



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)

CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.
CALLE 94A # 11A - 66 OFICINA 101
BOGOTÁ D.C

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

2-2019-72253

FECHA: 2019-12-30 10:31 PRO 637160 FOLIOS: 1
ANEXOS: 14

ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION

DESTINO: CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA

TIPO: OFICIO SALUDA

SECRETARIA D.H.T. - Subdirección de Investigaciones y

Referencia: AVISO DE NOTIFICACION

Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCION NO 4963 DEL 29
DE NOVIEMBRE DE 2019

Expediente No 1-2017-15236-2

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 RESOLUCIÓN NO 4963 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de 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.

Contra el presente acto administrativo de conformidad con el Artículo 7 del Decreto 572 de 2015 se corre traslado por el término de quince (15) hábiles contados a partir del día siguiente de la presente notificación para que allegue las explicaciones que considere necesarias.

Contra el presente acto administrativo no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

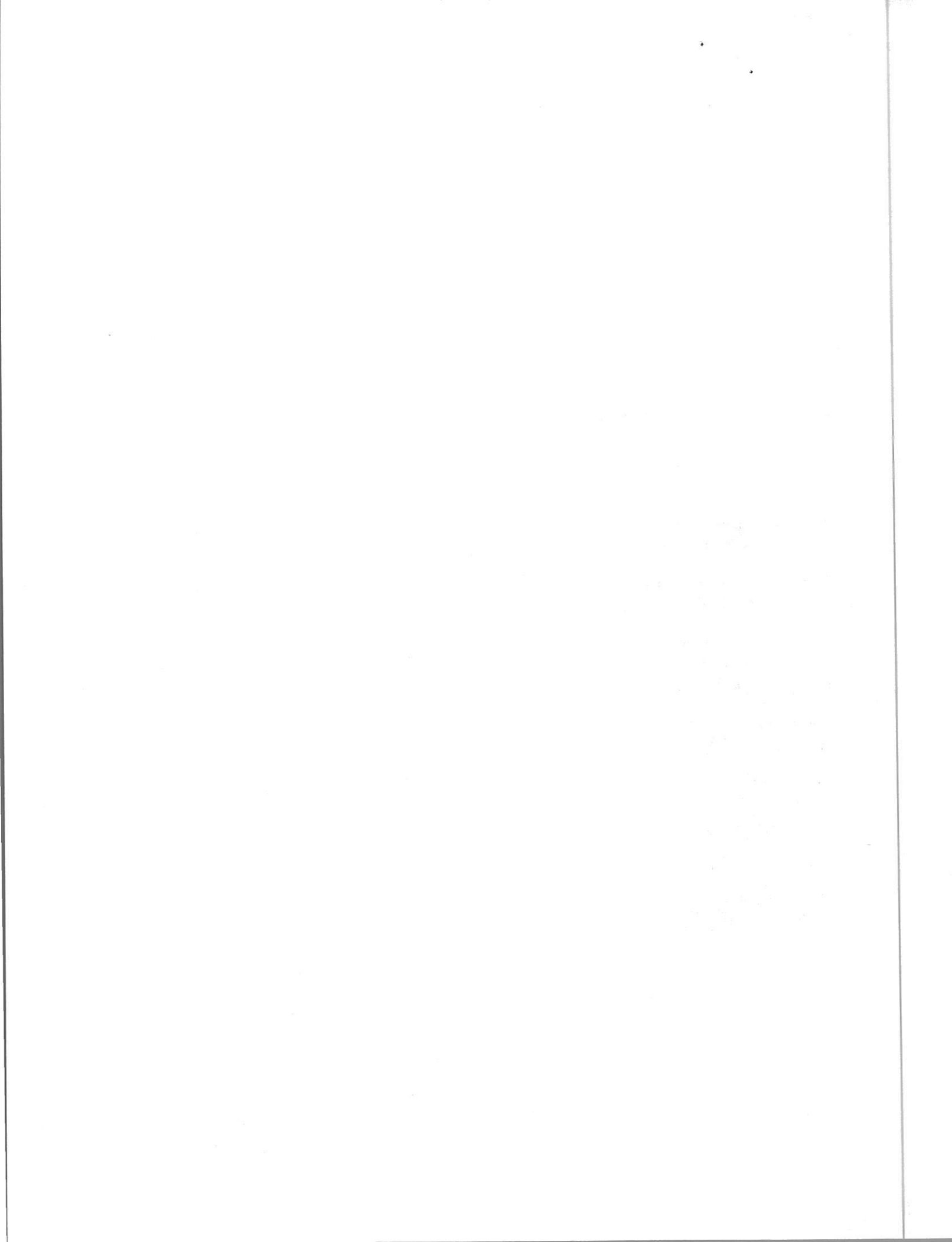
KATHY ACOSTA VELENZUELA
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV
Reviso: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV
Anexo: RESOLUCIÓN NO 4963 DEL 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 FOLIOS: 14

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4963 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019

Página 1 de 6

“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 proyecto de vivienda **EDIFICIO SANTA CATALINA – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 155 A # 7 D 55, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del citado inmueble, 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. 1-2017-15236-2 (folios 1 a 9).

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 21).

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 12), 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 13 y 14), se comunicó tanto a la sociedad enajenadora como 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 4963 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 2 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

la señora **MILENA FLOREZ CARDONA**, en calidad de propietaria del bien objeto de investigación (folio 16).

