

Bogotá, D.C.

Señor:

VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A.

REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES **URGENTE**

CALLE 109 # 19-48 OFICINA 601

Ciudad



Asunto: - Traslado Auto de Apertura de Investigación.
- Citación Audiencia de Intermediación.

Radicación Interna: No.1-2015-20969.

En atención a la actuación de la referencia que se adelanta en esta Subdirección con el fin de establecer posible deficiencias constructivas que se presentan en las áreas privada del apartamento 301 del proyecto de vivienda EDIFICIO CRYSTAL VILLAGE – PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad, me permito comunicarle que este despacho mediante Auto No. 2505 del 10 de Noviembre de 2017, ordenó la apertura de investigación administrativa en contra de la sociedad **VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A.** identificada con NIT. 900.127.308-4 y la sociedad **CONSTRUVILLAGE S.A** identificada con NIT. 900.191.597-8.

En garantía del debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política y de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 419 de 2008, me permito remitir copia del Informe de Verificación de Hechos No. 15-633 del 30 de Junio de 2015, en dos (2) folios, y copia del Auto No. 2505 del 10 de Noviembre de 2017, en cuatro (4) folios, en consecuencia **se corre traslado por el termino de diez (10) días hábiles** a partir del recibo de la presente comunicación, para que haga uso del derecho de defensa que le asiste y aporte las pruebas que pretenda hacer valer, lo cual puede realizar personalmente o a través de apoderado.

Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Distrital N°. 419 de 2008, me permito citar a la **AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN**, programada dentro del trámite de la investigación de la referencia, para el día **trece (13) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) a las diez y treinta (10:30 A.M.)**, en este Despacho ubicado en la Calle 52 N°. 13-64 piso 5°.

En caso que no pudiere acudir, deberán justificar su inasistencia por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha programada para la realización de la diligencia.

Es preciso aclarar que debe asistir por la parte querellante el Representante Legal (Administrador) aportando la certificación que acredite como tal (en caso de tratarse de áreas comunes); por la parte

Bogotá, D.C.

VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A.

REPRESENTANTE LEGAL QUIN HAGA SU VALER

CALLE 100# JUAN CRISTÓBAL 601

Ciudad

Asunto: - Fraseo Audo de Apertura de Investigación

- Ciudad Autónoma de Bogotá

Radicación Interna: No. 1-2013-2092

En atención a la solicitud de la intervención de la intervención que se adelantó en esta Subdirección con el fin de establecer los hechos, diligencias, actuaciones que se realicen en las áreas privadas del inmueble 301 del proyecto de vivienda EDIFICIO CRYSTAL VILLAGE - PRONUBA BORGONA, de esta ciudad, en el momento de la investigación adelantada Audo No. 2502 del 10 de noviembre de 2013, en el momento de la investigación adelantada en contra de la sociedad VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A. identificada con NIT. 900123208-4 y la sociedad CONSTRUYEMOS S.A. identificada con NIT. 900121207-8.

En garantía del debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política y de conformidad con el artículo 7º del Decreto 1461 de 2008, en primer punto, como del trámite de Verificación de Hechos No. 13-03-001-90 del 30 de junio de 2013, en los (2) folios, y copia del Audo No. 2502 del 10 de noviembre de 2013 en cinco (5) folios, en consecuencia, se hace parte de este proceso de investigación a partir del hecho de la presunta comisión de un delito por parte del denunciado de bienes que se han reportado las pruebas que pretenda hacer valer en este proceso de investigación a través de un abogado.

El presente es un documento que se dispone en el artículo 8º del Decreto 1461 de 2008, en primer punto, como del trámite de Verificación de Hechos No. 13-03-001-90 del 30 de junio de 2013, en los (2) folios, y copia del Audo No. 2502 del 10 de noviembre de 2013 en cinco (5) folios, en consecuencia, se hace parte de este proceso de investigación a partir del hecho de la presunta comisión de un delito por parte del denunciado de bienes que se han reportado las pruebas que pretenda hacer valer en este proceso de investigación a través de un abogado.

En caso que no hubiera sido debida la intervención en instancia por escrito de los cinco (5) folios que se han reportado en el presente proceso de investigación.

