

Bogotá D.C.

Señor (a)

EDNA LUCERO RODRIGUEZ RODRIGUEZ
REPRESENTANTE LEGAL O QUIEN HAGA SUS VECES
DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S.
CARRERA 13 # 17 - 30
TEL: NO REGISTRA
CHÍA - CUNDINAMARCA

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

2-2019-60573

FECHA: 2019-11-01 11:27 PRO 621758 FOLIOS: 1

ANEXOS: 11

ASUNTO: Aviso de Notificación

DESTINO: EDNA LUCERO RODRIGUEZ RODRIGUEZ

TIPO: OFICIO SALIDA

ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: AVISO DE NOTIFICACIÓN

Tipo de Acto Administrativo: RESOLUCIÓN NO 3913 DEL 25
DE SEPTIEMBRE DE 2019

Expediente No. 1-2018-42139

Respetado (a) Señor (a)

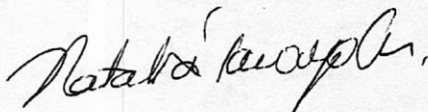
De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia RESOLUCIÓN NO 3913 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de la Secretaría de Hábitat.

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.



NATALIA TAMAYO CHAPARRO
SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA (E)

Elaboró: Maria Jose Pineda Hoyos - Contratista SIVCV

Revisó: Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario Grado Doce SIVCV

Anexo: RESOLUCIÓN NO 3913 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019 FOLIOS: 11



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3913 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019

“Por el cual se apertura una investigación administrativa”

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

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, el Acuerdo 079 de 2003, Acuerdo 735 de 2019, Decreto 572 de 2015 y 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 el señor **MIGUEL ANTONIO MACÍAS RAMÍREZ**, en calidad de representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL KATARY – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la calle 140 # 19 -40, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del citado proyecto de vivienda, en contra de la sociedad enajenadora **DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.512.939-9, representada legalmente por la señora **EDNA LUCERO RODRIGUEZ RODRIGUEZ** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-42139 del 01 de noviembre de 2018, Queja No. 1-2018-42139-1 (folio 1 a 3).

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 la responsable del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora **DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.512.939-9, a la que le fue otorgado el registro de enajenación No. 2012075 (folio 40).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2018-58540 de fecha 27 de noviembre de 2018 (folio 7) se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que un término de 10 días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicaran de manera puntual si daría solución a los mismos y el término dentro del cual lo haría.

Que mediante radicado No. 1-2018-48978 del 19 de diciembre de 2018 (folios 9 a 12), la sociedad enajenadora señala que:

“1. La entrega de las zonas comunes del edificio Katary 1 P.H, no se han podido llevar a



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

cabo totalmente, por la total negligencia de la Administración, es de advertir que el actual administrador, seguramente no debe conocer todas las labores y gestiones adelantadas con el antiguo administrador.

(...)

4. Se envió un comunicado vía correo electrónico (23 de Junio de 2017) en el que después de realizado el ultimo arreglo solicitado, que correspondía a instalar un sifón ubicado justo en la salida al parqueadero de primer piso, se dio por entregado zonas comunes. Pasados 4 años desde la entrega del último apartamento del edificio y habiendo cumplido con todas las especificaciones de planos y lo ofrecido a propietarios, de ese correo no se recibió respuesta alguna."

Que de conformidad con los anteriores antecedentes y en concordancia con el artículo 5 del citado Decreto Distrital, este Despacho remitió comunicación a la quejosa por medio de radicado No. 2-2019-36753 del 15 de julio de 2019 y mediante radicado No. 2-2019-36754 de la misma fecha envió comunicado a la Sociedad enajenadora, en los cuales se señaló fecha de visita técnica para el 05 de agosto de 2019, diligencia a la que asiste el señor YESID ALARCON OROZCO, en calidad de la administración del proyecto de vivienda, y la señora MAILER YURANI SÁNCHEZ CARVAJAL, apoderada de la sociedad enajenadora, tal como se logra corroborar en el acta de visita técnica a folio 15 del expediente, de la que se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 19-899 del 20 de agosto de 2019 (folios 22-24), que concluyó:

"HALLAZGOS

1. Fisuras en Muros y Pisos.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la existencia de fisuras y en muros y pisos de la zona de parqueaderos en el primer nivel.