Que como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1357 del 28 de noviembre de 2019 que obra en el expediente a folios 19 a 20, en el cual se concluyó:

"HALLAZGOS:

Señala la quejosa en la visita que todos los hechos se encuentran subsanados excepto los hechos 6 y 7.

- 1. "DESNIVEL PARQUEADERO"**
- 2. "DILATACIONES BAÑO AUXILIAR"**
- 3. "GUARDAESCOBA DETRÁS PUERTA CUARTO PRINCIPAL"**
- 4. "SEPARADOR MADERA ENTRE CUARTO Y BAÑO (PIRLAN)"**
- 5. "SEÑALIZACIÓN DEPÓSITO"**
- 6. "AREA VENTANA ALCOBA 2 CON CEMENTO"**

Señala la quejosa en la visita que el enajenador realizó unas intervenciones con cemento en al área de la ventana con el fin de arreglar las humedades que presenta esta área, 2 meses antes de la visita aproximadamente, pero que no se solucionó el problema de filtraciones y humedades que se presentan a través de esta, incluso después de ella haber realizado intervenciones al interior del inmueble.

En la visita se observan humedades y filtraciones activas a través de la ventana y los elementos de antepecho, a través del vano y el marco de la ventana.

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a 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 HÁBITAT

AUTO No. 4963 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 . . . Página 3 de 6
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 las condiciones de habitabilidad del inmueble.

7. "HUMEDAD 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, sobre todo hacia la fachada, debido a que allí se encuentra un área de placa que aparentemente – según su criterio- no se ha sabido impermeabilizar por parte del enajenador. Debido a esto, señala que se le está presentando humedad en la cubierta del área del balcón.

Se observa que el balcón se encuentra con humedades activas y se pueden ver manchas y afectaciones en la pintura y pañete del cielo raso del balcón.

Lo anterior, incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción que se citó en el hecho anterior del presente informe.

*Según esto, es una deficiencia constructiva grave que afecta el uso del inmueble.
(...)"*

En ese orden, los hechos "**6. Área ventana alcoba 2 con cemento**" y "**7. Humedad cubierta**" son deficiencias constructivas calificadas como graves, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble, 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, según lo manifestado en el informe de verificación de hechos y además, la unidad de vivienda se entregó en el mes de julio de 2015, lo anterior, como se consignó en el citado informe técnico de verificación de hechos No. 19-1357 del 28 de noviembre de 2019.

Acorde lo anterior, los hechos "**6. Área ventana alcoba 2 con cemento**" y "**7. Humedad cubierta**", probablemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 079 de 2003, Código Distrital de la Construcción (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 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 4963 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 4 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Verificación de Hechos No. 19-1357 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 (\$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 Administrativo¹ 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.

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 HABITAT

AUTO No. 4963 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019

Página 5 de 6

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

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.

Sin embargo, la sala reitera, quo 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 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, está

² 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. 4963 DE 29 DE NOVIEMBRE DE 2019 Página 6 de 6
Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

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

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.

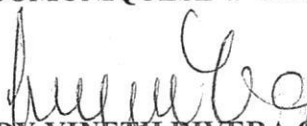
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese y córrase traslado del contenido del presente Auto a la sociedad **GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.**, identificada con el Nit. **900.582.201-5**, representada legalmente por el señor **CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto 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 a la señora **MILENA FLOREZ CÁRDENAS** (o quien haga sus veces) en calidad de propietaria del apartamento 402 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.

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

COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE


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 375693 FOLIOS: 3

ANEXOS: 14

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

Asunto: Derecho de Petición
 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 Notaría 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*.

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.

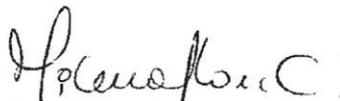
NOTIFICACIONES

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 11de 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.

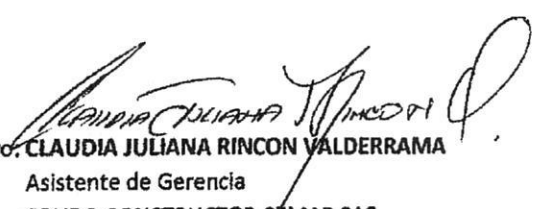
Correo Electrónico: milenaflorezcardenas@gmail.com

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

Bogotá, Junio 10 de 2016

Señores
GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.
La Ciudad

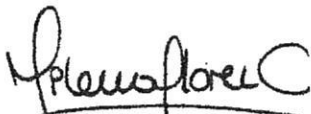
Cordial saludo.

Por medio del presente me permito solicitar amablemente se de solución a los arreglos pendientes que previamente habíamos verificado en mi apartamento, depósito y parqueadero, así como en las zonas comunes, además de algunos nuevos que se han venido presentado en los últimos meses:

1. Arreglo del desnivel del parqueadero, el cual se ha inundado durante los días de lluvia fuerte y queda desnivelado hacia el de mi propiedad sin un adecuado desagüe.
2. Entrega del depósito el cual aún se encuentra con candado.
3. Colocación del guardaescoba faltante de la alcoba principal.
4. Arreglo del área debajo de la ventana de la 2ª alcoba que se encuentra en cemento.
5. Impermeabilización de la cubierta del edificio, dada la humedad y desprendimiento del techo del balcón, que se podría filtrar además al interior del apartamento.
6. Entrega de copia de la llave de la puerta pequeña del primer piso y la copia del apartamento entregada al maestro de obra.
7. Nomenclatura interna y externa del edificio.
8. Colocación de contadores de acueducto y energía eléctrica.
9. Entrega de zonas comunes y terminación de acabados en paredes, puertas y fachada.
10. Definir el tema de administración provisional (seguridad y aseo) hasta que se designe la definitiva.