En primer punto, como del trámite de Verificación de Hechos No. 13-03-001-90 del 30 de junio de 2013, en los (2) folios, y copia del Audo No. 2502 del 10 de noviembre de 2013 en cinco (5) folios, en consecuencia, se hace parte de este proceso de investigación a partir del hecho de la presunta comisión de un delito por parte del denunciado de bienes que se han reportado las pruebas que pretenda hacer valer en este proceso de investigación a través de un abogado.

Bogotá, D.C.

Señor:

VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A.

REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES **URGENTE**

CALLE 109 # 19-48 OFICINA 601

Ciudad



Asunto: - Traslado Auto de Apertura de Investigación.
- Citación Audiencia de Intermediación.

Radicación Interna: No.1-2015-20969.

En atención a la actuación de la referencia que se adelanta en esta Subdirección con el fin de establecer posible deficiencias constructivas que se presentan en las áreas privada del apartamento 301 del proyecto de vivienda EDIFICIO CRYSTAL VILLAGE – PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad, me permito comunicarle que este despacho mediante Auto No. 2505 del 10 de Noviembre de 2017, ordenó la apertura de investigación administrativa en contra de la sociedad **VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A.** identificada con NIT. 900.127.308-4 y la sociedad **CONSTRUVILLAGE S.A** identificada con NIT. 900.191.597-8.

En garantía del debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política y de conformidad con el artículo 7° del Decreto Distrital 419 de 2008, me permito remitir copia del Informe de Verificación de Hechos No. 15-633 del 30 de Junio de 2015, en dos (2) folios, y copia del Auto No. 2505 del 10 de Noviembre de 2017, en cuatro (4) folios, en consecuencia **se corre traslado por el termino de diez (10) días** hábiles a partir del recibo de la presente comunicación, para que haga uso del derecho de defensa que le asiste y aporte las pruebas que pretenda hacer valer, lo cual puede realizar personalmente o a través de apoderado.

Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Distrital N°. 419 de 2008, me permito citar a la **AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN**, programada dentro del trámite de la investigación de la referencia, para el día **trece (13) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) a las diez y treinta (10:30 A.M.)**, en este Despacho ubicado en la Calle 52 N°. 13-64 piso 5°.

En caso que no pudiere acudir, deberán justificar su inasistencia por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha programada para la realización de la diligencia.

Es preciso aclarar que debe asistir por la parte querellante el Representante Legal (Administrador)



AUTO No. 2505 DEL 10 DE NOVIEMBRE DE 2017

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 419, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto por el parágrafo del artículo 1° del Decreto Distrital 419 de 2008, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MARTA HELENA BONILLA** actuando en calidad de propietaria del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CRYSTAL VILLAGE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Calle 106 No. 19A-42 de esta ciudad, por las presuntas deficiencias constructivas presentes en áreas privadas del citado inmueble, contra las sociedades enajenadoras **VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A.**, identificada con Nit. **900.127.308-4** y **CONSTRUVILLAGE S.A** identificada con Nit. **900.191.597-8** y representadas legalmente por el señor **GUILLERMO JULIO CHAVES OCAÑA** o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2015-20969. Queja No. 1-2015-20969 del 1 de abril de 2015 (Folio 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que las sociedades **VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A.**, identificada con Nit. **900.127.308-4** y **CONSTRUVILLAGE S.A** identificada con Nit. **900.191.597-8** son responsables del proyecto de vivienda **EDIFICIO CRYSTAL VILLAGE – PROPIEDAD HORIZONTAL** y les fueron otorgados los registros de enajenación Nos. 2008113 y 2009081 (folios 59 y 60).

Que esta Subdirección en cumplimiento del artículo 4° del Decreto Distrital No. 419 de 2008, mediante radicado No. 2-2015-21686 del 7 de abril de 2015 (Folio 3), corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUVILLAGE S.A** para que se manifestara respecto de cada uno de los registros de enajenación en un término de cinco (5) días.

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

La sociedad manifestó mediante documento con radicado No. 1-2015-24736 del 21 de abril de 2015 (folios 5 y 6) que en julio de 2013, se recibieron a satisfacción los trabajos de postventas por garantía del apartamento 301, a renglón seguido manifestó estar atento a los requerimientos de sus compradores pero afirma haber cumplido a cabalidad con sus obligaciones respecto al inmueble objeto de queja.