En el momento de la diligencia según menciona el quejoso y el enajenador la existencia de una fisura del muro del costado occidental del parqueadero del primer nivel (foto 1) y en el piso de los parqueaderos del primer nivel (foto 2), en la parte superior de la rampa de acceso vehicular al edificio (foto 3) y en el antepecho que colinda con el vecino que se encuentra al costado del acceso de la rampa vehicular (foto 4), al respecto el enajenador menciona que la constructora realizó intervenciones en el 2018 en cuanto al empañetado y pintura del mencionado muro y remates de mortero e impermeabilizante en las fisuras de



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3913 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Pág. 3 de 9

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

piso del parqueadero.

Durante la visita se observó la existencia nuevamente de fisuras en el mismo muro y antepecho mencionado y fisuras en los pisos de los parqueaderos sin presentar humedades o filtraciones alguna.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como afectaciones graves que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

2. Filtración en Cubierta.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la existencia filtraciones y empozamientos en la cubierta

En el momento de la diligencia según menciona el quejoso y el enajenador la existencia de empozamientos y filtraciones desde la cubierta en el cual el constructor menciona que se realizaron intervenciones de limpieza e impermeabilización de los sifones de la terraza en el 2018, puesto que un apartamento (501) se estaba viendo afectado. En la diligencia se procedió a realizar un proceso de vertimiento de agua y no se observó empozamiento alguno (foto 5 y 6) además que no se manifiesta por parte del quejoso (administrador) la existencia de filtraciones después de la intervención.

Por tal razón no se establece afectación en este numeral.

3. Empozamiento En Parqueaderos.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la existencia de empozamiento de agua lluvia en la placa.



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

En la diligencia se realizaron prácticas de vertimiento de agua y se verifica que existe empozamiento sobre las fisuras mencionadas en el numeral 1 del presente informe se observa que los desniveles de desagües no funcionan correctamente en las fisuras de placa que fueron intervenidos e impermeabilizados en el 2018 por enajenado (foto 7).

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso del bien y no da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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.

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3913 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Pág. 5 de 9

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

4. Filtración en Sótano 2.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la existencia de filtraciones de agua lluvia.

En el momento de la diligencia se toma un registro fotográfico del muro del sótano 2 al costado occidental en el cual el constructor manifiesta que las filtraciones de agua se generan por el nivel freático por la cual el enajenador realizó intervenciones en el año 2017. Las que consistieron en instalar un canal en la parte inferior del muro y en la visita técnica no se evidencia algún rastro de humedad o filtración desde el muro (foto 8 y 9).

Por tal razón no se establece afectación en este numeral.

5. Inclinación del Edificio.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la inclinación estructural del edificio.

En el momento de la diligencia el enajenador menciona que este hecho se basa en el fisuramiento entre el muro del sótano 2 con la placa del primer nivel en la culata del edificio en lo cual la constructora realizó una intervención en el año 2018, por lo cual se tomó un registro fotográfico y no se observó inclinación y/o afectaciones de orden estructural que permitan inferir afectaciones a la estructura de la edificación. Al igual que del mencionado muro ni fisuras en la parte superior del mismo (foto 9 y 10).

Por tal razón no se establece afectación en este numeral. (...)"

En ese orden, los hechos "1. Fisuras en Muros y pisos" y "3. Empozamientos en parqueaderos" 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 en el año 2018, según se consignó en el citado informe técnico de verificación de hechos No. 19-899 del 20 de agosto de 2019.



