

URGENTE  
MOTORIZADO

Bogotá D.C.

Señor (a)  
Representate legal (o quien haga sus veces)  
**GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S**  
CALLE 94A No. 11A-66 OFICINA 101  
BOGOTÁ D.C  
TELÉFONO: NA

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

**2-2020-02231**

FECHA: 2020-01-17 11:08 PRO 641120 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 13  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACIÓN  
DESTINO: GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 4962 de 29 de noviembre de 2019**  
Expediente No. **1-2017-15236-1**

Respetado (a) Señor (a):

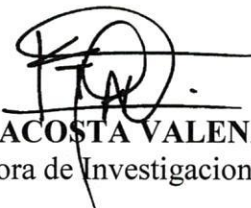
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **AUTO No 4962 de 29 de noviembre de 2019** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015, cuenta con el término de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para allegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretenda hacer valer dentro de la investigación, así mismo, se le informa que le asiste el derecho a nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.

Cordialmente,



**KATHY ACOSTA VALENZUELA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitaria  
Anexos: 13 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4962 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019

Página 1 de 9

*“Por el cual se abre una investigación administrativa”*

**LA SUBDIRECTORA 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 121 de 2008 y 572 de 2015; los Acuerdos 079 de 2003 y 735 del 2019, 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 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **MILENA FLOREZ CARDENAS**, en calidad de propietaria del apartamento 402 del **EDIFICIO SANTA CATALINA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 155 A # 7 D 55, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.582.201-5**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-15236 del 10 de marzo de 2017, Queja No. 1-2017-15236-1 (folios 1 a 17).

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 el responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.582.201-5**, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2014133 (folio 35).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2017-21803 del 31 de marzo de 2017 (folio 21), este Despacho corrió traslado de la queja al enajenador para que en un término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos denunciados e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos.

Que de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico; mediante documentos con radicados No. 2-2018-56228 y 2-2018-56226 de 16 de noviembre de 2018 (folios 23 y 25), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4962 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019

Página 2 de 9

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

a la quejosa, la fecha y hora de la práctica de la visita técnica al proyecto de vivienda materia de investigación, la diligencia se realizó el 14 de diciembre de 2018 con la participación de la señora **MILENA FLOREZ CARDONA** en calidad de quejosa (folio 28).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019 que obra en el expediente a folios 31 a 34, en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS:**

*Señala la quejosa en la visita que del hecho No. 1 se encuentran subsanados todos, excepto el servicio de energía.*

**1. "SERVICIOS PÚBLICOS"**

*La quejosa dice que 3 meses antes de la visita el enajenador resolvió lo correspondiente a la instalación de los medidores de agua. Dice que el servicio de energía no ha sido subsanado.*

*Se observa que, a pesar de haber destinado el espacio para los medidores de energía, estos no se encuentran instalados.*

*Esto, da incumplimiento a lo establecido en las siguientes normas:*

*Ley 66 de 1968:*

*"(...) Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización (...)"*

*Ley 675 de 2001:*

*"(...) ART. 80.—Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble (...)"*

*Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial):*

*"(...) Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).*



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

*Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:*

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación) (...)"*

*Esto, se establece como **deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes y privadas del proyecto.***

## **2. "IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA"**

*Indica la quejosa que no hay acceso a la cubierta para mantenimiento y que 6 meses antes de la visita el enajenador realizó intervenciones a la misma, pero que continúan las afectaciones por goteras y filtraciones. Que por cuenta de ello se han visto afectados algunos bienes privados y las zonas comunes -estas últimas son las que se verifican en este expediente-.*

*Se observa que a través del punto fijo se presentan filtraciones desde la cubierta y va bajando a través del punto fijo, lo cual se evidencia en los bordes de placa y en la escalera.*

*Lo anterior, incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:*

*"(...) ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*

*(...)*

*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.*

*La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4962 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019

Página 4 de 9

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

*utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*

*(...)*

*PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida (...)*

*Según lo anterior, se establece que es una afectación grave que afecta el uso de las zonas comunes.*

### **3. "NOMENCLATURA"**

*La quejosa indica que el documento de la nomenclatura no lo tiene la copropiedad. Se observa que el proyecto cuenta con nomenclatura.*