Que según lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto distrital 419 de 2008, esta subdirección procedió mediante oficios 2-2015-27192 y 2-2015-27193 del 30 de abril de 2015 (folios 15 y 16), a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica, diligencia que se llevó a cabo el día 16 de junio de 2015 (folio 17) y en la que se dejó constancia de la asistencia de la señora **MARTA HELENA BONILLA** en calidad de quejosa y propietaria del apartamento 301 y de la señora **JOHANA CÉSPEDES** en calidad de apoderada de la sociedad enajenadora.

Con base en todo lo anterior, se procedió a la elaboración del Informe de verificación de hechos No. 15-633 del 30 de junio de 2015 (folios 18 y 19) que concluyó los siguientes:

"HALLAZGOS

1- FISURAS EN ENCHAPE DE PATIO ROPAS Y DUCHA BAÑO PRINCIPAL...

En la inspección realizada, se observa que los enchapes de cuarto de ropas y baño principal, presentan fisuras, las cuales no presentan dilatación y no afectan la estructura, pese a que la sociedad enajenadora, realizo actividades de posventas al inmueble sobre este hecho, se observa que los enchapes instalados no poseen la debida separación entre sus piezas, lo que genera y/o facilita la generación de fisuras por dilatación del material y constituye un hecho recurrente en el tiempo, producto de la deficiente instalación de los elementos en su etapa constructiva, lo anterior constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación grave. Imagen 1 y 2.

CÓDIGO DE POLICÍA DE BOGOTÁ D.C.

*ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones.
12 Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;*

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

En la inspección realizada, se observa que en muros del inmueble se presentan fisuras en el acabado, las cuales no presentan dilatación y no afectan la estructura, lo anterior es producto de la no implementación de dilataciones en los vértices de planos, sumado al proceso de asentamiento de la edificación.

se observa en muro de estudio en hall, fisura horizontal con efecto de cortante, posiblemente atribuible a falta de dilatación entre muros de concreto y mampuestos, es necesario el pronunciamiento por parte de especialista en estructuras el cual identifique la patología y establezca el estado de la estructura.

Lo anterior constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como afectación Leve.

NSR-98

C.20.4 – JUNTAS

C.20.4.1 - GENERAL - *El concreto sufre cambios volumétricos debidos a la retracción de fraguado, el flujo plástico, y las variaciones en la temperatura y en el contenido de humedad. Con el fin de minimizar los efectos nocivos de estos cambios volumétricos, deben disponerse juntas y detalles especiales del acero de refuerzo. Las juntas deben estar claramente marcadas en los planos y debe darse allí suficiente información para garantizar que la construcción se realice adecuadamente.*

Acuerdo 20 de 1.995 PARÁGRAFO B.10.3.1.2. Filos y dilataciones para pañetes. En este párrafo se especifican las recomendaciones mínimas, para la adecuada ejecución de los filos y dilataciones para pañetes.

B.10.3.1.2.1. *Las dilataciones deben hacerse con mortero. Los filos deben ser de mortero o deben reforzarse con elementos metálicos de acuerdo con los planos de detalle.*

B.10.3.1.2.2. *Los filos deben ser rectos y deben corresponder exactamente a la intersección de los planos geométricos. En los planos de detalle y especificaciones particulares debe indicarse su forma de terminación ya sea arista recta, redondeada o en chaflán.*

B.10.3.1.2.3. *Las dilataciones deben ser rectas y de ancho constante. En los planos y especificaciones particulares debe indicarse su forma y los sitios donde sea necesario hacerlas.*

3- PUERTA PRINCIPAL DESNIVELADA

En la inspección realizada se observa que el cierre y apertura de la puerta principal se realiza de

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

mantenimiento a cargo del propietario del inmueble, dado que el hecho no cuenta con antecedentes al respecto y el inmueble ya cuenta con más de dos años desde su entrega.

Sección G.1.2 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO G.1.2.1. Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

PARÁGRAFO G.1.2.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.

No existen hechos adicionales tal y como queda incluido en el acta de visita."