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

Conforme lo anterior, los hechos mencionados constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en los artículos 23, numeral 12, y 114 del Acuerdo 079 de 2003, Sección B.1.5 (TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES), artículos B.1.5.1. párrafos B.1.5.1.1. , B.1.5.1.2. y PARÁGRAFO B.5.4.8.6. ,Sección B.5.1, artículos B.5.1.1.,B.5.1.2. y B.5.1.3. del Acuerdo 20 de 1995 - Código de la Construcción de Bogotá, en armonía con el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas especificadas en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-899 de 20 de agosto de 2019 , por cuanto es 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 su actividad, 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 9º del Artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre Diez Mil (\$10.000.00) y Quinientos Mil Pesos (\$500.000.00) moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha violado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento, en los criterios auxiliares establecidos en el Artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, en la protección y tutela el Estado de Derecho, es decir las normas que regulan la actividad de

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. 3913 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Pág. 7 de 9

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

construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el Concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresados por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010, expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

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

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

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 3913 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Pág. 8 de 9

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

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 bajo estudio, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la infracción de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales son objeto de nuestras funciones de vigilancia y control, lo anterior en razón a las irregularidades encontradas, que afectan las zonas comunes y que fueron catalogadas como afectaciones graves en el proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL KATARY – PROPIEDAD HORIZONTAL** objeto de queja, motivo por el cual una vez verificada la queja, y practicada la visita técnica por este Despacho, sumado a los antecedentes obrantes en el expediente, considera procedente esta Subdirección ordenar la apertura de investigación correspondiente, conforme lo dispuesto en el artículo 6º del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.512.939-9, representada legalmente por la señora EDNA LUCERO RODRIGUEZ RODRIGUEZ (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notificar a la sociedad enajenadora **DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S.**, identificada con el Nit. 830.512.939-9, representada legalmente por la señora EDNA LUCERO RODRIGUEZ RODRIGUEZ (o quien haga sus veces), y correr traslado del presente auto de apertura de investigación, junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación, de conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital No. 572 de 2015, para que dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del auto presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, directamente o por medio de apoderado, informándole además que la totalidad de las actuaciones se encuentran a su disposición para su conocimiento y consulta en el expediente.

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. 3913 DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2019

Pág. 9 de 9

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

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el contenido de este auto al representante legal y/o administrador del Proyecto de Vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL KATARY – PROPIEDAD HORIZONTAL** de 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.

Dada en Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de septiembre de dos mil diecinueve (2019).

NOTIFIQUESE, COMÚNIQUESE Y CÚMPLASE


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Laura María Rojas - Contratista SICV
Revisó: Diego Fernando Hidalgo - Contratista SICV

Bogotá D.C., Octubre 31 de 2018.

CRK_20181031

Señores

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
Atn. Sres SECRETARIA DEL HABITAT.
La Ciudad

Respetados Señores

<p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT AL RESPONDER CITAR EL NR. 1-2018-42139 FECHA: 2018-11-01 12:55 PRO 511372 FOLIOS: 2 ANEXOS: 3 ASUNTO: Derecho de petición DESTINO: Servicio al Ciudadano TIPO: Derechos de Petición ORIGEN: MIGUEL ANTONIO MACIAS RAMIREZ</p>

Asunto: Derecho de petición.

Yo, Miguel Antonio Macías Ramírez, Ciudadano colombiano identificado con cedula de ciudadanía numero 14.319.814 de Honda – Tolima, en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal, copropiedad ubicada en la Calle 140 No. 19 - 24 de la actual nomenclatura urbana de Bogotá e identificada con el Nit. 900.760.841-4, en ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y con el lleno de los requisitos del artículo 5 del código contencioso Administrativo, respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de solicitarle:

1. Que el Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal Edificio, es una copropiedad de 16 apartamentos distribuidos en cinco pisos.
2. Que el Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal fue construido por la empresa DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S,
3. Que a la fecha de la presente comunicación la entrega de parte de la empresa Constructora DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S, de zonas comunes no ha sido posible en su totalidad.
4. Que mediante comunicado de fecha julio 11 de 2018, la administración del Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal, recordó y solicito la entrega de las zonas comunes, también se les notifico de fisuramiento, daños en muros y pisos comunales, filtración de agua por mala impermeabilización de cubiertas y emposamiento de agua en zona de parqueaderos. (adjunto copia del comunicado)
5. Que la construcción aledaña al Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal, presenta inclinación, afectando estructuralmente a la copropiedad
6. Que en el sótano numero dos (2), cuando llueve en la ciudad, se presentan filtraciones de agua que inunda esta zona mencionados, haciendo imposible el parqueo de los automotores de los residentes y el peligro que representa pues el cuarto donde se encuentra la subestación también se inunda.
7. Que pese a los diferentes requerimientos de parte de la administración del Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal y ante los daños que presenta a la fecha la copropiedad, la empresa constructora DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S, no ha realizado obra alguna, encaminada a arreglar los daños en zona común y la posterior entrega de las zonas comunes del Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal.

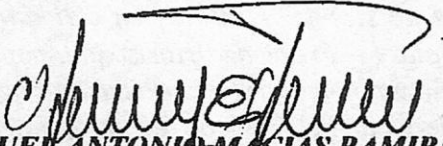
Motiva esta solicitud que presento, el actual de las zonas mencionadas en el presente comunicado.

Por lo tanto, de manera respetuosa, solicito a ustedes,

1. Se realice una visita URGENTE a la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL KATARY – PROPIEDAD HORIZONTAL, para que puedan verificar el estado actual de las zonas comunes de la copropiedad.
2. Se le exija a la Constructora DISTRIPAQ INGENIERIA S.A.S, el cumplimiento de la normatividad en referencia a la entrega de zonas comunes y el arreglo inmediato de los daños que están afectando al Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal.

Favor responderme dentro del termino legal y al amparo del derecho Constitucional invocado a la dirección Calle 140 No. 19 - 24 de Bogotá D.C., Celular 314 2722016.

Atentamente,


MIGUEL ANTONIO MACIAS RAMIREZ
Representante Legal
Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal
C.C. 14.319.814 de Honda – Tolima

Anexo: Copia Comunicado fecha 11 de Julio de 2018
Representacion Legal del CR Katary – Propiedad Horizontal.



Radicado No. 20185130653131

Fecha: 18/07/2018



7

ALCALDIA LOCAL DE USAQUEN
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
LA SUSCRITA ALCALDESA LOCAL DE USAQUEN (E)
HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal No. 4202 del 08 de Agosto de 2014, fue inscrita por la Alcaldía Local de USAQUEN, la Personería Jurídica para el(la) CONJUNTO RESIDENCIAL KATARY - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CALLE 140 # 19 - 24 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2177 del 18 de Junio de 2013, corrida ante la Notaría 44 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N-1860.

Que mediante acta de Consejo de Administración del 03 de Abril de 2018 se eligió a:

MIGUEL ANTONIO MACIAS RAMIREZ con CÉDULA DE CIUDADANIA 14319814, quien actuará como Administrador y Representante Legal durante el periodo del 03 de Abril de 2018 al 03 de Abril de 2019.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

**CARMEN YOLANDA VILLABONA
ALCALDESA LOCAL DE USAQUEN (E)**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 20185130653131

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 01/11/2018 11:51 AM

Página 1 de 1

Bogotá D.C., Julio 11 de 2018

Señores

CONSTRUCTORA DISTRIPAQ SAS
Carrera 45 A No. 145 B 15.
Bogotá D.C.

Respetados Señores

Asunto: Solicitud.
Recepción de Zonas Comunes y Trámites de Garantías.

Yo, Miguel Antonio Macías Ramírez, Ciudadano colombiano identificado con cedula de ciudadanía numero 14.319.814 de Honda – Tolima, en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Katary - Propiedad Horizontal, Copropiedad ubicada en la Calle 140 No. No. 19 – 24, de la actual nomenclatura urbana de Bogotá, respetuosamente me dirijo a su despacho con el fin de informarle:

1. Que el Conjunto Residencial Katary – propiedad Horizontal, es una copropiedad construida por ustedes la cual consta de 16 apartamentos distribuidos en cinco (5) pisos.
2. Que la copropiedad continua, a la espera de la legalización y debido tramite de la recepción de las zonas comunes
3. Notificamos la continuidad de filtraciones en la cubierta del edificio.
4. Notificamos el fisuramiento presentado en el muro de contención del segundo sótano, muro lateral acceso parqueadero.
5. Notificamos fisuramiento en muro lateral acceso parqueadero.
6. Notificamos la proyección del fisuramiento sobre la zona de portería la cual está generando levantamiento del acabado porcelanico de esta área.
7. Notificamos que los ductos de desfogue de las chimeneas en cubiertas, están levemente dilatadas del muro perimetral de cerramiento de esta área, alcanzando hasta los 1,5 cm..
8. Notificamos que en los muro perimetrales de la terraza de cubiertas, se está presentando mapeo en el pañete ocasionado claramente por saturación de humedad, ya que estos muros NO cuentan con ningún tipo de corta goteras en las coronas.
9. Notificamos la continuidad en la deficiencia de los desagües ubicados en el sótano y subsotano del Edificio.

10. Solicitamos de la manera más atenta aclaración técnica del evidente asentamiento del inmueble aledaño a la copropiedad, que posterior a la construcción del Edificio ha presentado asentamientos y una leve inclinación hacia nuestra copropiedad.

Motiva esta solicitud que presentó, el estado actual de las zonas mencionadas en el presente comunicado.

Por lo tanto, solicito a ustedes:

1. Se realice una visita URGENTE a la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL KATARY – PROPIEDAD HORIZONTAL, para las respectivas garantías de las notificaciones aquí reportadas.
2. Agradecemos contar con la fecha de programación de visita al Conjunto Residencial Katary – Propiedad Horizontal, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al presente comunicado.

Favor responderme a la dirección Calle 140 No. 19 - 24. Bogotá D.C., celular 314 2722016.

Anexamos: Fotos

Atentamente,

MIGUEL ANTONIO MACIAS RAMIREZ

Representante Legal

CONJUNTO RESIDENCIAL KATARY – PROPIEDAD HORIZONTAL.

14.319.814 de Honda - Tolima



DISTRIPAQ
INGENIERIA S.A.S
NIT. 830.512.939-9
Gerencia

Recibido: 11-Julio-18
Madelin Rios
MRG.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-899

20 de agosto de 2019

Radicación No. 1-2018-42139 del 01 de noviembre de 2018
No. de la queja 1-2018-42139
Quejoso Miguel Antonio Macias Ramírez (Administración)
Dirección del quejoso Calle 140 # 19 -24, Zonas Comunes.
Proyecto KATARY
Dirección proyecto Calle 140 # 19 -24
Localidad Usaquéen
Estrato 05

Radicación documentos 400020120300 del 09 de julio de 2012
Enajenación proyecto 16 unidades
Enajenador DISTRIPAQ INGENIERIA SAS
Dirección enajenador Kr 13 # 17 - 30 (Chia – Cundinamarca)
No. de registro 2012075



SÍNTESIS DE LA QUEJA

Los hechos relacionados en la queja se refieren a presuntas deficiencias constructivas en zonas comunes del proyecto, los hechos relacionados en la queja hacen referencia a:

- FISURAS EN MUROS Y PISOS.
- FILTRACION EN CUBIERTA.
- EMPOZAMIENTO EN PARQUEADEROS.
- FILTRACION EN SOTANO 2.
- INCLINACION DEL EDIFICIO.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 05 de agosto de 2019
Funcionario Omar David Laverde Cabrera
Atendido Por Yesid Alarcón Orozco (Quejoso, Administradora)
Mailer Yurani Sánchez (Enajenador)



Los conceptos técnicos 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 22 de diciembre del 2015.