*Por este motivo, no corresponde a una deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.*

### **4. "TERMINACIÓN Y ENTREGA DE ZONAS COMUNES"**

*Manifiesta la quejosa que las zonas comunes prometidas no han sido terminadas y mucho menos entregadas. Dice la señora que el salón comunal se encuentra con candado y la llave no ha sido entregada por el enajenador.*

*Se puede ver que el presunto salón se encuentra cerrado y con algunos elementos de construcción al interior y no se puede acceder al mismo.*

*Lo anterior, incumple lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece:*

*"(...) Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de*



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

*copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios (...)"*

*Lo anterior constituye una deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones grave que afecta el uso de las zonas comunes.*

### **5. "ACABADOS"**

*La quejosa indica que la pintura que fue aplicada, el tratamiento del piso de los parqueaderos no es el adecuado desde la entrega del proyecto, por lo cual se encuentra deteriorado el proyecto.*

*Se observa la mampostería y otros elementos de la fachada deteriorados, al igual que la pintura en el muro de cerramiento del aislamiento posterior y la pintura del punto fijo – este último por cuenta de las humedades tratadas anteriormente en este mismo informe -.*

*De acuerdo con esto y debido a que no ha existido una entrega de las zonas comunes por cuanto no han sido culminadas, se establece como deficiencia constructiva leve que no afecta el uso de las zonas comunes y debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003, el cual indica:*

*"(...) CAPITULO 8°.*

#### **EN LAS CONSTRUCCIONES**

*(0220)ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

*Se deben observar los siguientes 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*



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

*técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta (...)"*

#### **6. "SEGURIDAD"**

*La quejosa dice que no cuentan con vigilancia y seguridad.*

*Con respecto a este hecho, no se encuentra dentro del marco de competencias de esta subdirección, por cuanto no corresponde a deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, motivo por el cual no es posible calificar.*

#### **7. "ADMINSITRACIÓN"**

*Señala la quejosa que la administración no ha sido entregada por el enajenador a la copropiedad, motivo por el cual no cuentan con personería jurídica.*

*Al igual que el hecho inmediatamente anterior, no corresponde a deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, motivo por el cual no es posible calificar. (...)"*

En ese orden, los hechos "**1. Servicios públicos, 2. Impermeabilización de cubierta y terminación y entrega de zonas comunes, 4. Terminación y entrega de zonas comunes, y 5. Acabados**" son deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones calificadas como graves y leve, respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad de las zonas comunes, hallazgos frente a los cuales corresponde aclarar que no ha operado el fenómeno de pérdida de oportunidad para imponer sanciones y órdenes descrito en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, porque la sociedad enajenadora intervino los hechos y según lo manifestado en el informe de verificación de hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019 la entrega de los bienes comunes no había sido culminada. .

En consecuencia, hechos mencionados, probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 079 de 2003, la Ley 66 de 1968 "**Artículo 10**", la Ley 675 de 2001 "**Artículos 24 y 80**", Decreto 190 de 2004 "**artículo 229**", el Acuerdo 20 de 1995 "**Artículos B.5.1.3., B.5.3.3.y el parágrafo B.5.3.3.1.**", en concordancia con el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 de 28 de noviembre de 2019, por cuanto es una obligación de la 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 de diez mil pesos



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 4962 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019**

Página 7 de 9

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

(\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/cte, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido 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 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo<sup>1</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación 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, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del 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 expresado 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:

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.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4962 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019

Página 8 de 9

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

*"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.*

*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."<sup>2</sup>(Negritas y subrayas fuera de texto).*

En el caso *sub-examine*, se encuentra que la Sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del proyecto de vivienda objeto de investigación; motivo por el cual, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva por este despacho y sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6 del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4962 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 9 de 9

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

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la Sociedad enajenadora **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.582.201-5**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese y córrase traslado del contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.582.201-5**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto al Administrado y/o representante legal del proyecto de vivienda **EDIFICIO SANTA CATALINA – 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.

#### COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., al veintinueve (29) día del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019).