Los hechos mencionados, probablemente constituyen una violación a lo dispuesto en el numeral 7° del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, en concordancia con los artículos 23, 114 numeral 12, 201 del Acuerdo 079 de 2003 (Código Distrital De Policía), artículos C.20.4., C.20.4.1. de la NSR -98, párrafo B.10.3.1.2., B.10.3.1.2.1., B.10.3.1.2.2., B.10.3.1.2.3., del Acuerdo 20 de 1995 y las demás normas concordantes, por cuanto es obligación de toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

El Decreto 2610 de 1979 en concordancia con el Numeral 9° del Artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50

Continuación del Auto *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento, en los criterios auxiliares establecidos en el Artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresados por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

“Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”

Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.

Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.”² (Negrillas y subrayas fuera de texto).

En el caso sub-examine se encuentra que el enajenador, podría estar incurriendo en la infracción de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del inmueble objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente. (Art. 6 del Decreto Distrital 419 de 2008).

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra las sociedades enajenadoras VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A, identificada con Nit. 900.127.308-4 y CONSTRUVILLAGE S.A identificada con Nit. 900.191.597-8 y representadas legalmente por el señor GUILLERMO JULIO CHAVES OCAÑA (y/o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado del presente auto de apertura de investigación de la queja e informe de la visita de verificación de conformidad con el artículo 7º del Decreto Distrital 419 de 2008 a los enajenadores VILLAGE CONSTRUCCIONES S.C.A, identificada con Nit. 900.127.308-4 y CONSTRUVILLAGE S.A identificada con Nit. 900.191.597-8, representadas legalmente por el señor GUILLERMO JULIO CHAVES OCAÑA o quien haga

AUTO No. 2505 DEL 10 DE NOVIEMBRE DEL 2017

Pág. 7 de 7

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

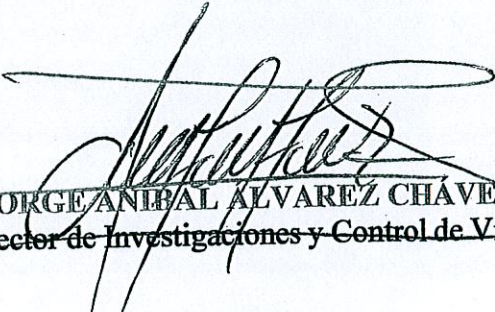
defensa y solicite las pruebas que pretenda hacer valer dentro de los diez (10) días siguientes a la comunicación del presente auto, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.




ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido de este auto a la señora **MARTA HELENA BONILLA** en calidad de propietaria del apartamento 301 del proyecto de vivienda **EDIFICIO CRYSTAL VILLAGE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, en esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

Dado en Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE,


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHÁVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Zaida Carolina Sánchez Zaldúa – Contratista – SICV 
Revisó: Katherine Ulloque Durán - Contratista – SICV 
Revisó: Robertson Gioncarlo Alvarado Camacho - Contratista – SICV 

ACTO No. 1587 DEL 10 DE NOVIEMBRE DEL 2017

(Contenido del Acto) Por el cual se hizo un estudio de los antecedentes

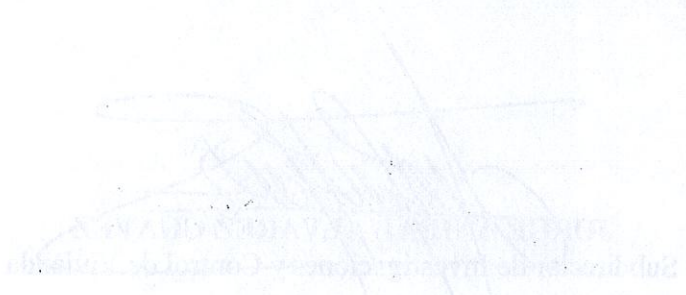
de las empresas que operan en el sector de los seguros y se les otorga el derecho de exclusión de la competencia del presente acto, en virtud de los datos que se establecieron en el expediente y que se detallan en las conclusiones de la investigación que se efectuó y se anexa en el expediente.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido de este acto a la señora MARÍA TERESA BOLAÑA, en calidad de propietaria del apartamento 301 del predio de vivienda EDIFICIO CRISTAL VILLAGE - PROHIBIDA BARRIO DEL TAJ, en este estado.

ARTÍCULO CUARTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y copia del mismo se procede a expedir.

Dado en la Ciudad de México, a los diez (10) días del mes de noviembre de dos mil diecisiete (2017).