Anexo fotos de lo previamente enunciado.

De antemano agradezco por los arreglos ya ejecutado y quedo atenta a una pronta respuesta a mis inquietudes, teniendo en cuenta que se habitará el apartamento a partir del mes de Julio.



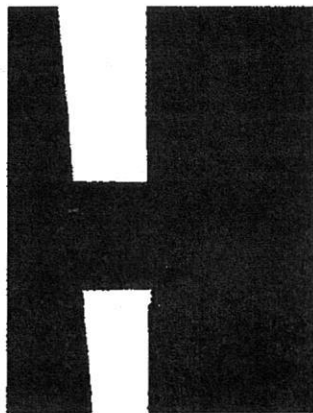
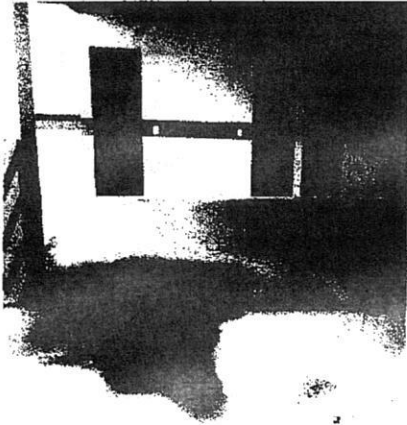
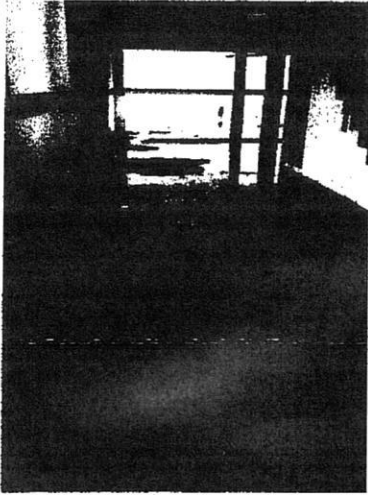
MILENA FLOREZ CARDENAS

CC 52.505.062

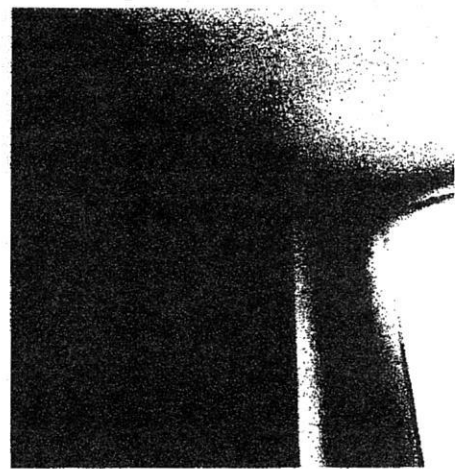
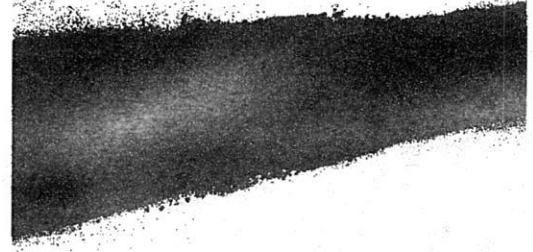
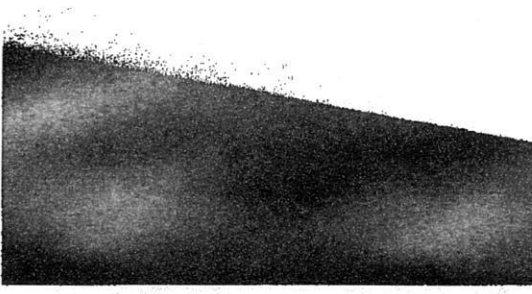
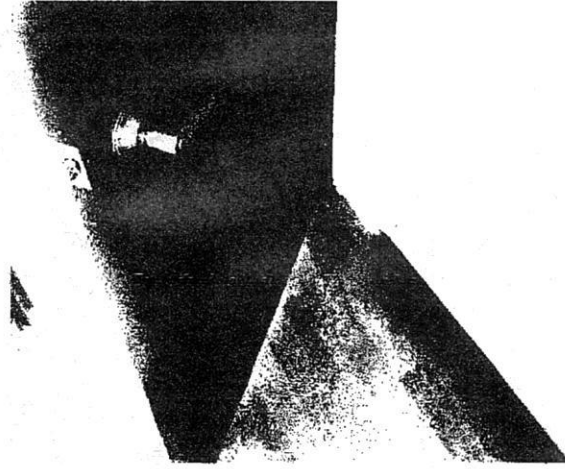
Apartamento 402 / Parqueadero 7

