1.020.719.678 de Bogotá
T.P. 188.029 del C. S. de la J.

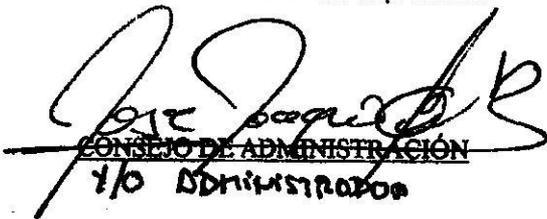
EDIFICIO BAHIA 57	ACTA DE ENTREGA BIENES Y ZONAS COMUNES DE USO Y GOCE GENERAL NO ESENCIALES
-------------------	--

- . Manual de Funcionamiento equipos de Automatización ✓
- . Manual de funcionamiento Silla Salva Escaleras ✓
- . Recibos de servicios públicos Comunales de Agua debidamente pagados hasta el 7 de Enero del 2015 y Recibos de Codensa de cada apto pagados al 11 de febrero del 2015 (xx folios.) ✓

En caso de existir inquietudes o actividades adicionales pendientes Interpanel S.A. se compromete a dar respuesta dentro de los 30 días calendario siguiente a la firma de la presente acta. El Consejo de Administración declara recibidos los bienes y zonas comunes de uso y goce general no esenciales, sin perjuicio de lo expresado en el listado de inquietudes o pendientes entregado anexo a la presente acta.

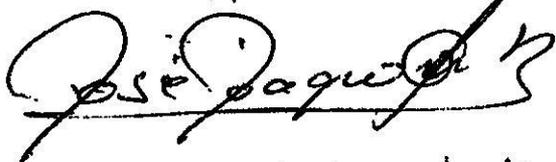
En constancia de lo anterior se firma la presente acta en la fecha arriba expresada.


 INTERPANEL S.A.


 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
 1/0 Administrador

ARQ. JULIAN PEREZ
 c.c. 1053 76 4 999

* se recibe documentación esta pendiente para oficial con la cual se dara por recibido



Medellin 9 de Abril 2015

EDIFICIO BAHIA 57	ACTA DE ENTREGA BIENES Y ZONAS COMUNES DE USO Y GOCE GENERAL NO ESENCIALES
-------------------	--

En Bogotá a los veintiocho días (28) días del mes de febrero de dos mil quince (2015), se reunieron el ARQ. JULIAN PEREZ en representación de INTERPANEL S.A. como constructor, y los miembros del Consejo de Administración del Edificio Bahía 57, según delegación hecha en reunión de Asamblea de Copropietarios del 28 de febrero de 2015, con el objeto de formalizar la entrega de los bienes y las zonas comunes de uso y goce general no esenciales del Edificio Bahía 57, de conformidad con lo establecido en el art. 24 de la Ley 675 de 2001 y en los artículos 11, 16, 20 y 83 del Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo.

Se entregan al Consejo los siguientes documentos técnicos según lo exigido por la ley:

- Minuta de Propiedad Horizontal y Servidumbre ✓
- Manual del Propietario (Fojos) ✓
- Memoria USB con todos los medios magnéticos ✓ JULIAN
- Listado de profesionales involucrados en el proyecto ✓
- Lista de contratistas, proveedores y tiempos de entrega
- Análisis fotográfico zonas comunes ✓ JULIAN
- Especificaciones Colacril: mármoles y accesorios de baños ✓
- Especificaciones hábitat sostenible y Dry Wall ✓
- Manual de funcionamiento de la Rampa ✓
- Manual de funcionamiento de los Duplicadores ✓
- Manual de funcionamiento del Ascensor ✓
- Manual y garantía del equipo de presión (xx folios) ✓
- Garantía del equipo eyector (xx folios) ✓
- Copia de licencia de construcción ✓
- Copia impresa de planos arquitectónicos del proyecto (13planos) ✓
- Copia planos estructurales (1)planos)
- Estudio Topográfico (folios) ✓
- Estudio de Suelos (folios) ✓
- Calculo Estructural (folios) ✓
- Diseño Hidro sanitario (folios) y 6m ✓
- Diseño Eléctrico (folios) ✓

Junio 12/2015
 planos hidraulicos: 3
 planos sanitarios: 6
 planos Refinamientos: 2