COMUNIQUESE Y CUMPLASE


Subsecretario de Investigación Económica y Competencia

Por este medio se comunicó a la señora BOLAÑA, en su domicilio particular, el contenido del presente Acto Administrativo, el día 10 de noviembre de 2017.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 15-633
30 de Junio de 2015

Radicación No. 1-2015-20969 del 01 de Abril de 2.015
No. de la queja 1-2015-20969-1
Quejoso MARTA HELENA BONILLA
Dirección quejoso CALE 106 # 19 A – 42 APTO 301
Proyecto EDIFICIO CRYSTAL VILLAGE
Dirección proyecto CALE 106 # 19 A – 42
Localidad USAQUÉN
Estrato 6
Radicación documentos enajenación proyecto 400020100391-1 del 13 de Diciembre del 2.010
Enajenador CONSTRUVILLAGE S A
Dirección enajenador CL 109 19 48 OF 601 Edificio Chico
No. de registro 2009081

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Fisuras en enchape de patio ropas y ducha baño principal, fisuras en muro de corredor y entrada de habitación, Puerta principal desnivelada...

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 16 de Junio de 2.015
Funcionario Leonardo Barrero G.
Atendido Por Marta Helena Bonilla, Quejoso.
Johana Céspedes, Apoderada de la sociedad enajenadora.



Este informe es el resultado de una inspección ocular, por lo tanto, los conceptos son emitidos con base en las características externas encontradas y acogiéndose a lo establecido en el Decreto 419 del 3 de diciembre de 2008.



HALLAZGOS

1- FISURAS EN ENCHAPE DE PATIO ROPAS Y DUCHA BAÑO PRINCIPAL...

En la inspección realizada, se observa que los enchapes de cuarto de ropas y baño principal, presentan fisuras, las cuales no presentan dilatación y no afectan la estructura, pese a que la sociedad enajenadora, realizo actividades de posventas al inmueble sobre este hecho, se observa que los enchapes instalados no poseen la debida separación entre sus piezas, lo que genera y/o facilita la generación de fisuras por dilatación del material y constituye un hecho recurrente en el tiempo, producto de la deficiente instalación de los elementos en su etapa constructiva, lo anterior constituye una deficiencia constructiva la cual se califica como **afectación grave**. Imagen 1 y 2.

CÓDIGO DE POLICÍA DE BOGOTÁ D.C.

ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones.

- 12 Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;

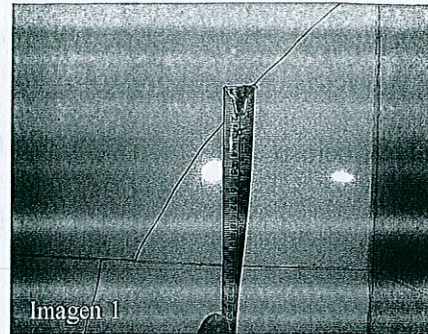


Imagen 1

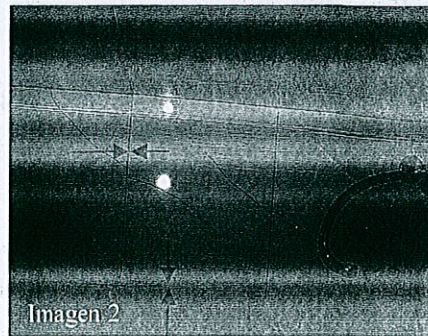


Imagen 2

2- FISURAS EN MURO DE CORREDOR Y ENTRADA DE HABITACIÓN...

En la inspección realizada, se observa que en muros del inmueble se presentan fisuras en el acabado, las cuales no presentan dilatación y no afectan la estructura, lo anterior es producto de la no implementación de dilataciones en los vértices de planos, sumado al proceso de asentamiento de la edificación.

se observa en muro de estudio en hall, fisura horizontal con efecto de cortante, posiblemente atribuible a falta de dilatación entre muros de concreto y mampuestos, es necesario el pronunciamiento por parte de especialista en estructuras el cual identifique la naturaleza y establezca el estado de la