Edificio Santa Catalina

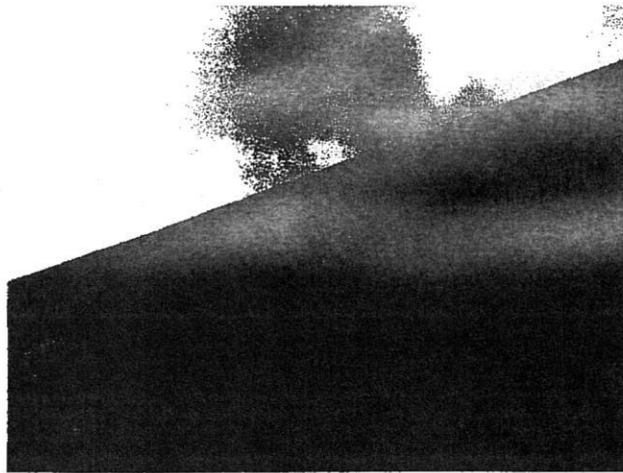
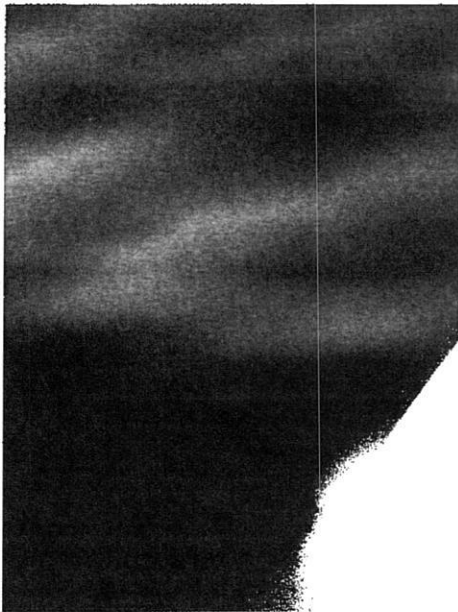
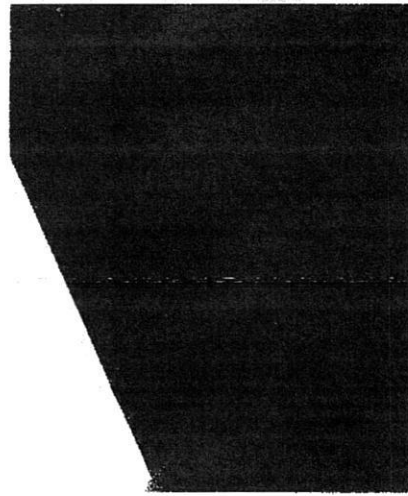
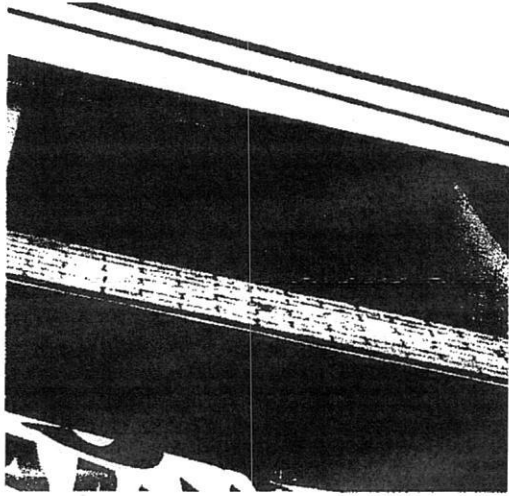
PARQUEADERO Y DEPOSITO.



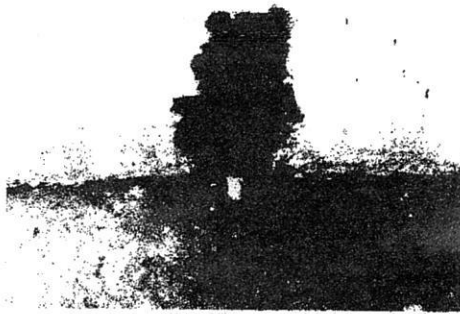
INTERIOR DEL APARTAMENTO



EXTERIOR DEL APARTAMENTO



FACHADA Y ZONAS COMUNES



Bogotá, 30 de enero de 2017.

Señores:
PROPIETARIOS APARTAMENTOS
EDIFICIO SANTA CATALINA
Calle 155ª No. 7D-55.
CIUDAD.

REF. NOTIFICACIÓN REUNIÓN DE PROPIETARIOS

Cordial saludo,

Por medio de la presente solicitamos su presencia a la reunión de propietarios del Edificio Santa Catalina, que se llevara a cabo el día sábado 4 de febrero de 2017 a las 4:00 PM en el Edificio, para tratar temas de interés general.

Agradezco de antemano la atención prestada a esta notificación,

Contamos con su asistencia,

Se suscribe,

GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S

Bogotá, Febrero 4 de 2017

Señores
GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.
La Ciudad

Cordial saludo.

Por medio del presente me permito informar que por motivos de fuerza mayor de carácter personal, no puedo asistir a la reunión programada para el día de hoy; sin embargo dejo por escrito que me acojo a las decisiones tomadas por los presentes a favor de definir de carácter inmediato y urgente:

- Sistema de seguridad y/o vigilancia del edificio, donde sugiero sistema de monitoreo permanente por cámaras y vigilancia privada nocturna.
- Sistema de administración del edificio, donde se incluya mantenimiento de zonas comunes y temas inherentes a la propiedad horizontal (reglamento interno y manuales de convivencia, aseo, etc).