**LEIDY YINETH RIVERA GONZÁLEZ**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Bogotá, Marzo 10 de 2017

Señores  
**SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT**  
 La Ciudad

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

**1-2017-15236**

FECHA: 2017-03-10 11:09 PRO 379693 FOLIOS: 3  
 ANEXOS: 14

ASUNTO: derecho de petición ref a queja  
 contra constructora - grupo construcciones  
 cemar sas

**Asunto: Derecho de Petición** Vigilancia y  
 Control de Vivienda

TIPO: Derechos de Petición

ORIGEN: milena flores cardenas

Cordial saludo.

Yo, **MILENA FLOREZ CARDENAS**, identificada con C.C. No. **52.505.062**, dirección de residencia permanente la **CALLE 151 54A 59 Torre 1, Apto 1204**, Edificio **OLMOS DE LA COLINA Etapa 3 Y 4**, Barrio **VICTORIA NORTE**, en la ciudad de **BOGOTÁ**, y en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el Artículo 23 de la Constitución Política y la ley 1755 del 30 de junio de 2015 presento solicitud respecto de lo siguiente:

#### HECHOS

**PRIMERO:** Entre los meses de Agosto y Septiembre de 2015, realicé contrato de compra venta con el **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR SAS - NIT 900.582.201-5**, por el inmueble No 402 y Parqueadero 7, Ubicado en la **Calle 155A 7D 55 - Edificio Santa Catalina - Barrio Barrancas**.

**SEGUNDO:** Que dicho inmueble fue cancelado de contado, por medio de Crédito Hipotecario solicitado a mi nombre al Banco Corpbanca - Grupo Helm.

**TERCERO:** Que se realizó trámite de escrituración el 2 de Octubre de 2015 en la Notaria 24 de Bogotá, Número de Matrícula de Inscripción ante la Superintendencia de Notariado y Registro: 20765594 (Apartamento) y 20765583 (Parqueadero).

**CUARTO:** Que se realizó entrega del inmueble en el mes de Noviembre de 2015, de manera informal, estando pendiente terminación de locativas de zonas comunes.

**QUINTO:** Que a la fecha **NO** se ha realizado la entrega definitiva, formal y en óptimas condiciones de la copropiedad, a pesar de haberlo solicitado en varias oportunidades, y sin obtener ninguna tipo de respuesta.

**SEXTO:** Que a la fecha **NO** se ha realizado la primera Asamblea General Ordinaria, con la consecuente falta de desarrollo de las actividades administrativas, financieras y jurídicas inherentes a la *Propiedad Horizontal*.

AP/RC/USAPUEN

Revisar

Recibido  
 10/03/17

## CONSIDERACIONES DEL SOLICITANTE

En virtud de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 por medio del cual se expide el **REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, y la Ley 1480 de 2011 por medio del cual se expide el **ESTATUTO DEL COSUMIDOR**, manifiesto:

- Que a pesar de haber realizado múltiples solicitudes al Grupo Constructor CEMAR SAS no he obtenido ninguna respuesta positiva o negativa, frente a los requerimientos (Silencio Administrativo).
- Que mi patrimonio de se encuentra en riesgo como consecuencia del descuido administrativo evidenciado desde la adquisición del inmueble.
- Que se han venido presentando múltiples incomodidades a los habitantes de mi apartamento, derivados de todos los arreglos locativos pendientes, pero principalmente por la no independización de servicios públicos esenciales y falta de administración (Aseo y Seguridad).
- Que a la fecha se encuentran pendientes según mi conocimiento general:
  - a. *Inscripción del Edificio como Persona Jurídica.*
  - b. *Asignación y cumplimiento de funciones de la Administración Provisional hasta que se designe la definitiva.*
  - c. *Entrega de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado y Energía) independizados, con sus respectivos contadores.*
  - d. *Arreglo del desnivel del parqueadero.*
  - e. *Impermeabilización de la cubierta del edificio.*
  - f. *Nomenclatura completa externa e interna del edificio.*
  - g. *Terminación y entrega de zonas comunes conforme lo exige la normatividad..*
- Que anexo copia de los documentos mencionados como soporte de mi solicitud, relacionados al final de este escrito.

## PETICIÓN

De acuerdo a lo anterior solicito respetuosamente lo siguiente:

1. Se sirva iniciar investigación al **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR SAS - NIT 900.582.201-5**, por las irregularidades presentadas desde la generación del contrato de compraventa del inmueble en mención y hasta la fecha, y se generen las sanciones que hayan a lugar de acuerdo a la normatividad.
2. Se realicen los trámites pertinentes para que se lleve a cabo de ejecución y terminación de lo previamente expuesto.
3. Se me realice acompañamiento en defensa de mis derechos como consumidora, así como propietaria de un inmueble en Propiedad Horizontal, o se delegue a quien corresponda, hasta que se ejecuten en su totalidad los hallazgos previamente expuestos.
4. Solicito respuesta escrita dentro del término legal.

**NOTIFICACIONES**

Recibiré respuesta a la petición en: **CALLE 151 54A 59 Torre 1, Apto 1204, Edificio OLMOS DE LA COLINA Etapa 3 Y 4, Barrio VICTORIA NORTE, BOGOTÁ D.C.**

Anexo 14 folios:

- Acta No 2 (Enero 12 d 2016) - 1 folio.
- Oficio (Junio 10 de 2016) - 5 folios.
- Notificación Reunión (Enero 30 de 2017) - 1 folio.
- Oficio (Febrero 4 de 2017) - 2 folios.
- Convocatoria Asamblea (Marzo 1 de 2017) - 1 folio.
- Oficio (Marzo 10 de 2017) - 4 folios.

Agradeciendo su atención,



**MILENA FLOREZ CARDENAS**

CC 52.505.062

*Propietaria Apartamento 402 / Parqueadero 7.*

*Edificio Santa Catalina*

*Calle 155A 7D 55 - Barrio Barrancas.*

**Dirección de Notificación:**

Calle 151 54A 59 Torre Apto 1204.

Olmos de la Colina Etapa 3 y 4.

Barrio Victoria Norte. Bogotá.

Teléfono: 300 203 9690.

Correo Electrónico: milenafllorezcardenas@gmail.com

ACTA NO. 2

En Bogotá siendo las 2 y 39 de la tarde del día martes 12 de enero de 2016, nos reunimos en las oficinas de **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR SAS**, la doctora **MILENA FLOREZ** propietaria del apartamento 402 del Edificio Santa Catalina y **CLAUDIA JULIANA RINCON VALDERRAMA**, asistente de gerencia de la Empresa **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR SAS**, con el fin de requerir realizar arreglos locativos que aún se encuentran pendientes en el apartamento 402 del Edificio Santa Catalina.

1. Revisión de dilataciones en el techo del baño auxiliar.
2. Faltante de guarda escoba en la parte trasera de la puerta en el cuarto principal
3. Separador en madera entre el cuarto y el baño
4. Numero Contacto de la persona con quien se adquiere la cortina de la fachada
5. Solicitud de identificación del depósito y su respectiva señalización.
6. Copia de las llaves de ingreso al Edificio Santa Catalina puerta principal.
7. Solicitan aclaración de cuando realizan entrega de salón social, zonas comunes en óptimas condiciones, próxima reunión para definir administración del Edificio Santa Catalina y fecha de entrega del Edificio a cada uno de los propietarios.

La presente reunión termina a las 3 y 10 pm, dejando como solicitud respuestas por parte de **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR SAS**, a la mayor brevedad.

  
 Elaboro: **CLAUDIA JULIANA RINCON VALDERRAMA**  
 Asistente de Gerencia  
 GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR SAS

  
**MILENA FLOREZ**  
 Propietaria Apartamento 402



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1358**  
28 de noviembre de 2019

Radicación No.	1-2017-15236 de 10 de marzo de 2017
No. de la queja	1-2017-15236-1
Quejoso	Milena Flórez
Proyecto	Edificio Santa Catalina – Zonas Comunes
Dirección proyecto	Calle 155 A # 7D-55
Localidad	Usaquén
Estrato	03
Radicación de documentos	400020150309 del 02 de octubre de 2015 (12 aptos)
Enajenador	GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S
Dirección enajenador	Calle 94A #11 – 66 Oficina 101 (Cámara de Comercio)
No. de registro	2014133

**SINTESIS DE LA QUEJA**

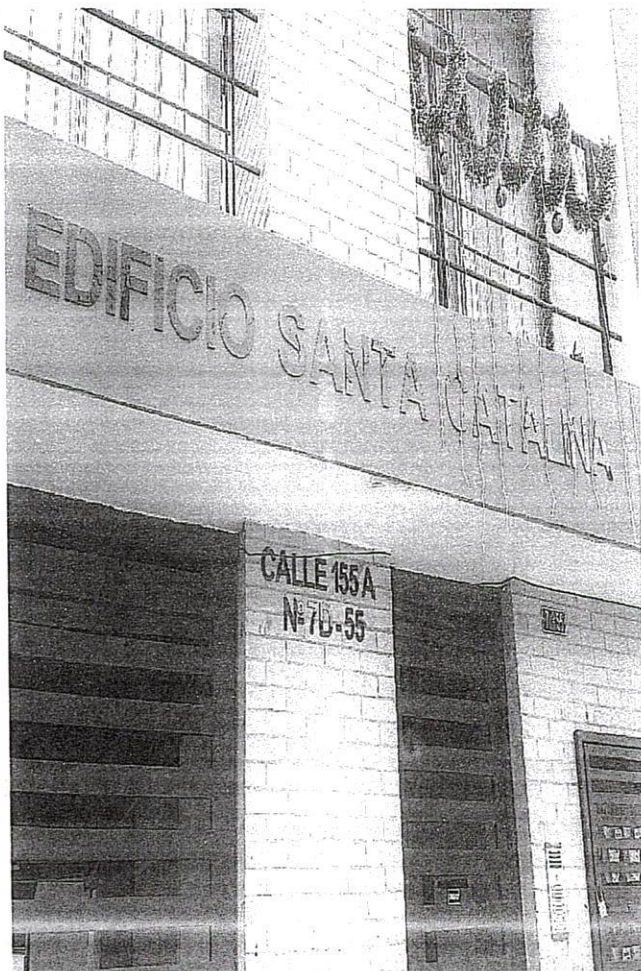
*Presuntas deficiencias constructivas en áreas comunes.*

**VISITA**

Visita Técnica No 01  
 Fecha 14 de diciembre de 2018  
 Funcionario  
 DIANA MARCELA MENDIETA DUARTE  
 Atendido Por  
 Quejoso: Milena Flórez Cárdenas (Propietaria Apto 402)  
 Enajenador: No asiste ni delega persona alguna

Las notificaciones del enajenador se realizaron a la dirección que aparece registrada en la Cámara de Comercio y en el sistema de información SIDIVIC, sin recibir respuesta alguna por parte de este.

Los conceptos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1358

características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 03 de diciembre de 2015.

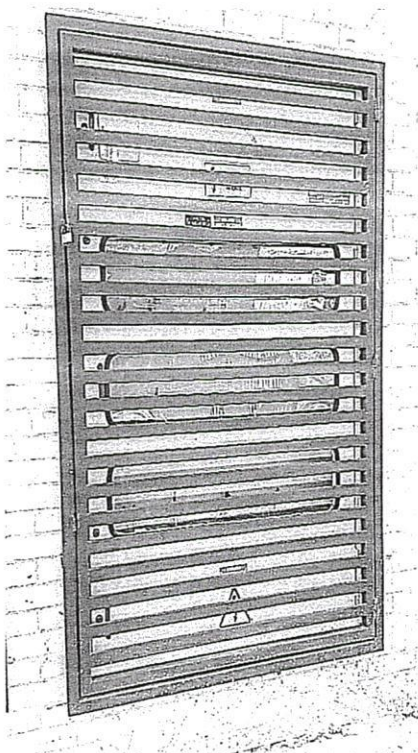
*La quejosa señala en la visita que el primer inmueble fue entregado entre abril y mayo de 2015.*

## HALLAZGOS

Señala la quejosa en la visita que del hecho No. 1 se encuentran subsanados todos, excepto el servicio de energía.

### 1. "SERVICIOS PÚBLICOS"

La quejosa dice que 3 meses antes de la visita el enajenador resolvió lo correspondiente a la instalación de los medidores de agua. Dice que el servicio de energía no ha sido subsanado.



**Armario Medidores Energía**

Se observa que, a pesar de haber destinado el espacio para los medidores de energía, estos no se encuentran instalados.

Esto, da incumplimiento a lo establecido en las siguientes normas:

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, [www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)





Continuación informe de visita No. 19-1358

Esto, da incumplimiento a lo establecido en las siguientes normas:

Ley 66 de 1968:

*“(...) Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización (...)”.*

Ley 675 de 2001:

*“(...) ART. 80.—Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble (...)”.*

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial):

*“(...) Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).*

*Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:*

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación (...)”.*

Esto, se establece como **deficiencia constructiva grave que afecta el uso de las zonas comunes y privadas del proyecto.**

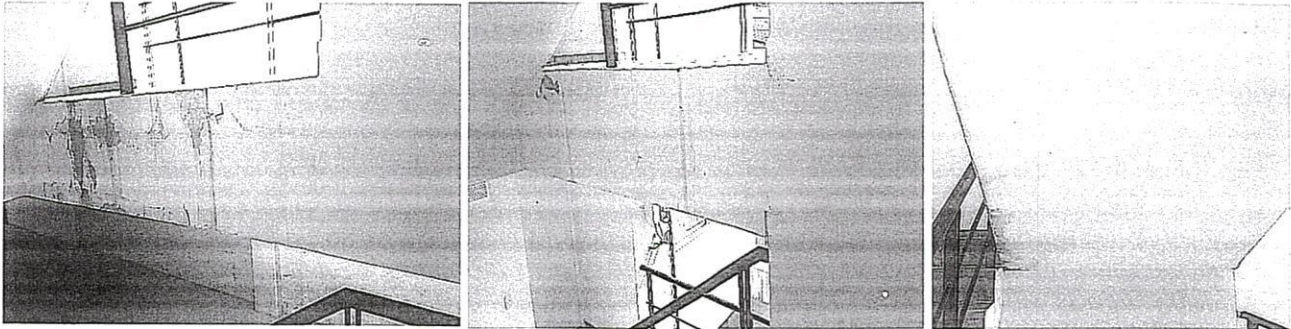
## **2. “IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA”**

Indica la quejosa que no hay acceso a la cubierta para mantenimiento y que 6 meses antes de la visita el enajenador realizó intervenciones a la misma, pero que continúan las afectaciones por goteras y filtraciones. Que por cuenta de ello se han visto afectados algunos bienes privados y las zonas comunes -estas últimas son las que se verifican en este expediente-.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1358



**Zonas Comunes**

Se observa que a través del punto fijo se presentan filtraciones desde la cubierta y va bajando a través del punto fijo, lo cual se evidencia en los bordes de placa y en la escalera.

Lo anterior, incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción, que dice:

*“(…) ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.*

*(…)*

*ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.*

*La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:*

*(…)*

*PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida (…)”*

Según lo anterior, **se establece que es una afectación grave que afecta el uso de las zonas comunes.**

### **3. “NOMENCLATURA”**

La quejosa indica que el documento de la nomenclatura no lo tiene la copropiedad. Se observa que el proyecto cuenta con nomenclatura.

Por este motivo, **no corresponde a una deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones.**

### **4. “TERMINACIÓN Y ENTREGA DE ZONAS COMUNES”**

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, [www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)

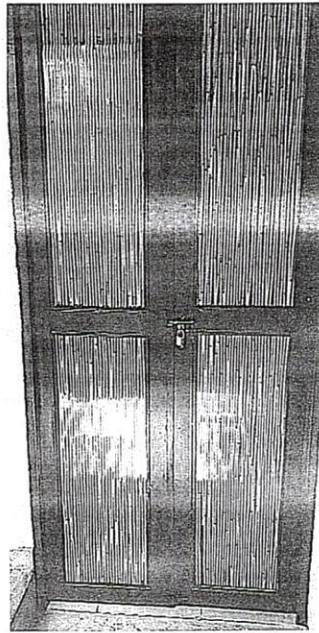


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1358

Manifiesta la quejosa que las zonas comunes prometidas no han sido terminadas y mucho menos entregadas. Dice la señora que el salón comunal se encuentra con candado y la llave no ha sido entregada por el enajenador.

Se puede ver que el presunto salón se encuentra cerrado y con algunos elementos de construcción al interior y no se puede acceder al mismo.



**Presunto Salón Comunal**

Lo anterior, incumple lo establecido en la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece:

*“(...) Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios (...)”.*

Lo anterior constituye una **deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones grave que afecta el uso de las zonas comunes.**

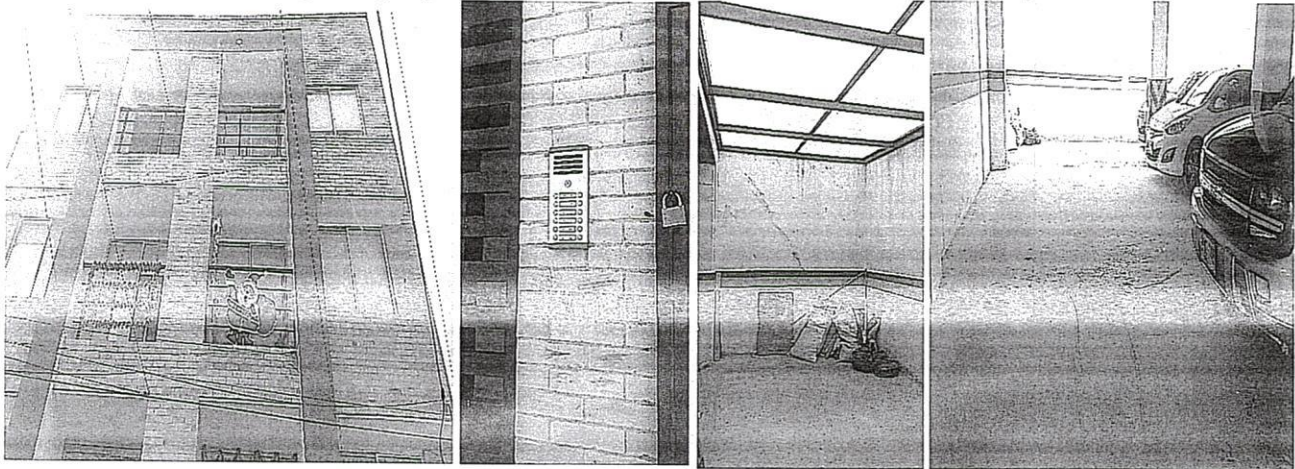


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-1358

## 5. "ACABADOS"

La quejosa indica que la pintura que fue aplicada, el tratamiento del piso de los parqueaderos no es el adecuado desde la entrega del proyecto, por lo cual se encuentra deteriorado el proyecto.



**Fachada, Aislamiento Posterior y Piso Parqueaderos**

Se observa la mampostería y otros elementos de la fachada deteriorados, al igual que la pintura en el muro de cerramiento del aislamiento posterior y la pintura del punto fijo – este último por cuenta de las humedades tratadas anteriormente en este mismo informe -.

De acuerdo con esto y debido a que no ha existido una entrega de las zonas comunes por cuanto no han sido culminadas, se establece como deficiencia constructiva leve que no afecta el uso de las zonas comunes y debe dar cumplimiento a lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003, el cual indica:

*"(...) CAPITULO 8º*

*EN LAS CONSTRUCCIONES*

*(0220)ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.*

*Se deben observar los siguientes 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 (...)"*

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, [www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1358

## 6. "SEGURIDAD"

La quejosa dice que no cuentan con vigilancia y seguridad.


Con respecto a este hecho, no se encuentra dentro del marco de competencias de esta subdirección, por cuanto no corresponde a deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, motivo por el cual no es posible calificar.

## 7. "ADMINISTRACIÓN"

Señala la quejosa que la administración no ha sido entregada por el enajenador a la copropiedad, motivo por el cual no cuentan con personería jurídica.

Al igual que el hecho inmediatamente anterior, no corresponde a deficiencia constructiva ni desmejoramiento de especificaciones, motivo por el cual no es posible calificar.

  
ARQ. DIANA MARCELA  
MENDIETA DUARTE  
Contratista

  
Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional Especializado