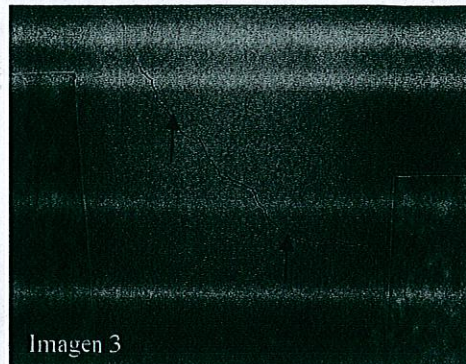


Imagen 3

GRAVE

010



NSR-98

C.20.4 - JUNTAS

C.20.4.1 - **GENERAL** - El concreto sufre cambios volumétricos debidos a la retracción de fraguado, el flujo plástico, y las variaciones en la temperatura y en el contenido de humedad. Con el fin de minimizar los efectos nocivos de estos cambios volumétricos, deben disponerse juntas y detalles especiales del acero de refuerzo. Las juntas deben estar claramente marcadas en los planos y debe darse allí suficiente información para garantizar que la construcción se realice adecuadamente.

Acuerdo 20 de 1.995 PARÁGRAFO B.10.3.1.2. Filos y dilataciones para pañetes. En este párrafo se especifican las recomendaciones mínimas, para la adecuada ejecución de los filos y dilataciones para pañetes.

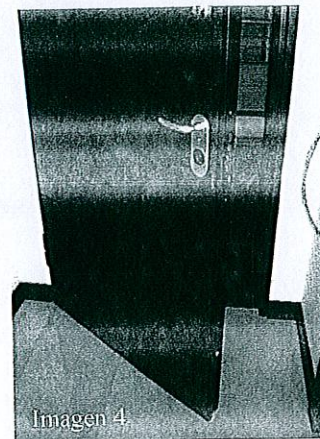
B.10.3.1.2.1. Las dilataciones deben hacerse con mortero. Los filos deben ser de mortero o deben reforzarse con elementos metálicos de acuerdo con los planos de detalle.

B.10.3.1.2.2. Los filos deben ser rectos y deben corresponder exactamente a la intersección de los planos geométricos. En los planos de detalle y especificaciones particulares debe indicarse su forma de terminación ya sea arista recta, redondeada o en chaflán.

B.10.3.1.2.3. Las dilataciones deben ser rectas y de ancho constante. En los planos y especificaciones particulares debe indicarse su forma y los sitios donde sea necesario hacerlas.

3- PUERTA PRINCIPAL DESNIVELADA

En la inspección realizada, se observa que el cierre y apertura de la puerta principal se realiza de forma correcta, sin embargo se comprueba que la puerta de seguridad no permite aplicar los pasadores de cierre cuando se encuentra cerrada, lo anterior obedece a falta de **labores de mantenimiento** a cargo del propietario del inmueble, dado que el hecho no cuenta con antecedentes al respecto y el inmueble ya cuenta con más de dos años desde su entrega.



Sección G.1.2 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO G.1.2.1. *Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.*

PARÁGRAFO G.1.2.1.1. *El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.*

No existen hechos adicionales tal y como queda incluido en el acta de visita.



AL GOBIERNO
DE CUBA
MINISTERIO DE INTERIORES

Fecha de expedición: 15 de mayo de 1963

1963-05-15

1963-05-15

En virtud de lo dispuesto en el artículo 104 de la Constitución de la República de Cuba, y de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la Ley de Organización y Funcionamiento del Poder Judicial, se ha acordado lo siguiente:

Artículo 104 de la Constitución de la República de Cuba. El Poder Judicial de la Federación se organiza en forma de un Poder Judicial de la Federación, integrado por el Poder Judicial de la Federación y los Poderes Judiciales de los Estados y del Distrito Federal.

Artículo 105 de la Ley de Organización y Funcionamiento del Poder Judicial. El Poder Judicial de la Federación se organiza en forma de un Poder Judicial de la Federación, integrado por el Poder Judicial de la Federación y los Poderes Judiciales de los Estados y del Distrito Federal.

3- PRIMA BIENAL DE YARADA

En la inspección realizada se observó que el ente y agentes de la policía judicial se halla en plena actividad en cumplimiento de sus deberes, así como en el cumplimiento de sus deberes de control y vigilancia de los actos y procedimientos de los jueces y tribunales de la jurisdicción ordinaria, lo anterior con base en el artículo 104 de la Constitución de la República de Cuba y el artículo 105 de la Ley de Organización y Funcionamiento del Poder Judicial, todo lo cual se ha observado en el presente informe.