De igual forma solicito se defina por parte de la constructora todos los temas relacionados con la entrega definitiva del edificio a saber:

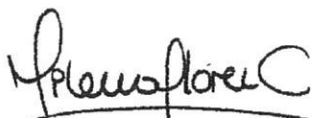
- Entrega de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado y Energía) independizados, con sus respectivos contadores. En varias oportunidades se ha tenido que obstruir el corte de los servicios por parte de las empresas quienes refieren como motivo el No Pago del recibo.
- Arreglo del desnivel del parqueadero de mi propiedad (No7) el cual se empoza en temporada de lluvia, junto con el No6.
- Impermeabilización de la cubierta del edificio, dada la humedad y desprendimiento del techo del balcón, que ha empeorado y que se podría filtrar además al interior del apartamento.
- Nomenclatura externa e interna del edificio (Apartamentos, parqueaderos, depósitos, zonas comunes).
- Entrega de zonas comunes en óptimas condiciones, con sus acabados respectivos.

Hago la aclaración que lo previamente mencionado, en términos de seguridad, administración y entrega del edificio, lo he solicitado en varias ocasiones por teléfono, personalmente el 12 enero de 2016 y por escrito el 10 de julio de 2016, donde se ha solucionado solamente los arreglos menores al interior del apartamento, mas aún cuando se manera informal me entero por la arrendataria del apartamento 401 sobre el robo ocurrido el pasado mes de Enero, situación a la que se ven expuestos todos los habitantes del edificio en cualquier momento.

Agradeciendo su atención y quedo en espera de una pronta respuesta a mis solicitudes particulares, así como copia del Acta de la Reunión para el próximo lunes 6 de Febrero con los compromisos por parte de la constructora, los compromisos de los propietarios y los tiempos de cumplimiento de los mismos.

Anexo copia Acta 12/01/16 y Oficio 10/06/16.

Atentamente,



MILENA FLOREZ CARDENAS

CC 52.505.062

milenaflorezcardenas@gmail.com

Cel 300 203 9690

Propietaria Apartamento 402 / Parqueadero 7

Edificio Santa Catalina

Calle 155A 7D 55 - Barrio Barrancas.

**Convocatoria
Asamblea General Ordinaria de Copropietarios
Edificio Santa Catalina.**

Fecha Convocatoria: 22 de febrero de 2.017

Fecha Asamblea: 11 de marzo 2.017

Hora: 4:00 pm.

Lugar: Edificio Santa Catalina.

Grupo Constructor CEMAR, se permite convocar a todos los copropietarios, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de Propiedad Horizontal y el artículo 39 de la Ley 675 de 2.001, a la celebración de una **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**, de acuerdo con lo expuesto en el encabezado.

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea será:

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Designación del Presidente y Secretaria de la Asamblea Ordinaria
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.
5. Propositiones y Varios.

ANEXOS

NOTA: En el evento de no poder asistir se puede hacer representar a través de un poder especial o general en los términos del artículo 2156 del Mandato del C.C. De no existir quórum, se hará la segunda convocatoria que se realizará el tercer (3º) día hábil siguiente a la primera, o sea, el día 15 de marzo de 2017 a la misma hora, se sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, inclusive a los ausentes y disidentes.

Cordialmente,

GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR

Bogotá, Marzo 10 de 2017

Señores
GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S.
Calle 49 13 33 PH
La Ciudad

*Asunto: Asamblea - Entrega Copropiedad - Varios.
Tercer requerimiento.*

Cordial saludo.

Por medio del presente me permito informar la imposibilidad de asistir el día de mañana a la *Asamblea General Ordinaria*, lo anterior por compromisos laborales previamente programados. Como bien se menciona en dicha citación, retomo el Artículo 39 de la Ley 675 de 2001 – Régimen de Propiedad Horizontal:

Artículo 39. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos...

resaltando:

- La citación se debe realizar *"con una antelación no inferior a 15 días calendario"*, en cuyo caso recibo citación encabezada con fecha 22 de Febrero de 2017, pero que es enviada desde el correo personal de la asistente de gerencia, a mi correo electrónico el día 1º de Marzo (9 días calendario), tiempo insuficiente para poder reorganizar mis compromisos laborales.
- *"La asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año"*, reunión que solicité por 1ª vez el 12 de Enero de 2016 en las oficinas de la constructora, en 2ª oportunidad el 10 Junio de 2016 mediante oficio enviado por correo electrónico, y en lo sucesivo de manera verbal en varias oportunidades, resaltando que para ese año no se realizó ninguna reunión o similar, hasta el 31 de Enero del año en curso, donde se cita por primera vez a reunión de propietarios *"para tratar temas de interés general"*, a la cual no pude asistir por la misma razón arriba explicada, pero a la que de manera escrita autoricé mi voto para las decisiones tomadas frente a seguridad y

administración, y que de igual manera como en las solicitudes anteriores, no obtuve ninguna respuesta.

En consecuencia con lo anterior, recordando que al momento de adquirir el inmueble (Agosto de 2015) me informaron que era el último para la venta y que me fue entregado de manera "informal" durante el último trimestre del año 2015, y en consecuencia con el Artículo 52 de la misma Ley, la administración provisional como responsabilidad del propietario inicial no se ha ejercido, por cuanto no se ha registrado la copropiedad como persona jurídica (Número de Identificación Tributaria) trámite necesario para formalizar los procesos propios a la propiedad horizontal, sin mencionar el incumplimiento del resto de funciones enumeradas en el Artículo 51 de la Ley 675/01, resaltando en este momento el numeral 7, referente al cuidado, vigilancia y conservación de los bienes comunes.

