

TRAMITADO POR
DEPENDENCIA

Bogotá D.C.,

Señor (a):
Representante Legal (o quien haga sus veces)
GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR SAS
Calle 94A # 11A-66 Oficina 101
BOGOTA, D.C.

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

2-2020-04362

FECHA: 2020-02-11 09:20 PRO 645103 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: COMUNICACION
DESTINO: GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR SAS
TIPO: OFICIO SALIDA
ORIGEN: EDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Asunto: Comunicación **AUTO No. 46 del 11 de FEBRERO DE 2020**
Expediente No. 1-2017-15263-1

Respetado (a) Señor (a),

Dando cumplimiento al artículo **TERCERO** de la **AUTO No. 46 del 11 de febrero de 2020**, “*Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusion*”, atentamente remito copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Cordialmente,



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diana Carolina Merchán Baquero - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*

ANEXO: Lo enunciado en 4 folios.

*Dirección no
Corresponsable al
Investigado
11- Feb- 2020*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 46 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 1 de 7

“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”

**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 facultades conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital No. 572 de 2015, el Acuerdo 079 de 2003 y 735 de 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 zonas comunes 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. 1-2017-15236-1 (folios 1 a 9).

Que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital No. 572 de 2015 y el Decreto Distrital 121 de 2008, modificado por el artículo 1º del Decreto Distrital 578 de 2011.

Que particularmente el Decreto Distrital No. 572 de 2015, consagra las actuaciones que deben surtirse al interior de una investigación administrativa que tenga como fin determinar si existió o no infracción a las normas que regulan el régimen de construcción, enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 46 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 2 de 7

“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”

Que el artículo 7° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, le brinda la posibilidad al investigado de que *“una vez proferida la apertura de la investigación” (...)* se le correrá traslado de la misma y de los cargos (...) junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación, quien podrá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del auto de apertura y de formulación de cargos, presentar descargos, solicitar audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicitar o aportar las pruebas que pretenda hacer valer, rendir las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objetar el informe técnico (...). Igualmente, podrá solicitar dentro de dicho término y por una sola vez, la fijación de audiencia de mediación cuando le asista interés en la corrección de los hechos motivo de investigación.

Que el párrafo 2° del artículo 12 del Decreto Distrital No. 572 de 2015 establece que *“(…) Vencido el periodo probatorio (...) se dará traslado al investigado por diez (10) días hábiles para que presente los alegatos respectivos (...)”*, de conformidad con lo establecido en el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que el artículo 13° del Decreto Distrital No. 572 de 2015, dispone que esta Subdirección *“(…) proferirá decisión de fondo o el acto administrativo definitivo dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al vencimiento del término para la presentación de los alegatos (...)”*, siendo por lo tanto, esta última actuación obligatoria en todos los procesos que se adelantan ante este Despacho.

Que según lo establecido en los numerales 11 y 13 del artículo 3° de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos a su cargo y buscarán que los mismos logren su finalidad.

Que, de conformidad con las normas descritas, esta Subdirección procederá a continuar con el trámite de la presente actuación, de conformidad con el siguiente

ANÁLISIS DEL DESPACHO

Que con Auto No. 4962 del 29 de noviembre de 2019 (Folios 35 al 39), ordenó abrir investigación administrativa 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), acto administrativo que se notificó por publicación de aviso a la sociedad enajenadora,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 46 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 3 de 7

“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”

conforme constancia de publicación por cinco (5) días, quedando debidamente notificado el 28 de enero de 2020 (folios 44 a 52).

Que mediante Auto 29 del 29 de enero de 2020 se ordeno de oficio la práctica de una prueba consistente en visita técnica a las zonas comunes del proyecto vivienda EDIFICIO SANTA CATALINA – PROPIEDAD HORIZONTAL, a fin de constatar las presuntas deficiencias constructivas especificadas en el Informe de Verificación de Hechos No 19-1358 del 28 de noviembre de 2019 programada para el día 10 de febrero de 2020 (folio 60) a la que asistió la señora MARIA STELLA TINJACA en representación de la quejosa y de otra parte el señor CESAR PEREZ en calidad de representante legal de la sociedad enajenadora.

Que las conclusiones de la visita técnica practicada a las zonas comunes del proyecto de vivienda en cuestión fueron plasmadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-040 del 10 de febrero de 2020 (folios 61 a 63)

“HALLAZGOS

Según memorando radicado No. 3-2020-00485 se solicita al área técnica realizar visita técnica para dar cumplimiento al artículo segundo del Auto No. 30 del 29 de enero de 2020 “por el cual se ordena de oficio la práctica de una prueba”, a fin de unificar y verificar si persisten o no las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas presentadas en zonas comunes del proyecto. Lo anterior en referencia del informe de verificación de hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019.

Se realiza visita al edificio y se verifican los hallazgos que fueron calificados como deficiencias y/o desmejoramientos en el citado informe.

1. “SERVICIOS PÚBLICOS”

En el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019, se indica:

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.



“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”

(...)

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

(...)

Al momento de la visita anterior se indica que no habían sido instalados los medidores del servicio de energía. En la presente diligencia se comprueba que los medidores se encuentran instalados y se presume en funcionamiento.

*Así las cosas, este hecho fue **SUBSANADO** por el enajenador.*

2. “IMPERMEABILIZACIÓN CUBIERTA”

Indica el informe previo de verificación de hechos, acerca de este hecho, lo siguiente:

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.

(...)

Aunque no se puede acceder a la cubierta, dado que este es mediante el tránsito por las unidades privadas del último piso. El enajenador enseña las fotografías de la intervención realizada a la misma para efectos de subsanar las filtraciones que se presentaban hacia las unidades privadas adyacentes. Se indaga a los acompañantes del recorrido e indican que las afectaciones no continúan. Ello se corrobora con lo observado en el apartamento 402, donde el enajenador intervino las afectaciones. En dicho lugar no se observan trazas de humedad

Punto fijo central



“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”

Es de entender que la cubierta fue intervenida y que las manchas que se presentan en el punto fijo son producto de la intemperie a la que están expuestas estas zonas, las manchas que se observan se evidencian como consecuencia de las lluvias. No se pueden atribuir a defectos de la cubierta. También es de resaltar, que el proyecto empezó a tener entregas de las zonas comunes desde el año 2015, por lo que a la fecha se evidencia el deterioro normal de los mismos.

*Así las cosas, este hecho fue **SUBSANADO** por el enajenador.*

4. “TERMINACIÓN Y ENTREGA DE LAS ZONAS COMUNES”

En el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019, se indica:

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.

(...)

Zonas Sociales

Indica el enajenador que las zonas comunes fueron entregadas en marzo de 2019 y que en la misma se hizo entrega de las zonas faltantes que se indicaban en la visita previa. Anota este que la constructora es propietaria de la mitad de las unidades privadas y que por ser una copropiedad pequeña entre los copropietarios ejercerán la administración del edificio.

*Así las cosas, este hecho fue **SUBSANADO** por el enajenador.*

5. “ACABADOS”



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 46 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 6 de 7

“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”

En el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1358 del 28 de noviembre de 2019, se indica:

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 (...)

Se expresa en visita que por las intervenciones se intervinieron los lugares referidos en el informe. Aunque en el recorrido se observa los acabados con alto nivel de deterioro por estar a la intemperie, para los casos referidos se debe tener de presente el tiempo de entrega de las unidades privadas.

*Por lo anterior, este hecho fue **SUBSANADO** por el enajenador”.*

Así las cosas, conforme lo dispuesto en el artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, en concordancia con el artículo 48 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se procederá a correr traslado a la sociedad enajenadora para que presente los respectivos alegatos de conclusión, previo a decidir de fondo la presente investigación administrativa conforme al material probatorio obrante en la investigación.

Así las cosas, en mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: IMPULSAR oficiosamente la investigación No. 1-2017-15236-1 del 10 de marzo de 2017 que se viene adelantando en contra de la sociedad enajenadora GRUPO CONSTRUCTOR CEMAR S.A.S., identificada con el Nit. 900.582.201-5



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 46 DEL 11 DE FEBRERO DE 2020

Pág. 7 de 7

“Por el cual se impulsa oficiosamente una investigación administrativa y se corre traslado para alegar de conclusión”

representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO PEREZ MORERA (o quien haga sus veces), de conformidad con las razones expuestas en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO. Correr traslado 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), por el término de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación de este auto, para que presente a este Despacho los respectivos alegatos de conclusión que considere pertinente en la presente investigación administrativa.

ARTÍCULO TERCERO. COMUNICAR el 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).

ARTÍCULO CUARTO. COMUNICAR el contenido del presente Auto al administrador y/o representante legal (o quien haga sus veces) del Proyecto de EDIFICIO SANTA CATALINA – PROPIEDAD HORIZONTAL, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO. Contra el presente auto no procede recurso alguno de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los once (11) días del mes de febrero del año dos mil veinte (2020).

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Karent Ramirez Bernal - Profesional Especializada SICV
Revisó: Aura P. Robles - Profesional Especializada SICV