Sección de Inspección y Control del Poder Judicial

En virtud de lo dispuesto en el artículo 104 de la Constitución de la República de Cuba, y de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la Ley de Organización y Funcionamiento del Poder Judicial, se ha acordado lo siguiente:

En virtud de lo dispuesto en el artículo 104 de la Constitución de la República de Cuba, y de conformidad con lo establecido en el artículo 105 de la Ley de Organización y Funcionamiento del Poder Judicial, se ha acordado lo siguiente:

[Handwritten signature]

Bogotá,

Señores
SECRETARIA DE VIVIENDA Y HABITAT DE BOGOTA
Atn. Dirección de Control e Inspección General
Calle 52 No. 13-64
Ciudad

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA INSTRUMENTAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
1-2015-2086H
FECHA 2015-07-01 10:45 PRO 245538 POLICIA
AL EYOS:
ASUNTO: queja contra la construct
construivillage S.A. por deficiente
DEPTO. Subsecretaría de Inspección, Vig
y Control de Vivienda
SECRETARIA DE VIVIENDA Y HABITAT
INMOBILIARIA

REF: Apartamento No. 301 del Edificio Crystal Village, ubicado en la calle 106 No. 19 A 42.

En mi calidad de propietario (a) del apartamento de la referencia, me permito solicitar de manera comedida a ese despacho, una visita de inspección para determinar la responsabilidad del Constructor "Construvillage S.A.", representado en la actualidad por el señor Guillermo J. Chaves Ocaña, cuya sede está ubicada en la calle 109 No. 19-48 oficina 601 de la ciudad e Bogotá.

HECHOS

1. El Edificio CrystalVillage P.H. se construyó en el año 2012, por lo tanto la garantía del Edificio se encuentra vigente.
2. El apartamento 301 presenta:
- Puerta principal del apartamento esta desnivelada, esta ya fue reparada por nosotros y aún así sigue presentando problemas.
- Gr.etas: Patio de perros, corredor, mueble escritorio, Entrada cuarto principal, dicha cuaita principal

SOLICITUD

1. Proceder a realizar por parte de ese despacho visita de inspección de los hechos mencionados anteriormente, del apartamento 301 ubicado en el Edificio CrystalVillage.
2. Proceder de acuerdo a la Ley para que la Constructora "Construvillage S.A." responda por los requerimientos a que haya lugar como resultado de la inspección realizada.

NOTIFICACIONES

Para efectos de notificación, la dirección es Calle 106 No. 19A-42. Apto 301
Teléfonos 312-3787679 / 300 2820856

Para notificación a la constructora, la dirección es calle 109 No. 19-48 oficina 601, teléfono 7501997 fijo y 3125102324 móvil.

Atentamente,

Marta Helena Bonilla

El presente informe tiene como finalidad informar a la Gerencia General de la Empresa sobre los resultados obtenidos en el estudio de mercado realizado en el mes de mayo del presente año. El estudio se realizó con el fin de determinar el nivel de satisfacción de los clientes con respecto a los servicios prestados por la Empresa.

RESUMEN

El estudio de mercado se realizó mediante la aplicación de cuestionarios a un grupo de 100 clientes. Los resultados indican que el 75% de los clientes está satisfecho con los servicios prestados, mientras que el 25% restante no está satisfecho. Las principales razones para la insatisfacción son la lentitud en el servicio y la falta de atención personalizada. Se recomienda a la Gerencia General tomar medidas para mejorar el servicio al cliente, como la capacitación del personal y la implementación de un sistema de seguimiento de quejas.

CONCLUSIÓN

En conclusión, el estudio de mercado ha permitido identificar el nivel de satisfacción de los clientes con respecto a los servicios prestados por la Empresa. Los resultados indican que existe un nivel de satisfacción moderado, lo que sugiere que se deben tomar medidas para mejorar el servicio al cliente y aumentar la satisfacción de los clientes.

RECOMENDACIONES

Se recomienda a la Gerencia General tomar las siguientes medidas para mejorar el servicio al cliente: capacitar al personal en técnicas de atención al cliente, implementar un sistema de seguimiento de quejas y mejorar la comunicación con los clientes.

Este informe fue elaborado por el Departamento de Estudios de Mercado y se encuentra disponible en el archivo adjunto.