Artículo 52. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

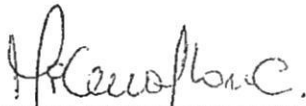
En segunda instancia, nuevamente solicito se defina por parte de la constructora todos los temas relacionados con la **entrega formal y definitiva** del edificio y otros temas generales, que hasta la fecha no se han solucionado, aclarando que desde el I semestre del año 2016 se encuentra habitado:

1. Entrega de servicios públicos (Acueducto, Alcantarillado y Energía) independizados, con sus respectivos contadores.
2. Arreglo del desnivel del parqueadero de mi propiedad (No7) el cual se empoza en temporada de lluvia, al igual que el No6.
3. Impermeabilización de la cubierta del edificio, dada la humedad y desprendimiento del techo del balcón, que ha empeorado progresivamente y que se podría filtrar además al interior del apartamento.
4. Nomenclatura externa e interna del edificio (Zonas comunes) de acuerdo a la normatividad.
5. Definir con prioridad el tema de seguridad y vigilancia provisional, hasta que se surta el proceso de nombramiento de Administrador Definitivo.
6. Terminación y entrega de zonas comunes en óptimas condiciones, con sus acabados respectivos.:

- A la fecha el edificio se encuentra en general en pésimas condiciones de aseo, con numerosas áreas con agrietamiento y abolladuras en las paredes y caída de la pintura.
 - Se observan algunas tomás de energía descubiertas, situación de riesgo para con habitantes de los inmuebles.
 - El área social y la designada para la vigilancia a la entrada del edificio se encuentran sin terminar, con imposibilidad de disfrutar de ésta primera durate un año.
 - La caja de un servicio público se encuentra sostenida por ladrillos.
7. Todos los no mencionados y que se encuentren relacionados con la propiedad horizontal dentro de los términos de la ley, que garanticen la seguridad de los habitantes y visitantes.

Dejo manifiesto que las solicitudes de arreglos al interior del apartamento se solucionaron con prontitud, sin embargo me encuentro profundamente preocupada por el silencio administrativo de la constructora durante mas de un año, referente a los temas previamente mencionados, mas aún cuando parte de mi patrimonio se puede ver afectado como consecuencia del descuido evidenciado desde la adquisición del inmueble.

Atentamente,



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.

Anexo: Registro fotográfico 03/03/17

- Con Copia:
- Secretaría Distrital del Hábitat.
 - Superintendencia de Industria y Comercio.

10 MAR 2017
 Edificio Calle 49
 RECEPCION

10 MAR 2017
 10:45 AM
 SE RECIBE SUJETA
 POR CANTIDIO DE LA DIRECCION
 POR MAS ORDENOS 147742

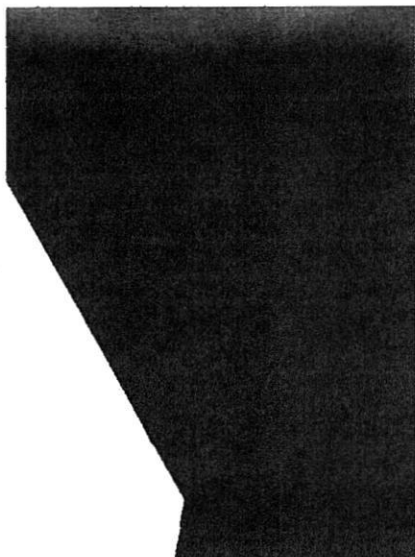
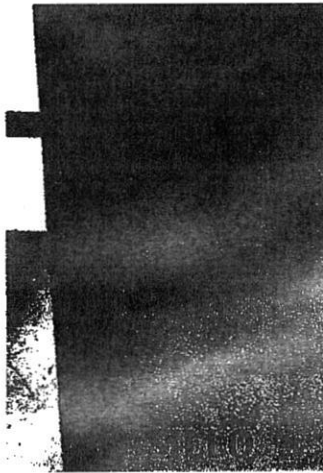
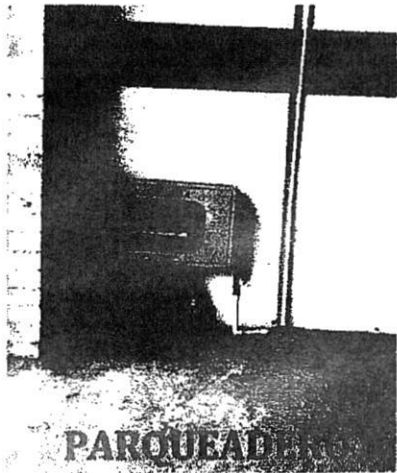
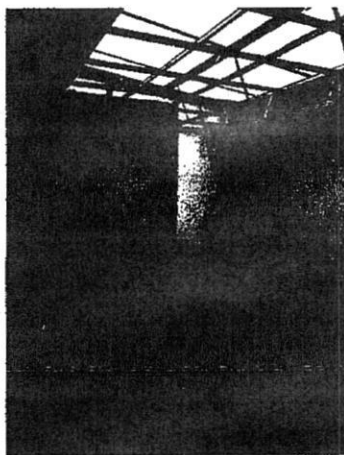
Maizo 10/17 11:10.

Se envia por correo electronico a:

- direccioncomercial@induvet.net
- gerencia@induvet.net
- claudiajulianarv@gmail.com.