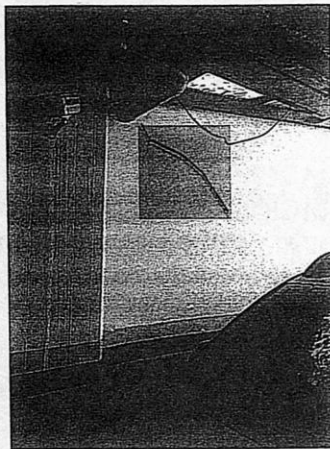
Fecha de entrega del primer apartamento: 2014

HALLAZGOS

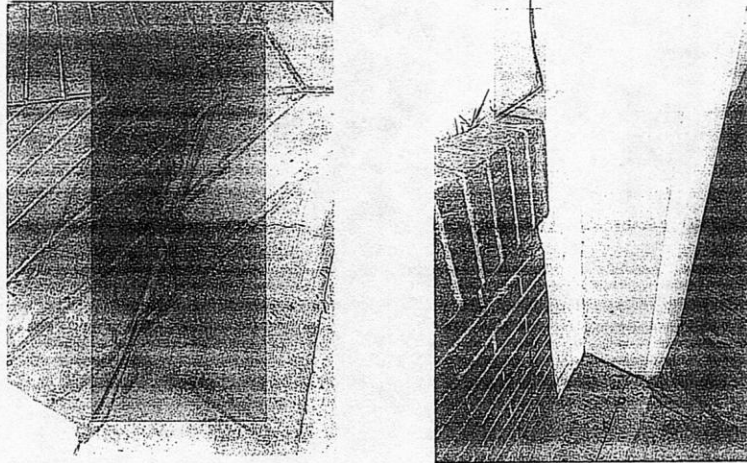
1. Fisuras en Muros y Pisos.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la existencia de fisuras y en muros y pisos de la zona de parqueaderos en el primer nivel.

En el momento de la diligencia según menciona el quejoso y el enajenador la existencia de una fisura del muro del costado occidental del parqueadero del primer nivel (*foto 1*) y en el piso de los parqueaderos del primer nivel (*foto 2*), en la parte superior de la rampa de acceso vehicular al edificio (*foto 3*) y en el antepecho que colinda con el vecino que se encuentra al costado del acceso de la rampa vehicular (*foto 4*), al respecto el enajenador menciona que la constructora realizó intervenciones en el 2018 en cuanto al empañetado y pintura del mencionado muro y remates de mortero e impermeabilizante en las fisuras de piso del parqueadero.



(Foto 1 y 2)



(Foto 3 y 4)

Durante la visita se observó la existencia nuevamente de fisuras en el mismo muro y antepecho mencionado y fisuras en los pisos de los parqueaderos sin presentar humedades o filtraciones alguna.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como afectaciones graves que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

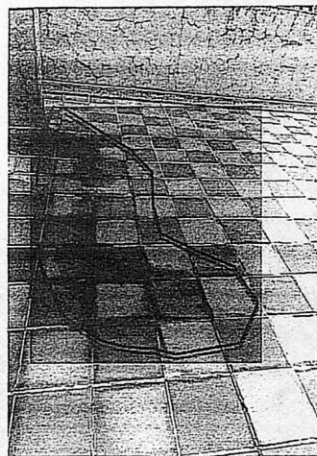
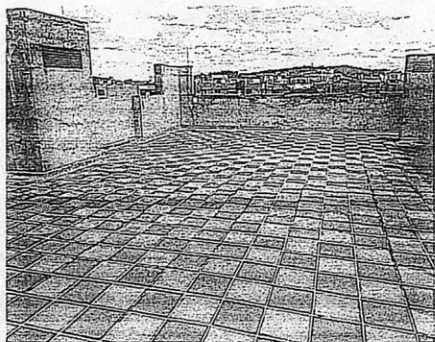
PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

2. Filtración en Cubierta.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la existencia filtraciones y empozamientos en la cubierta

En el momento de la diligencia según menciona el quejoso y el enajenador la existencia de empozamientos y filtraciones desde la cubierta en el cual el constructor menciona que se realizaron intervenciones de limpieza e impermeabilización de los sifones de la terraza en el 2018, puesto que un apartamento (501) se estaba viendo afectado. En la diligencia se procedió a realizar un proceso de vertimiento de agua y no se observó empozamiento alguno (foto 5 y 6) además que no se manifiesta por parte del quejoso (administrador) la existencia de filtraciones después de la intervención.



(Foto 5 y 6)

Por tal razón no se establece afectación en este numeral.

3. *Empozamiento En Parquaderos.*

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la existencia de empozamiento de agua lluvia en la placa.

En la diligencia se realizaron prácticas de vertimiento de agua y se verifica que existe empozamiento sobre las fisuras mencionadas en el numeral 1 del presente informe se observa que los desniveles de desagües no funcionan correctamente en las fisuras de placa que fueron intervenidos e impermeabilizados en el 2018 por enajenado (foto 7).

El hecho es una deficiencia constructiva grave, que afecta el uso del bien y no da cumplimiento al Código de la Construcción de Bogotá:



Foto 7

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

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.



Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES

ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

PARÁGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.

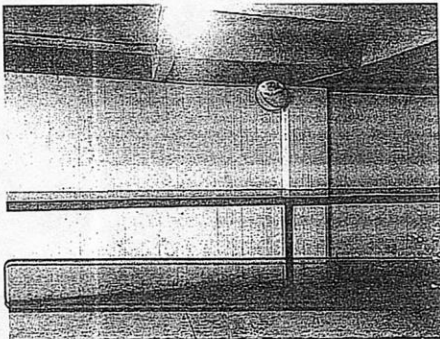
PARÁGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos.

PARÁGRAFO B.5.4.8.6. Juntas. Toda junta debe rellenarse y sellarse con materiales compatibles entre ellos mismos y la membrana impermeable. A las juntas de separación (dilatación) de la losa soporte en ciertos casos hay necesidad de colocarle fuera de lo anterior un flanche metálico para su protección, deben ejecutarse con planchas metálicas o similares que sustenten el material de relleno.

4. Filtración en Sótano 2.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la existencia de filtraciones de agua lluvia.

En el momento de la diligencia se toma un registro fotográfico del muro del sótano 2 al costado occidental en el cual el constructor manifiesta que las filtraciones de agua se generan por el nivel freático por la cual el enajenador realizó intervenciones en el año 2017. Las que consistieron en instalar un canal en la parte inferior del muro y en la visita técnica no se evidencia algún rastro de humedad o filtración desde el muro (foto 8 y 9).



(Foto 8 y 9)

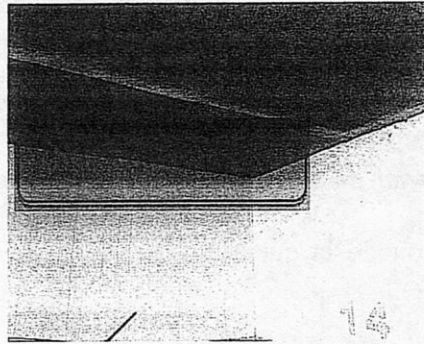
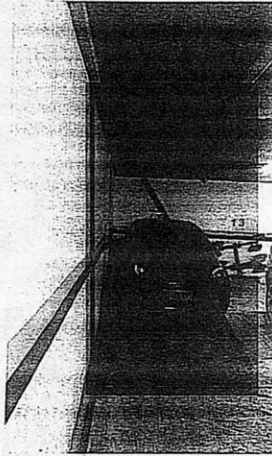
Por tal razón no se establece afectación en este numeral.

5. Inclinación del Edificio.

A la fecha de la radicación de la queja No 1- 2018- 42139 menciona el quejoso la inclinación estructural del edificio.




En el momento de la diligencia el enajenador menciona que este hecho se basa en el fisuramiento entre el muro del sótano 2 con la placa del primer nivel en la culata del edificio en lo cual la constructora realizó una intervención en el año 2018, por lo cual se tomó un registro fotográfico y no se observó inclinación y/o afectaciones de orden estructural que permitan inferir afectaciones a la estructura de la edificación. Al igual que del mencionado muro ni fisuras en la parte superior del mismo (foto 9 y 10).



(Foto 9 y 10)

Por tal razón no se establece afectación en este numeral.


ARQ. OMAR LAVERDE.
Contratista


Vo. Bo. ING. IVÁN GIL ISAZA
Profesional Especializado