Ya que no conozco ni encuentro otra dirección de notificación oficial. *Milena Florez*

** ANEXO: REGISTRO FOTOGRÁFICO 3 MARZO/17



1913



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1357
28 de noviembre de 2019

Radicación No.	1-2017-15236 de 10 de marzo de 2017
No. de la queja	1-2017-15236-2
Quejoso	Milena Flórez
Proyecto	Edificio Santa Catalina – Apto 402
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

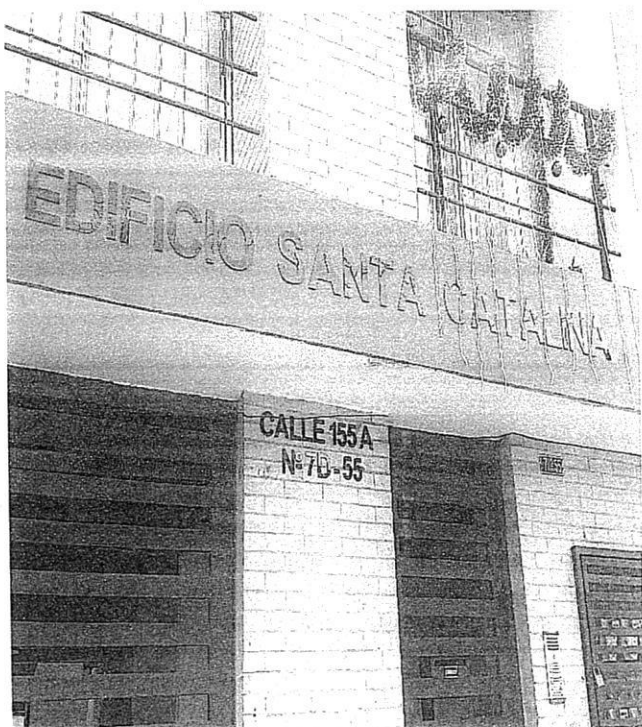
SINTESIS DE LA QUEJA

Presuntas deficiencias constructivas en áreas privadas.

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.



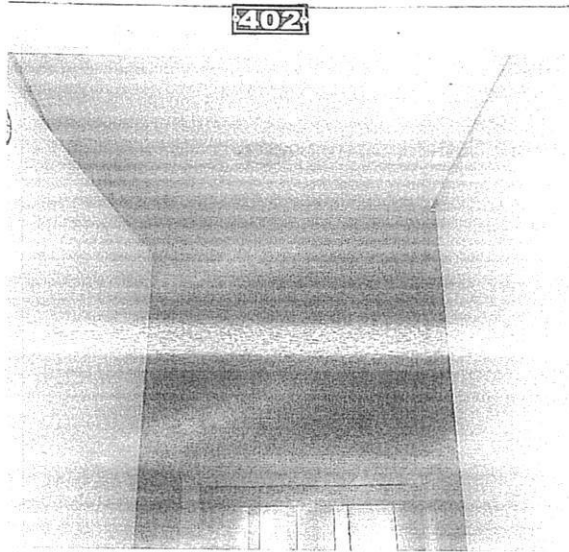
Los conceptos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 03 de diciembre de 2015.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-1357

La quejosa señala en la visita que el inmueble fue entregado en julio de 2015.



HALLAZGOS

Señala la quejosa en la visita que todos los hechos se encuentran subsanados excepto los hechos 6 y 7.

1. ***“DESNIVEL PARQUEADERO”***
2. ***“DILATAIONES BAÑO AUXILIAR”***
3. ***“GUARDAESCOBA DETRÁS PUERTA CUARTO PRINCIPAL”***
4. ***“SEPARADOR MADERA ENTRE CUARTO Y BAÑO (PIRLAN)”***
5. ***“SEÑALIZACIÓN DEPÓSITO”***
6. ***“AREA VENTANA ALCOBA 2 CON CEMENTO”***

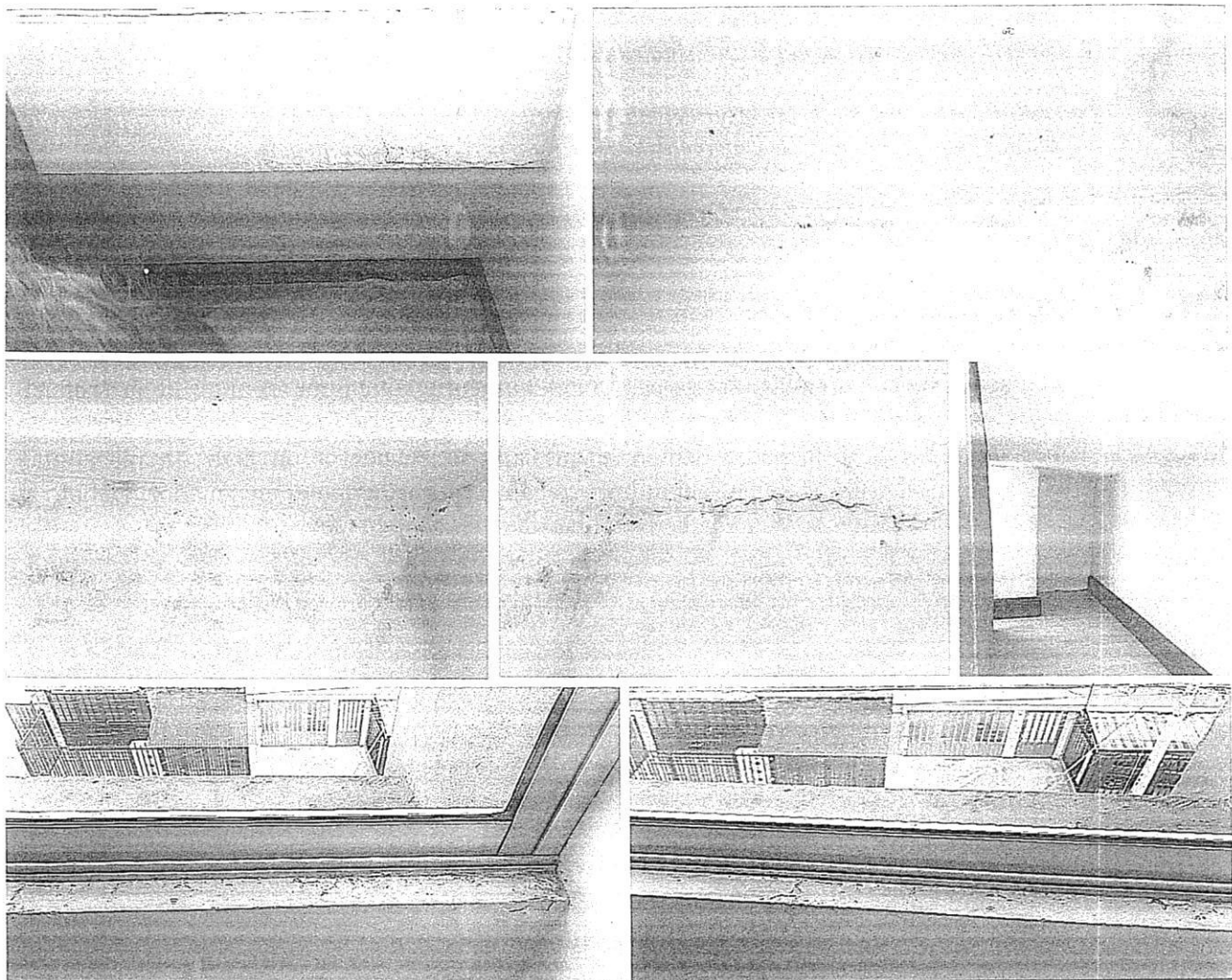
Señala la quejosa en la visita que el enajenador realizó unas intervenciones con cemento en al área de la ventana con el fin de arreglar las humedades que presenta esta área, 2 meses antes de la visita aproximadamente, pero que no se solucionó el problema de filtraciones y humedades que se presentan a través de esta, incluso después de ella haber realizado intervenciones al interior del inmueble.

En la visita se observan humedades y filtraciones activas a través de la ventana y los elementos de antepecho, a través del vano y el marco de la ventana.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1357



Antepecho y Vano de Ventana

Por lo anterior, se debe dar cumplimiento a 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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 19-1357

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

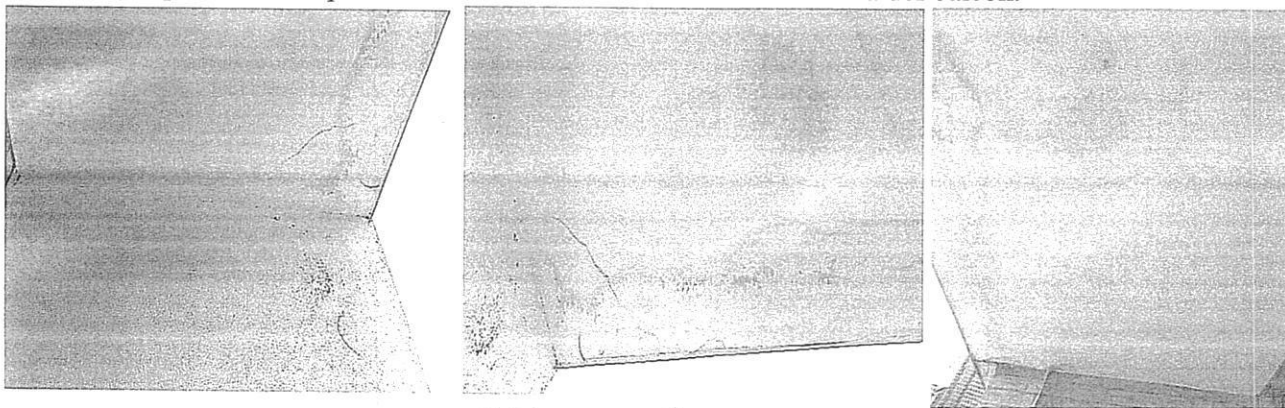
(...)

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 las condiciones de habitabilidad del inmueble.**

7. "HUMEDAD 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, sobre todo hacia la fachada, debido a que allí se encuentra un área de placa que aparentemente – según su criterio- no se ha sabido impermeabilizar por parte del enajenador. Debido a esto, señala que se le está presentando humedad en la cubierta del área del balcón.




Cubierta Balcón Inmueble

Se observa que el balcón se encuentra con humedades activas y se pueden ver manchas y afectaciones en la pintura y pañete del cielo raso del balcón.

Lo anterior, incumple lo establecido en el Acuerdo 20 de 1995, Código Distrital de Construcción que se citó en el hecho anterior del presente informe.

Según esto, es una **deficiencia constructiva grave que afecta el uso del inmueble.**


ARQ. DIANA MARCELA
MENDIETA DUARTE
Contratista


Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado