

Contestación demanda 2021-00585

victor moreno <vicmor.1@hotmail.com>

Jue 24/11/2022 14:02

Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: emilicasas@gmail.com <ecasas@soportelegalintegral.com>

Señor:

JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

[J45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

REF: PODER ESPECIAL

Radicado: 2021-00585

Demandante: Conjunto Residencial Montecarlo II PH

Demandado: Cusezar S.A.

Respetado señor juez

VÍCTOR ALFONSO MORENO MATEUS, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.095.919.407 de Girón, Abogado Titulado con Tarjeta Profesional Número 296.448 del C.S. de la Judicatura, actuando como apoderado de la sociedad **CUSEZAR S.A** con NIT No. 860.000.531-1, de acuerdo al poder conferido que se adjunta al presente, doy contestación de la demanda del proceso en referencia y de igual forma en cumplimiento de la ley 2213 de 2022 se copia el presente correo al Dr Emiliano Casas Salgado como apoderado de la demandante.

Atentamente,



Salva un árbol...no imprimas este mail a menos que realmente lo necesites

Señor:

JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

J45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF:	PODER ESPECIAL
Radicado	2021-00585
Demandante	Conjunto Residencial Montecarlo II PH
Demandado	Cusezar S.A.

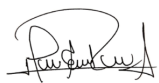
MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía No 52.276.322 de Bogotá, actuando en nombre y representación de la sociedad **CUSEZAR S.A** en su calidad de segundo suplente del gerente, sociedad legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de Bogotá, con NIT No. 860.000.531-1, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, por medio del presente escrito manifiesto que confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente al Dr. **VÍCTOR ALFONSO MORENO MATEUS**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.095.919.407 de Girón, Abogado Titulado con Tarjeta Profesional Número 296.448 del C.S. de la Judicatura, para que en nombre de la sociedad que represento, actúe como apoderado judicial, realice todos los trámites, correspondientes a la contestación de la demanda, presentar recursos, excepciones y en general todos los actos inherentes al presente mandato.

Para efectos del decreto 806 de 2020 y la ley 2213 de 2022, los datos de contacto del Dr. Moreno son los siguientes

Celular:	3183023436
Correo electrónico:	vicmor.1@hotmail.com
Dirección física:	Calle 116 No 7-15 int 2 piso 15

Mi apoderado queda revestido de las facultades necesarias para cumplir específicamente con el mandato que se le ha conferido, en especial las de descorrer traslados, interponer recursos de ley, rendir los informes que requiera el Despacho, notificarse, transigir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir, recibir, solicitar copias y en general para realizar todos los actos inherentes al presente mandato en defensa de los intereses de la Sociedad que represento. Sírvasse reconocerle personería al apoderado de conformidad con los artículos 73 y ss del C.G.P.

Atentamente,



MARIA EUGENIA ROJAS ACEVEDO

C.C. No. 52.276.322 de Bogotá

R.L CUSEZAR S.A



VÍCTOR ALFONSO MORENO MATEUS

C.C. 1.095919407 de Girón

T.P. 296.448 del C.S. de la Judicatura

ACTA DE ENTREGA

26 AGO 2013
44-15

Acta de entrega del (la) **Apartamento CIENTO UN (101)** de la torre **UN (1)** en la **CALLE 72F # 114-51** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL**

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los VEINTIDOS días del mes de AGOSTO de 2.013, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

OSCAR ALBERTO RODRIGUEZ POSADA
BELTRAN MORALES KELLY JOHANNA

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los VEINTIDOS días del mes de AGOSTO del año 2013.

Comprador (es)

Kelly Beltrán
C.C. No. 52836677136

Oscar A. Rodriguez
C.C. No.

DIANA CAMELO
Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

02 SEP 2013

44-15

Acta de entrega del (la) **Apartamento QUINIENTOS CUATRO (504)** de la torre **DOS (2)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL**

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los TREINTA días del mes de AGOSTO de 2.013, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

LÓPEZ ROJAS MARGARITA
ROJAS ROJAS WILLIAM ORLANDO

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los TREINTA días del mes de AGOSTO del año 2013.

Comprador (es)

Margarita López Rojas
C.C. No. 24079993

C.C. No. _____

DIANA CAMELO
Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

04 SEP 2013
44-15

Acta de entrega del (la) **Apartamento CIENTO TRES (103)** de la torre **TRES (3)** en la **CALLE 72F # 114-51** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL**

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 02 días del mes de Septiembre de 2013, ante el suscrito residente Manuel Delgado en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

HAROLD ANDRES CRUZ BONILLA
LEON DUSSAN ANGELA MARIA

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 02 días del mes de Septiembre del año 2013.

Comprador (es)

Manuel Delgado
C.C. No. 1014 195 376

C.C. No.

DC
Residente o Representante del Vendedor

18 SEP 2013

FH-15

ACTA DE ENTREGA

ACTA DE ENTREGA DEL (LA) APARTAMENTO 101, INTERIOR 4, UBICADO EN LA CALLE 72F No. 114-51 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO 2, PROPIEDAD HORIZONTAL.

HACE CONSTAR QUE

EN LA CIUDAD DE BOGOTA, A LOS 17 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2.013, ANTE EL SUSCRITO RESIDENTE DIANA CAMILO EN REPRESENTACION DEL VENDEDOR PRODUCARIA DAVIVIENDA S.A. SE PRESENTA (RON) EL (LOS) SEÑOR (ES):

NOMBRE DEL PROPIETARIO

GUEVARA DE VILLAMIL NELLY MARIA
VILLAMIL LEÓN EZEQUIEL

IDENTIFICADO(S) COMO APARECE AL PIE DE SU(S) FIRMA(S) EN SU CALIDAD DE COMPRADOR(ES) DEL INMUEBLE DETERMINADO EN EL ENCABEZAMIENTO DE ESTA ACTA CON EL OBJETO DE LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA DE RECIBO DEL MENCIONADO INMUEBLE.

EL (LOS) COMPRADOR (ES) RECIBE (N) A ENTERA SATISFACCION Y EN PERFECTO ESTADO DE FUNCIONAMIENTO EL INMUEBLE MENCIONADO, EL CUAL SE ENCUENTRA LISTO PARA SER HABITADO Y CONFORME CON LAS ESPECIFICACIONES OFRECIDAS POR EL VENDEDOR, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA QUE PERFECCIONE ESTE CONTRATO, Y DECLARA (N) HABER RECIBIDO LAS LLAVES CORRESPONDIENTES, Y TODOS LOS ELEMENTOS Y EQUIPOS QUE FIGURAN EN EL RESPECTIVO INVENTARIO, EL CUAL DEBERA SER FIRMADO POR EL (LOS) COMPRADOR (ES) EN SEÑAL QUE EL INMUEBLE ES RECIBIDO A ENTERA SATISFACCION.

PARA CONSTANCIA SE FIRMA EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. , A LOS 17 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2013

COMPRADOR (ES)

C.C. No. 17057662

C.C. No.

DIANA CAMILO

RESIDENTE O REPRESENTANTE DEL VENDEDOR

18 SEP 2013

FH-15

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS UN (201)** de la torre **(05)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51,**

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 17 días del mes de SEPTIEMBRE de 2013, ante el suscrito residente DIANA CAMILO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A,** se presenta (ron) el (los) señor (es):

GIL PEDRAZA ELVIRA

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 17 días del mes de SEPTIEMBRE del año 2013.

Comprador (es)

C.C. No. 41333959 Bto

C.C. No.

DIANA CAMILO
Residente o Representante del Vendedor

04 OCT. 2013

Fm-16

118

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento TRESCIENTOS TRES (303)** de la torre **(6)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**.

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 03 días del mes de Octubre de 2.013, ante el suscrito residente Adriana Castellanos en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

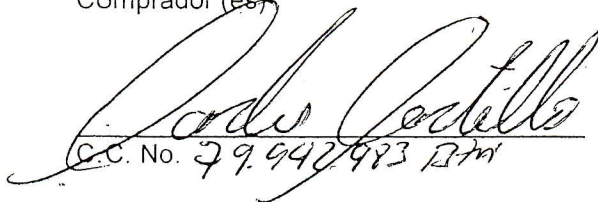
CASTILLO PEREZ CARLOS ANDRES
BARRETO SANCHEZ ASTRID ALEJANDRA

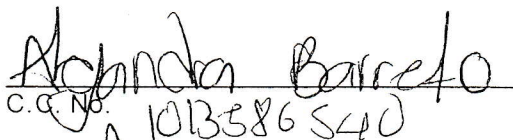
Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

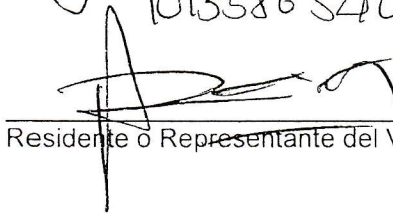
El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 03 días del mes de Octubre del año 2013.

Comprador (es)


C.C. No. 29.942.983 DM


C.C. No. 1013386540


Residente o Representante del Vendedor

10 OCT 2013

FM-16

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS CUATRO (204)** de la torre **SIETE (7)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 10 días del mes de OCTUBRE de 2013, ante el suscrito residente ARO. ADONAY C. en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

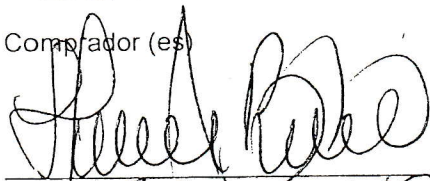
BENITEZ ALVAREZ JHAJANDRA LIZETH

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 10 días del mes de OCTUBRE del año 2013.

Comprador (es)


C.C. No. 52499047.

C.C. No.


Residente o Representante del Vendedor

22 OCT 2013

FM-16

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS UN (201)** de la torre **OCHO (8)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 21 días del mes de OCTUBRE de 2013, ante el suscrito residente ARO. ADONAY C en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

HERNANDEZ BUSTOS WILLIAM
ARIZA ARIZA ADRIANA

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 21 días del mes de OCTUBRE del año 2013.

Comprador (es)

C.C. No.

C.C. No.

Residente o Representante del Vendedor

193
06 NOV 2013

FM-16

ACTA DE ENTREGA

ACTA DE ENTREGA DEL (LA) APARTAMENTO 202 INTERIOR 9, UBICADO EN LA CALLE 72F No. 114-51 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II, PROPIEDAD HORIZONTAL.

HACE CONSTAR QUE

EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C, A LOS 01 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2.013, ANTE EL SUSCRITO RESIDENTE ARQ. ADONAY CASTELLANOS EN REPRESENTACION DE CUSEZAR SE PRESENTA (RON) EL (LOS) SEÑOR (ES):

NOMBRE DEL PROPIETARIO

ROJAS SANCHEZ LEDYS ALICIA

IDENTIFICADO(S) COMO APARECE AL PIE DE SU(S) FIRMA(S) EN SU CALIDAD DE COMPRADOR(ES) DEL INMUEBLE DETERMINADO EN EL ENCABEZAMIENTO DE ESTA ACTA CON EL OBJETO DE LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA DE RECIBO DEL INMUEBLE MENCIONADO.

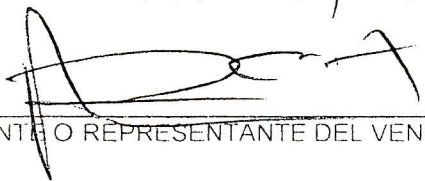
EL (LOS) COMPRADOR (ES) RECIBE (N) A ENTERA SATISFACCION Y EN PERFECTO ESTADO DE FUNCIONAMIENTO EL INMUEBLE MENCIONADO, EL CUAL SE ENCUENTRA LISTO PARA SER HABITADO Y CONFORME CON LAS ESPECIFICACIONES OFRECIDAS POR EL VENDEDOR, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA QUE PERFECCIONA ESTE CONTRATO, Y DECLARA (N) HABER RECIBIDO LAS LLAVES CORRESPONDIENTES, Y TODOS LOS ELEMENTOS Y EQUIPOS QUE FIGURAN EN EL RESPECTIVO INVENTARIO, EL CUAL DEBERA SER FIRMADO POR EL (LOS) COMPRADOR (ES) EN SEÑAL QUE EL INMUEBLE ES RECIBIDO A ENTERA SATISFACCION.

PARA CONSTANCIA SE FIRMA EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., A LOS 01 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2013

COMPRADOR (ES)

C.C. No.

Gloria Sanchez foronda
C.C. No. 38251615 ibague C.


RESIDENTE O REPRESENTANTE DEL VENDEDOR

13 NOV 2013

FM-16

218

ACTA DE ENTREGA

ACTA DE ENTREGA DEL (LA) APARTAMENTO 302 INTERIOR 10, UBICADO EN LA CALLE 72F No. 114-51 DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II, PROPIEDAD HORIZONTAL.

HACE CONSTAR QUE

EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C, A LOS 12 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE 2.013, ANTE EL SUSCRITO RESIDENTE ARQ. ADONAY CASTELLANOS EN REPRESENTACION DE CUSEZAR SE PRESENTA (RON) EL (LOS) SEÑOR (ES):

NOMBRE DEL PROPIETARIO

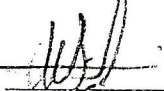
ELKIN LEONARDO LOZANO RODRIGUEZ

IDENTIFICADO(S) COMO APARECE AL PIE DE SU(S) FIRMA(S) EN SU CALIDAD DE COMPRADOR(ES) DEL INMUEBLE DETERMINADO EN EL ENCABEZAMIENTO DE ESTA ACTA CON EL OBJETO DE LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA DE RECIBO DEL INMUEBLE MENCIONADO.

EL (LOS) COMPRADOR (ES) RECIBE (N) A ENTERA SATISFACCION Y EN PERFECTO ESTADO DE FUNCIONAMIENTO EL INMUEBLE MENCIONADO, EL CUAL SE ENCUENTRA LISTO PARA SER HABITADO Y CONFORME CON LAS ESPECIFICACIONES OFRECIDAS POR EL VENDEDOR, COMO CONSTA EN LA ESCRITURA PUBLICA QUE PERFECCIONA ESTE CONTRATO, Y DECLARA (N) HABER RECIBIDO LAS LLAVES CORRESPONDIENTES, Y TODOS LOS ELEMENTOS Y EQUIPOS QUE FIGURAN EN EL RESPECTIVO INVENTARIO, EL CUAL DEBERA SER FIRMADO POR EL (LOS) COMPRADOR (ES) EN SEÑAL QUE EL INMUEBLE ES RECIBIDO A ENTERA SATISFACCION.

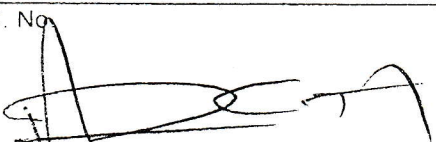
PARA CONSTANCIA SE FIRMA EN LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., A LOS 12 DIAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2013

COMPRADOR (ES)



C.C. No. 80027273

C.C. No.



RESIDENTE O REPRESENTANTE DEL VENDEDOR

22 NOV 2013

44-16

246

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS CUATRO (204)** de la torre **ONCE (11)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 21 días del mes de NOV. EN de 2.013, ante el suscrito residente ALC. ADONAY C en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

DIAZ RODRIGUEZ WILSON JAVIER

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 21 días del mes de NOVIEMBRE del año 2013.

Comprador (es)

WJR
C.C. No. 60016394 B1

C.C. No. [Signature]
[Signature]
Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

03 DIC 2013
44-16

Acta de entrega del (la) **Apartamento CUATROCIENTOS CUATRO (404)** de la torre **DOCE (12)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 30 días del mes de NOVIEM de 2013, ante el suscrito residente ARG. ADONAY C en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

OROZCO GOMEZ ADRIANA PATRICIA

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

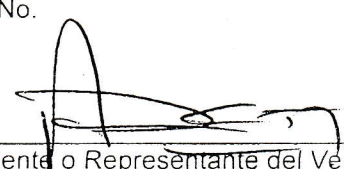
El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 30 días del mes de NOVIEM del año 2013.

Comprador (es)


C.C. No. 21.482.972.4/a.

C.C. No.


Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

09 SEP 13
44-15.

Acta de entrega del (la) **Apartamento CIENTO CUATRO (104)** de la torre **TRECE (13)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los NUEVE días del mes de SEPTIEMBRE de 2013, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

HERNANDEZ SILVA VIANNEY

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los NUEVE días del mes de SEPTIEMBRE del año 2013.

Comprador (es)

C.C. No. _____

Vianney Hernandez Silva.
C.C. No. SS' 061 443.

DIANA CAMELO
Residente o Representante del Vendedor

30 AGO 2013

FH-15
44-F

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento SEISCIENTOS TRES (603)** de la torre **CATORCE (14)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los TREINTA días del mes de AGOSTO de 2013, ante el suscrito residente de DIANA CAMILO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

MARTINEZ GONZALEZ GELBER ALEXIS
MARTINEZ GOMEZ JORGE ARISTOBULO

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los TREINTA días del mes de AGOSTO del año 2013.

Comprador (es)


C.C. No. 37075554

C.C. No.

DIANA CAMILO
Residente o Representante del Vendedor

27 AGO 2013

44-15

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento TRESCIENTOS UN (301)** de la torre **QUINCE (15)** en la **CALLE 72F # 114-51** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL**

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los VEINTISEIS días del mes de AGOSTO de 2.013, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

VARGAS PEÑA JUAN PABLO

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los VEINTISEIS días del mes de AGOSTO del año 2013.

Comprador (es)

C.C. No.

80136460

C.C. No.

DIANA CAMELO

Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

03 ABR 2014

44-17

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS DOS (202)** de la torre **DIECISEIS (16)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 1 días del mes de ABRIL de 2014, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

LEON TORRES JEISSON OSWALDO
RODRIGUEZ GARCIA AIDA NORLEY

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá, a los 1 días del mes de ABRIL del año 2014.

Comprador (es)

C.C. No. 53014469

C.C. No.

DIANA CAMELO

Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

03 ABR 2014

44-17

Acta de entrega del (la) **Apartamento CUATROCIENTOS TRES (403)** de la torre **DIECISIETE (17)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 2 días del mes de ABRIL de 2.014, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

HERNANDEZ DE GONZALEZ SOLEDAD

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá, a los 2 días del mes de ABRIL del año 2014.

Comprador (es)

C.C. No.

Soledad de Gonzalez
C.C. No. 20.165.324

DIANA CAMELO
Residente o Representante del Vendedor

21 MAR 2014

44-17

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS UN (201)** de la torre **DIECIOCHO (18)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 20 días del mes de MARZO de 2014, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

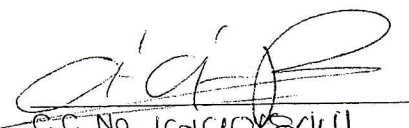
SANCHEZ RODRIGUEZ ANGIE MARIAN
DIAZ RIVADENEIRA JORGE ALEJANDRO

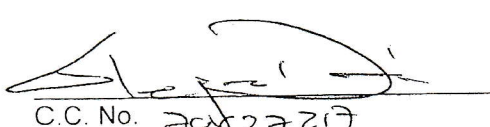
Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 20 días del mes de MARZO del año 2014.

Comprador (es)


C.C. No. 16408844


C.C. No. 70827217

DIANA CAMELO
Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

11 MAR 2014
44-17

Acta de entrega del (la) **Apartamento CUATROCIENTOS DOS (402)** de la torre **DIECINUEVE (19)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los SEIS días del mes de MARZO de 2014, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

TORRES CRUZ JAIME HERNAN

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los SEIS días del mes de MARZO del año 2014.

Comprador (es)

Jaime H Torres
C.C. No. 80264034

Fanny CERON E
C.C. No. 35501322 Bts

DIANA CAMELO
Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

04 MAR 2014
44-17

Acta de entrega del (la) **Apartamento CUATROCIENTOS UN (401)** de la torre **VEINTE (20)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los TRES días del mes de MARZO de 2.014, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

BELLO BARACALDO EDWIN FERNANDO
CLAVIJO CASTELLANOS CAROLINA

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los TRES días del mes de MARZO del año 2014.

Comprador (es)

C.C. No. 81751054

C.C. No. 531050.936

DIANA CAMELO

Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

18 FEB 2014
44-17

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS UN (201)** de la torre **VEINTIUN (21)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 18 días del mes de FEBRERO de 2014, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

RAMIREZ GOMEZ MANUEL RICARDO

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 18 días del mes de FEBRERO del año 2014.

Comprador (es)

C.C. No. 90219254

C.C. No.

DIANA CAMELO

Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

18 FEB 2014
44-17

Acta de entrega del (la) **Apartamento CIENTO DOS (102)** de la torre **VEINTIDOS (22)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los 18 días del mes de FEBRERO de 2014, ante el suscrito residente DIANA CAMILO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

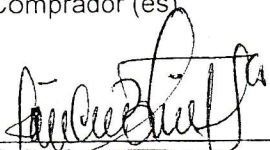
PAEZ GARZON WILMAR ENRIQUE
BONILLA MORENO JEIMY CAROLINA

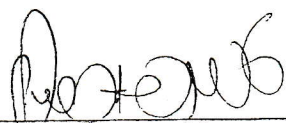
Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (és) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los 18 días del mes de FEBRERO del año 2014.

Comprador (es)


C.C. No.


C.C. No. 8909029

DIANA CAMILO
Residente o Representante del Vendedor

ACTA DE ENTREGA

18 FEB 2014
44-17

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS CUATRO (204)** de la torre **VEINTITRES (23)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los DIECISIETE días del mes de FEBRERO de 2014, ante el suscrito residente DIANA CAMILO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

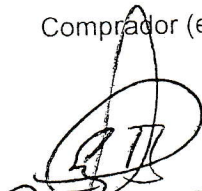
ENRIQUE EDUARDO RIVERA VALLE

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfeccione este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá., a los DIECISIETE días del mes de FEBRERO del año 2014.

Comprador (es)


C.C. No.

C.C. No.

DIANA CAMILO
Residente o Representante del Vendedor

13 DIC 2013

44-17

ACTA DE ENTREGA

Acta de entrega del (la) **Apartamento DOSCIENTOS UN (201)** de la torre **VEINTICUATRO (24)** del **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II-PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en **CALLE 72F # 114-51**,

Hace Constar Que

En la ciudad de Bogotá, a los ONCE días del mes de DICIEMBRE de 2013, ante el suscrito residente DIANA CAMELO en representación del vendedor **FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.**, se presenta (ron) el (los) señor (es):

SOSA PINZON YENI PAOLA

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de esta acta con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble.

El (los) comprador (es) recibe (n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfecciona este contrato, y declara (n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador (es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá, a los ONCE días del mes de DICIEMBRE del año 2013.

Comprador (es)

C.C. No.

1023840319

C.C. No.

DIANA CAMELO

Residente o Representante del Vendedor

ACTA No. 2017- SDH-1-2015-20985-1

**ACTA DE AUDIENCIA DE INTERMEDIACIÓN
RADICACIÓN INTERNA No. 1-2015-20985-1 del 01 de abril de 2015.-**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital el día 15 de septiembre del 2017, siendo las 2:30 P.M., se da inicio a la diligencia de INTERMEDIACIÓN, ordenada en el trámite de la investigación con radicado **1-2015-20985-1 del 01 de abril de 2015**, que se surte contra la enajenadora CUSEZAR S.A., con ocasión a las anomalías que se presentan en las zonas comunes del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II., ubicado en la Carrera 116 B No. 72F-67, en la ciudad de Bogotá.

CONVOCADOS

Por la parte **INVESTIGADAS** : Se hace presente la señora ELVIRA CIVETTA DIAZ, identificado con C.C. No. 52.705092, quien comparece en calidad de Representante Legal de la Sociedad enajenadora CUSEZAR S.A de conformidad a certificado de Cámara de Comercio que se arrima al expediente y quien puede ser ubicado en la CALLE 116 NO. 7-15 PISO 15, en la ciudad de Bogotá. Teléfono: 6516066- EXT 137.

Por la parte **QUERELLANTE**: Se hace presente el señor JORGE ANTONIO RIAÑO TORRES, identificada con C.C. No. 79.456.089, quien comparece en calidad representante legal de la sociedad RIAPÁ ASOCIADOS S.A.S quien es el representante y administrador del proyecto de Vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II y quien puede ser ubicado en la Carrera 116 B No. 72F-67 oficina administración, en la ciudad de Bogotá. Teléfono: 3202346609.

Teniendo en cuenta que las partes conocen ampliamente el auto de apertura No. 750 y queja No. **1-2015-20985-1**, se da continuación a la presente audiencia de la siguiente manera:

HECHOS Y MANIFESTACIONES:

Encontrados en la visita técnica del día 02 de Julio de 2015, el día 03 de septiembre de 2015 y 19 de Noviembre de 2015 y plasmados en el informe de verificación de hechos No 16-009 del 18 de enero de 2016, ampliamente conocidos por las partes.

Los hechos objeto de investigación y de esta diligencia son:

HALLAZGOS.

1. SISTEMA CONTRA INCENDIOS.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya se ejecutó la prueba hidrostática el 14 de septiembre de 2017 recibido por la administración del proyecto de vivienda, por lo tanto se realizó la entrega.

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento el 14 de septiembre de 2017.

ACTA No. 2017- SDH-1-2015-20985-1

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

OK 2. ACABADOS.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

OK 3. JARDINERAS.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

OK 4. CUARTO DE BASURAS.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

OK 5. BICICLETEROS.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

ACTA No. 2017- SDH-1-2015-20985-1

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

6. CUBIERTA.

6.1. Acabados.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: nosotros proponemos que le entregamos el 30 de octubre de 2017 seria subsanado.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: No estamos de acuerdo.-

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes No existe acuerdo alguno.-

6.2. Pendiente.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: nosotros proponemos que le entregamos el 30 de octubre de 2017 seria subsanado.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: No estamos de acuerdo.-

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes No existe acuerdo alguno.-

6.3. Escotillas.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

6.4. Escalera.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

ACTA No. 2017- SDH-1-2015-20985-1

OK 7. ACABADOS GENERALES PUNTO FIJO

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

OK 8. SEÑALIZACIÓN.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

OK 9. ACABADOS DE FACHADA.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

10. CUARTO Y BOMBAS DE SUMINISTRO.

OK 10.1. Bombas de Suministro de Agua Potable.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

OK 10.2. Cuarto de Bombas

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 1600
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

ACTA No. 2017- SDH-1-2015-20985-1

10.2.1. Piso.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

10.2.2. Techo.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

10.2.3. Insonorización.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

11. TANQUE DE ALMACENAMIENTO.

11.1. Ventilación, Limpieza y Desagüe.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

12. CERRAMIENTO.

Se le concede el uso de la palabra a la parte enajenadora quien manifiesta: ya fue subsanado e intervenido por nosotros.-

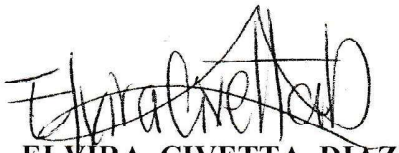
ACTA No. 2017- SDH-1-2015-20985-1

Se le concede el uso de la palabra a la parte quejosa quien manifiesta: Si, el hecho fue intervenido y subsanado en su momento.

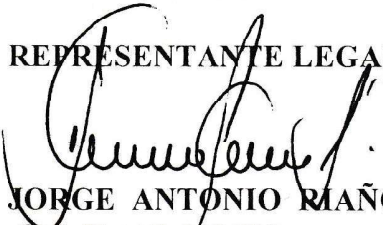
Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

No siendo más el objeto de la presente diligencia se da por terminada en la Ciudad de Bogotá a las 3:20 P.M. y se firma por quienes en ella intervinieron.

INVESTIGADA:


ELVIRA CIVETTA DIAZ
C.C. No. 52.705092

REPRESENTANTE LEGAL:


JORGE ANTONIO RIAÑO TORRES
C.C. No. 79.456.089

QUIEN ATIENDE LA PRESENTE:


LUISA FERNANDA GÓMEZ NOREÑA
Abogada - Subdirección de Investigaciones y Control de vivienda.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 40 DEL 1 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 1 de 14

"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"
**EL SUBDIRECTOR DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE
LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió conocimiento de la queja presentada por INCOLPRO LTDA, representada legalmente por el señor **CESAR SALAZAR M**, en calidad de administrador y/o Representante Legal del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II P.H.**, por las presuntas irregularidades en las zonas comunes del citado proyecto localizado en la calle 72F No. 114-51 de la ciudad de Bogotá D.C., en contra de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR**, identificado con NIT. No. **860.000.531-1**, y Representada Legalmente por **ALVARO PELAEZ ARANGO** o quien haga sus veces, actuación a la que le corresponde el radicado No. 1-2015-20985 con la queja No. 1-2015-20985-1 del 1 de abril de 2015. (Folios: 1 al 16).

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 **CUSEZAR S.A. CUSEZAR**, identificado con NIT. No. **860.000.531-1** y le fue otorgado el registro de enajenador No. 169125. (Folio: 59).

Que según lo dispuesto el artículo 4º del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección procedió a comunicar a las partes la iniciación de la presente actuación administrativa y a requerir a la enajenadora para que señalara o indicara de manera puntual si daría o no solución a los hechos motivo de la queja mediante los radicados 2-2015-26017 y 2-2015-26021. (Folios: 17 y 18).

Que el enajenador, mediante documento con radicado 1-2015-29477 de 8 de mayo de 2015 (Folios: 19 al 30) se permite dar respuesta a los hechos de la queja indicado la labor que realizaría en cada uno de los referidos hechos.

Que según lo dispuesto en el artículo 5º del Decreto Distrital 419 de 2008, esta Subdirección procedió a fijar fecha y hora para practicar la visita técnica (Folios: 31 y 32), diligencia que se llevó a cabo el día 2 de julio de 2015 (Folio 33), a la que asistió la señora LIGIA BOSCH, en calidad de quejosa y el señor JOAO GALINDO, en su calidad de arquitecto delegado de la sociedad enajenadora; que teniendo en cuenta lo indicado en el Acta de la misma visible a folio

ad



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 40 DEL 1 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 2 de 14

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

33, se da un término de un mes a la sociedad enajenadora para que termine de realizar los arreglos que ha venido ejecutando.

Que el 3 de septiembre de 2015 folio 36, se realiza nueva visita al proyecto de vivienda a la que asiste la señora LIGIA BOSCH, en calidad de quejosa y el señor CESAR DUARTE, en calidad de Ingeniero delegado de la sociedad enajenadora, en el cual se verificaron varios de los hechos objeto de queja y teniendo en cuenta que en la citada visita se desprendieron unos compromisos por parte de la sociedad enajenadora se realiza una última visita el día 19 de noviembre de 2015 (folio 44); que los resultados de las mismas fueron plasmados en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-009 de 18 de enero de 2016. (Folios: 51 a 58)

Que este Despacho en cumplimiento del artículo 6° del citado Decreto Distrital y existiendo mérito para ello, mediante Auto No. 750 del 5 de mayo de 2017 (Folio: 74 a 84) ordenó abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR**, identificado con NIT. No. **860.000.531-1**, y Representada Legalmente por **ALVARO PELAEZ ARANGO** o quien haga sus veces, Acto Administrativo del que se comunicó a la quejosa y del que se corrió traslado al investigado de conformidad con la norma en cita (folios: 85 a 86).

Que la sociedad enajenadora mediante los radicados 1-2017-54536 (folios 97 a 101) y 1-2017-57954 (folio 102 a 171), descurre el traslado del auto de apertura, haciendo las precisiones correspondientes frente al hecho 10.2.3. *“INSONORIZACIÓN”*.

Que continuando con el trámite dispuesto por el Decreto Distrital 419 de 2008, la Subdirección a través de los radicados 2-2017-39981 y 2-2017-39982 citó a las partes para el día 12 de junio de 2017 (Folios: 85 a 86), con el fin de llevar a cabo la audiencia de intermediación, diligencia a la que solo asiste la sociedad enajenadora; sin embargo, la parte quejosa allega escrito mediante radicado No. 1-2017-43800, solicitando reprogramar la audiencia de intermediación, motivo por el cual se cita nuevamente a las partes para el día 11 de septiembre de 2017, audiencia a la que asisten ambas partes y solicitan reprogramación de la misma (folio 172), para el 15 de septiembre de 2017, data en la que se desarrolla la audiencia de intermediación (folio 175 a 177) y en la que se indicó:

“HALLAZGOS.

1. SISTEMA CONTRA INCENDIOS.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

2. ACABADOS.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 40 DEL 1 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 3 de 14

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

3. JARDINERAS.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

4. CUARTO DE BASURAS.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

5. BICICLETEROS

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

6. CUBIERTA.

6.1. Acabados

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes No existe acuerdo alguno.-

6.2. Pendiente.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes No existe acuerdo alguno.-

6.3. Escotillas.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

6.4. Escalera.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

7. ACABADOS GENERALES PUNTO FIJO

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 40 DEL 1 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 4 de 14

Continuación de la Resolución “*Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo*”

8. SEÑALIZACIÓN.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

9. ACABADOS DE FACHADA.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

10. CUARTO Y BOMBAS DE SUMINISTRO.

10.1. Bombas de Suministro de Agua Potable.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

10.2. Cuarto de Bombas

10.2.1. Piso

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

10.2.2. Techo.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

10.2.3. Insonorización.

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.

11. TANQUE DE ALMACENAMIENTO

11.1. Ventilación, Limpieza y Desagüe

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 40 DEL 1 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 5 de 14

Continuación de la Resolución *“Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

12. CERRAMIENTO

Frente a este punto y de acuerdo a la intervención que realizan las partes se tiene como un hecho subsanado por parte de la investigada.”

Que mediante el radicado No. 1-2017-80129 del 26 de septiembre de 2017 (folio 290 a 312) la sociedad enajenadora indica que está realizando las respectivas reparaciones a las 24 cubiertas del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II P.H.**, por lo que, en tal sentido, solicita un plazo de tiempo hasta el 30 de octubre de 2017, para poder entregar las obras a satisfacción a la copropiedad; en el citado escrito manifiesta que el hecho “6. CUBIERTA.; 6.1. Acabados”, tiene un avance del 80% en obra y el hecho “6.2. Pendiente”, se encuentra en 18% de avance, justificando de esta manera el tiempo que solicita para terminar la reparación de los hallazgos citados.

Que mediante radicado No. 1-2017-94977 del 9 de noviembre de 2017 (folio 313 a 329), la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR**, allega escrito en el que anexa acta de recibo a satisfacción por parte de la administración del proyecto de vivienda frente a los hechos “6. CUBIERTA.; 6.1. Acabados; 6.2. Pendiente”, de fecha 27 de octubre de 2017 (folio 325).

Teniendo en cuenta que la etapa de intermediación quedo agotada, que el término probatorio es potestativo de la administración y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia

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 el numeral 12 del artículo 12° del Decreto Ley 1421 de 1993 Acuerdo Distrital 16 de 1997, Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979, Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 419 de 2008 y Decreto Distrital 121 de 2008.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° de artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, en virtud del citado artículo y competencias asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos,



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 40 DEL 1 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 6 de 14

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 79 de 2003, señala: *"iniciar las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones"*

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR**, identificada con NIT. No. 860.000.531-1, y Representada Legalmente por **ALVARO PELAEZ ARANGO** o quien haga sus veces, responsable de la construcción y/o enajenación del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II P.H.**, localizado en la calle 72F No. 114-51 de la localidad de Engativá de esta ciudad.

2. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. " La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición, vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."¹ (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del

¹ Sentencia T-020 del 10 de febrero de 1998, Iv1.P. DI'. Jorge Arango Mejía.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 40 DEL 1 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 7 de 14

Continuación de la Resolución *"Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

*campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*²

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencias y recursos.

Con fundamento en ello, esta Subdirección ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con el procedimiento correspondiente (Decreto Distrital 419 de 2008).

3. Análisis probatorio

Esta Subdirección precisa que dio inicio a la presente investigación, debido a que en las visitas de verificación de hechos practicada por el equipo técnico los días 2 de julio de 2015 (Folio 33), 3 de septiembre de 2015 (folio 36), 19 de noviembre de 2015 (folio 44) al proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II P.H.**, localizado en la calle 72F No. 114-51, enajenado por la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR**, identificado con NIT. No. **860.000.531-1**, y Representada Legalmente por **ALVARO PELAEZ ARANGO** o quien haga sus veces, constató que los hechos que afectan las zonas comunes consisten en: "1. sistema contra incendios, 2. acabados, 3. jardineras, 4. cuarto de basuras, 5. bicicletteros, 6. cubierta, 6.1. Acabados, 6.2. Pendiente, 6.3. Escotillas, 6.4. Escalera, 7. Acabados generales punto fijo, 8. Señalización, 9. Acabados de fachada, 10. Cuarto y bombas de suministro, 10.1. Bombas de Suministro de Agua Potable, 10.2. Cuarto de Bombas, 10.2.1. Piso, 10.2.2. Techo, 10.2.3. Insonorización, 11. Tanque de almacenamiento, 11.1. Ventilación, Limpieza y Desagüe, 12. Cerramiento", constituyéndose como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas, calificadas como graves y leves, como quedó plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 16-009 de 18 de enero de 2016. (Folios: 51 a 58).

De conformidad con el artículo 2º del Decreto 419 de 2008, existen tres tipos de afectaciones, tal y como se puede vislumbrar:

² Sentencia T-359 del 5 de agosto de 1997, M.P. Dr. Jorge Arango Mejía



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 40 DEL 1 DE FEBRERO DE 2018 Pág. 8 de 14

Continuación de la Resolución “Por la cual se cierra una investigación administrativa y se ordena su archivo”

“Afectaciones Gravísimas: Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes.

Afectaciones Graves: Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

- En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas.
- En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales y cualquier otro hecho que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.

Afectaciones Leves: Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan dentro del término de garantía por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad de la construcción.” (Subrayas fuera de texto original)

Así las cosas, después de revisada la documental obrante en el expediente se logró establecer el cumplimiento de las obligaciones por parte de la sociedad enajenadora **CUSEZAR S.A. CUSEZAR**, identificado con NIT. No. **860.000.531-1**, y Representada Legalmente por **ALVARO PELAEZ ARANGO** o quien haga sus veces, como quiera que acreditó los arreglos que se realizaron en las zonas comunes del proyecto de vivienda **CONJUNTO RESIDENCIAL MONTECARLO II P.H.**, a través de radicado No. 1-2017-94977 del 9 de noviembre de 2017. (Folios. 313 a 329).

Dentro de las pruebas aportadas por la sociedad enajenadora se encuentra visible a folio 325 acta de recibo a satisfacción por parte de la administración del proyecto de vivienda, en la que se indica:

“El día de hoy se hizo recorrido por las cubiertas de las 24 torres para verificar el estado de la impermeabilización por apozamientos para dar cumplimiento a lo solicitado por la secretaria del Hábitat. Expediente 1-2015-20958.

(...)

CUSEZAR

ACTA REUNION

Fecha: 14 Septiembre, 2017.

Hora inicio: 8:00 Am

Hora Fin:

ASISTENTES

FIRMA

ASISTENTES

FIRMA

Isabel Cristina. Días "Administradora delegada"	Montecarlo II	<i>[Firma]</i>	Conjunto Residencial PH Monte Carlo II
Cesar Duarte G.N.S. Cusezar.	Coordinador Obra	<i>[Firma]</i>	ADMINISTRACIÓN
Diego Martinez. "Hidroingeniosas"	1 ^{er} y 2 ^{do} de obra	<i>[Firma]</i>	
Diana Gutierrez. Cusezar. Residente	<i>[Firma]</i>	Adelma Leal. Representante CUC.	

Temas tratados:

El día de hoy se Realizo la prueba hidrostática en el Conjunto Montecarlo II para dar cumplimiento a lo solicitado por la Secretaría del Habitot. Expediente No-1-2015-20985.

Esta prueba se Realiza a la presión Normal de funcionamiento del equipo mas 3.5 kg/cm² por encima y durante dos horas.

Siendo las 11:00 Am se inicia la prueba con una presión en el Piso 6 Gabinete Torre 21 Torre mas lejano del equipo con una presión hidrostática de 90 PSI

1^{er} y 2^{do} de obra *[Firma]* Admon Montecarlo II
Cusezar
Hidroingenio S.95 80071831

Siendo las 1:20 Pm del mismo día se Revisa la prueba nuevamente cumpliendo horario establecido encontrándose una presión sostenida de 90 PSI igual a la que se entregó a entrada de la estación a la administración la prueba.

entregamos prueba de funcionamiento con manguera del equipo a entera. Satisfacción

Señor:

JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

La Ciudad

REF.: Declarativo – Verbal Sumario De Responsabilidad Civil
Extracontractual

PROCESO: 2021-00585

DEMANDANTE: Conjunto Residencial Montecarlo ii – Propiedad Horizontal

DEMANDADO: Cusezar S.A

VICTOR ALFONSO MORENO MATEUS identificado con cedula de ciudadanía No 1.095.919.407 de Girón y portador de tarjeta profesional de abogado No 296448 del Consejo Superior De La Judicatura, en calidad de apoderado especial de la sociedad **CUSEZAR S.A** identificada con Nit 860.000.531-1, procedo a dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

INDEBIDA NOTIFICACIÓN DE LA DEMANDA

Sea lo primero resaltar a la señora juez, que se da respuesta al escrito de la demanda dentro de los términos otorgados en el auto admisorio, sin embargo, cabe resaltar que la demanda fue indebidamente notificada causando con esto una violación al debido proceso y el derecho a la defensa teniendo en cuenta lo siguientes.

1. Teniendo en cuenta comunicado en medio físico a la calle 116 No 7-15 int 2 piso 16 allegado por parte del Dr. Emiliano Casas Salgado el 13 de septiembre de 2022 se procedió el día 21 de septiembre de 2022 mediante correo electrónico del suscrito (vicmor.1@hotmail.com), al correo electrónico del juzgado (j45cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co) por lo que se solicita al despacho junto con la notificación, correr traslado del auto admisorio, de la demanda y sus anexos, así como del link para consulta del proceso o carpeta digital si existe, o si se requiere cita previa para poder revisarlos de forma presencial, situación que no fue resuelta.
2. El día 25 de octubre de 2022 se recibe por parte del demandante desde el correo electrónico notificacionurbanex@gmail.com una notificación por aviso de que trata

el artículo 292 del CGP, en donde adjuntan un archivo en PDF que solo contiene el escrito de demanda inicial y el auto admisorio de la demanda.

Dicho lo anterior, se encuentra que la notificación por aviso no esta realizada de acuerdo a lo reglamentado en los artículos 91 y 292 del CGP pues el artículo 91 señala que *“El traslado se surtirá mediante la entrega, en medio físico o como mensaje de datos, de copia de la demanda y sus anexos al demandado, a su representante o apoderado”* por otra parte, de acuerdo al decreto 806 de 2020 y a la ley 2213 de 2022 es deber del demandante el envío de las piezas procesales a su contraparte, situación que no se ha cumplido, por tanto a la fecha no ha sido recibidos los anexos de la demanda, aun cuando en el mismo auto admisorio señala que se corra traslado de la demanda y sus anexos, así mismo, tampoco se ha recibido copia del escrito de subsanación de la demanda y sus anexos si los hubiere, generando con esto una violación del derecho de defensa y del debido proceso.

Por lo anterior se solicita al despacho ordenar correr traslado en debida forma del escrito de demanda junto con sus anexos, el auto admisorio y las piezas procesales hasta la fecha, concediendo el mismo termino señalado en el auto admisorio para el respectivo pronunciamiento y defensa.

Dicho lo anterior, y sin perjuicio de las acciones a que corresponda se procede a dar contestación de la demanda de lo que se tiene hasta el momento.

RESPECTO DE LOS HECHOS:

1. Es cierto el otorgamiento de Licencia de construcción LC 12-3-1168 del 15 de agosto de 2012 la Curaduría Urbana No. 3, mediante la cual se autorizó la construcción del Conjunto Residencial Montecarlo II, en la calle 72 F, 114-51 inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1843571.
2. Es cierto, la licencia de construcción señalada en el numeral anterior describe lo que fue autorizado para su construcción y a su vez marca el hito de aplicación de las normas técnicas aplicables a los proyectos urbanísticos.

3. Es cierto, la licencia de construcción señalada en el numeral primero describe lo que fue autorizado para su construcción.

4. Es cierto, la licencia de construcción señalada en el numeral primero describe las condiciones de la misma.

5. Es cierto, esto se puede constatar en el certificado de tradición del Conjunto Residencial Montecarlo II – PH.

6. Es cierto, como se puede apreciar en el anexo 1 de las pruebas de la presente contestación, y la misma demandante lo manifiesta que desde el año 2013 se realizó la entrega de las zonas comunes de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, razón por la cual a partir del momento de dichas entregas es responsabilidad de la copropiedad su cuidado, y mantenimiento, cabe aclarar que las entregas fueron de la siguiente manera, primera entrega apartamento 101 torre 1 el **22 de agosto 2013** y la última torre corresponde a la entrega del apartamento 403 torre 17 el **2 de abril 2014**.

7. Parcialmente cierto y aclaro, los llamados realizados por la copropiedad al constructor fueron en virtud de las garantías otorgadas y cada una de ellas fue debidamente atendida en su oportunidad.

8. No es cierto, como se expresó en el numeral anterior cada uno de los requerimientos de la copropiedad fueron atendidos y solucionados en su oportunidad, inclusive en la existencia de un proceso de queja ante la Secretaria Del Hábitat como consta en los anexos 2 y 3 de la presente contestación en donde se aprecia que el proceso fue iniciado con la queja interpuesta el día **01 de abril de 2015**, en la cual surtieron varias instancias dentro del proceso, pasando por la audiencia de mediación como se soporta en el **anexo no 2**, en donde da cuenta los hechos fueron atendidos y subsanados por parte de la enajenadora, y que finalmente mediante la resolución No 40 del 01 de febrero de 2018 **anexo 3**, el subdirector de investigaciones y control de vivienda cierra la investigación y ordena el archivo de la misma.

9. No me consta el procedimiento e idoneidad en la contratación de una empresa para los fines expresados por la demandante.

10. No me consta.

11. No me consta, en todo caso nótese que esto fue dos meses posterior al auto de cierre de investigación emitido por la Secretaria de Hábitat el cual hayo que todos los motivos por los cuales tendría reclamo la demandante fueron subsanados como garantía

12. En este numeral se dará respuesta consolidada a cada uno de los grupos o títulos señalados en negrilla por parte del demandante para un mejor entendimiento de la respectiva contestación:

12.1. Informe de Gestión No. 1 “Revisión Documentación y Planos Técnicos del Conjunto”, de mayo 4 de 2018, informando ausencia de:

DOCUMENTOS LEGALES

- Manzana Catastral
- Plano de Loteo.
- Resolución Licencia de urbanismo.
- Certificado de Nomenclatura y de información catastral.
- Ultimo pago del impuesto predial.
- Actas de vecindad con las correcciones ya liberadas a los predios vecinos.
- Manual del administrador (Manual de descripción operación y mantenimiento de zonas comunes)
- Manual del propietario

Respuesta: en este acápite señalado como documentos legales ninguno de ellos corresponde a una obligación de entrega por parte del constructor, la obligación de entrega de documentos y planos a la administración de la propiedad horizontal son los contemplados en el artículo 24 de la ley 675 del 2001, por tanto en lo particular, el plano de manzana catastral es un documento público emitido por la oficina de planeación distrital y que abarca todas las manzanas catastrales de la ciudad, no es un documento que haga parte exclusiva del conjunto residencial, frente al plano de loteo así como la licencia de urbanización fueron entregados a la administración en su oportunidad al igual que los

planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, frente al último pago del impuesto predial, esto no es una obligación de entrega por parte del constructor pues una vez nace la propiedad horizontal el pago del impuesto predial se encuentra inmerso en el pago de las unidades privadas tal como lo señala el artículo 16 de la ley 675 de 2001, frente a las actas de vecindad con predios vecinos, esto corresponde a una buena práctica del constructor, y no existe reglamentación de obligatoriedad tan siquiera de suscribirlas, en todo caso, el proyecto se construyó como un lote general por lo que no requirió de esta práctica y aun de haberlo realizado, siendo una buena práctica cualquier reclamación que hubiere tenido un eventual vecino colindante hace 9 años que se culminó el conjunto residencial esta debía ser atendida por el constructor y no hace parte de los documentos de entrega a la copropiedad de acuerdo a lo señalado en el artículo 24 de la ley 675 del 2001, finalmente frente a los manuales de administrador y propietario, en el primero corresponde a los manuales de funcionamiento de equipos los cuales fueron entregados como lo expreso la misma demandante, sin embargo si lo que ella pretende es un consolidado, en esto se fue claro que no sería proporcionado, y finalmente frente al manual del propietario como su mismo nombre lo indica este corresponde a las unidades privadas (propietarios) los cuales fueron entregados a cada uno de los propietarios en el momento de la respectiva entrega por corresponder a unidades privadas.

DOCUMENTOS Y PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- Reglamento de Propiedad Horizontal (En CD).
- Planos de propiedad horizontal (En CD)

PLANOS ARQUITECTONICOS

- Planos arquitectónicos de Localización general (En CD)
- Planos arquitectónicos Planta primer piso – planta piso tipo (En CD)

PLANO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO E INVESTIGACIÓN DE REDES

- Plano de levantamiento topográfico (Plano físico del levantamiento topográfico e investigación y localización de redes exteriores)
- Se solicita la entrega en CD y en físico de estos planos topográficos.

Respuesta: Como se puede apreciar en el escrito de la demanda, es claro que los documentos solicitados fueron entregados a la copropiedad, sin embargo, la pretensión de estos es que se entreguen dichos archivos en medio digital, lo cual es simplemente una solicitud caprichosa, pues el artículo 24 de la ley 675 de 2001 señala los documentos que deben ser entregados a la copropiedad, pero esta no señala una obligatoriedad de entregarlos digitales, simplemente se cumplió con el deber de entregarlos y así se puede probar con los mismos documentos aportados por la demandante.

PLANO ESTRUCTURALES, MEMORIAS DE CÁLCULO Y ESTUDIO DE SUELOS

- Falta entregar todos los planos aprobados por la curaduría urbana No. 3 con su sello según licencia de construcción LC-12-3-1168 del 15 de agosto de 2012.
- Planos estructurales (Impresos y en CD)
- Estudio de suelos y análisis de cimentación.
- Memorias de cálculo
- Detalle elementos no estructurales.
- Copia control de las resistencias del concreto y del hierro de refuerzo, utilizado según Norma NSR – 10 y certificación del ingeniero calculista que cumplió con las resistencias esperadas. Cód. NSR-10
- Copia del control de asentamientos (topografía) adelantado por el constructor NSR-10
- Certificación del concreto usado en obra.

Respuesta: los planos estructurales, así como los estudios de suelos, detalles, pruebas de resistencias, control de asentamientos entre otros de acuerdo a los ítems anteriormente señalados son soportes del constructor en la ejecución de los proyectos, el artículo 24 de la ley 675 de 2001 señala los documentos que deben ser entregados a la copropiedad, de igual forma el artículo 6 de la misma ley señala la documentación anexa al reglamento de propiedad horizontal como lo es *“licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente **que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área** de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las **áreas y bienes de uso común**”* por tanto, es evidente que la misma ley no señala ni para el RPH una protocolización de planos estructurales o memorias, pues tampoco es exigible al constructor

y mucho menos pretender un supuesto perjuicio por la no entrega de los mismos cuando no es una obligación, pero que aun así son documentos públicos dentro del archivo de planeación distrital.

PLANOS HIFROSANITARIAS

- Planos con sello de aprobación.
- CD de los planos hidrosanitarios
- Memorias de cálculos hidrosanitarios
- Diseño de sistema de red contra incendios Torres de apartamentos.
- Plan de manejo de residuos solidos
- Documentos técnicos hidrosanitarias.
- Esquemas verticales.

PLANOS DE GAS

- CD planos de gas
- Esquema vertical de redes generales de gas.
- Esquema vertical de distribución de gas en cocinas.
- Memorias técnicas y de cálculo y especificaciones de construcción
- Detalles típicos e isométricos.

PLANO ELECTRICOS – TELEFÓNICOS – CITO FONIA Y TELEVISIÓN.

- CD planos eléctricos
- Planos con sello de aprobación CODENSA Certificaciones RETIE que deben cumplir con:
 - ☐ Dictamen y verificación de instalaciones eléctricas RETIE desde armarios medidores hasta instalaciones internas.
 - ☐ Dictamen y verificación de instalaciones eléctricas RETIE acometida de media tensión.
 - ☐ Dictamen y verificación de instalaciones eléctricas RETIE circuito de media tensión desde bornas de transformador, hasta armario de medidores, incluye TGA.

- Dictamen y verificación de instalaciones eléctricas RETIE subestación capsulada, transformados certificado de conformidad de producto, tableros eléctricos de distribución monofásicas y trifásicas
- Certificado de conformidad de producto interruptores termo magnéticos.

Respuesta: cómo se puede apreciar al igual que en los planos de PH y arquitectónicos, a pesar de haber sido entregados, el demandante insiste en solicitarlos de forma digital, pues se reitera que es simplemente una solicitud caprichosa, el artículo 24 de la ley 675 de 2001 señala los documentos que deben ser entregados a la copropiedad, y que desde luego están los planos de las redes de servicios públicos, pero no señala que deba ser en diferentes medios, pues con la entrega física se da cumplimiento a esta obligación, ahora bien, respecto de los certificados documentos RETIE, son entregados por empresa externa interventora, dando el aval para la instalación de servicio final con los medidores de los apartamentos, y la ley 675 en su artículo 24 hace referencia a los planos los demás documentos, pruebas o certificados obtenidos durante el proceso constructivo no son objeto de entrega en los términos de la norma señalada pues la certificación para la copropiedad y los propietarios es la instalación final del medidor de energía que cada apartamento tiene.

DETALLES CONSTRUCTIVOS Y FICHAS TÉCNICAS DE MATERIALES UTILIZADOS DURANTE LA OBRA.

- Marca del cemento gris utilizado.
- Certificación del proveedor del acero de refuerzo.
- Marca y referencia del hidrófugo utilizado en la impermeabilización de las fachadas.
- Marca del ladrillo y bloque utilizado en la obra.
- Concreto y mortero utilizado
- Ref. Sanitarios y accesorios
- Ref. Lavamanos.
- Ref. Lavaderos.
- Ref. Lavaplatos.
- Ref. acabados de enchape utilizados en pisos y muros
- Pinturas.
- Carpintería de aluminio y de Ventanería
- Marca de gasodomésticos (campana extractora, horno, estufa).

- Manual de mantenimiento de barandas y de la carpintería metálica.
- Tipo de impermeabilización aplicado al tanque de almacenamiento de agua
- Sistema de aparatos de citofonía y TV.
- Excavaciones y rellenos.
- Aparatos eléctricos.
- Vidrios y espejos
- Ductos de gas y buitrones de salida de gas.
- Cuarto de basuras.
- Cubiertas e impermeabilizaciones.
- Flanches y tapas de muros.
- Claraboyas.
- Rejillas y cárcamos.
- Jardineras, arborización y prados.
- Bicileteros
- Señalización parqueaderos.
- Iluminación exterior jardines comunes.

Respuesta: los detalles constructivos, certificaciones, detalles de los vidrios y espejos, marca del cemento, ladrillos y hasta las referencias del sanitario y sus accesorios entre otras cosas señaladas en los anteriores ítems son referencias de construcción y propiedad intelectual del constructor, no existe norma que señale la obligatoriedad de entregar especificaciones de construcción en este nivel de detalle, incluso no se comprende y tampoco se especifica, ni se prueba por parte de la demandante, bajo la presente demanda de responsabilidad civil cual es la presunta afectación patrimonial o extrapatrimonial causada, solo se limita a mencionar una serie de documentos sin justificación alguna.

SERVICIOS PÚBLICOS LEGALIZADOS

- Formato de aprobación de acometidas definitivas ACUEDUCTO.
- Formato de aprobación de acometidas definitivas CODENSA.
- Formato de aprobación de acometidas definitivas GAS NATURAL.
- Formato de aprobación de acometidas definitivas TELEFONOS
- Copia de las actas de recibo de medidores instalados en las áreas comunes licencias, permisos y paz y salvo de las empresas de servicios públicos.

Respuesta: una vez las empresas de servicios públicos, instalan los medidores, es la garantía que todas las actividades previas están correctamente ejecutadas y aprobadas, nuevamente se resalta el artículo 24 de la ley 675 de 2001 el cual señala lo que se debe entregar a la copropiedad que corresponde a los planos de las redes de servicios públicos, todos los documentos adicionales obtenidos en la ejecución del proyecto no son objeto de entrega, se reitera que esto es solo una solicitud caprichosa por parte del demandante sin sustento jurídico alguno.

EQUIPOS ESPECIALES

- Equipos de presión hidroneumático con su descripción.
- Equipo de presión red de incendio con su descripción.
- Tanque de reserva de agua – capacidad y consumo de cada uno
- Puertas de acceso vehicular
- Solicitud y revisiones tarjetas de garantía técnica de todos los equipos.

DOCUMENTOS NO ENTREGADOS POR EL CONSTRUCTOR

- Actas de vecindad (en CD) falta impresa. Manuales falta en CD e impreso.
- Factura de ascensor de áreas comunes y la certificación de este.
- Ficha técnica de las iluminaciones instaladas.
- Facturas equipos de presión
- Manual y certificado de la bomba de presión
- Especificaciones y fichas técnicas de puertas y ventanas
- Inventario de llaves – entrega física de llaves y cerraduras – tableros y equipos especiales.

Respuesta: los equipos especiales fueron entregados, con la primera entrega por ser elementos de uso esencial, adicional a esto, en el anexo 2 y 3 de la presente contestación, refiere al acta de mediación realizada ante la Secretaria de Hábitat, y el auto de cierre de investigación, allí da cuenta que estos equipos para el 2017 se encontraban entregados y en funcionamiento, así mismo respecto de demás documentación nuevamente se hace referencia a actas de vecindad lo cual ya se había dado respuesta al inicio de este numeral

en lo que llama documentos legales, los demás documentos como lo son facturas de ascensores y equipos de presión, son documentos o soportes contables (papeles del comerciante) que de acuerdo al código de comercio en su artículo 61 y ss. tienen carácter de reservados, así mismo, no se comprende como después de 9 años de haber sido entregadas las zonas comunes, la demandante está reclamando un inventario de llaves.

SUPERVISION TÉCNICA

- Ausencia de cumplimiento de la Ley 400 de 1997

Respuesta: la demandante en este acápite no justifica el señalamiento pues esta ley es amplia, y en cuanto al cumplimiento de la misma la obra se ejecutó acorde a los requerimientos normativos.

12.2. Informe de Gestión No. 2 “Revisión Zonas comunes equipamiento comunal social del conjunto”, de mayo 11 de 2018, informando que:

Respuesta: Este informe fue recibido el 13 de junio 2018 al cual se le dio respuesta el 9 de julio 2018

- Se debe pintar la grada de acceso peatonal en color amarillo.
- Rampa de acceso para personas con limitación no cumple con las especificaciones técnicas.
- No existen los pasamanos para esta rampa de acceso para personas con limitación.
- La rampa no tiene señalización
- Se debe instalar señalización para bomberos
- Cerramiento área de antejardín
- Separador entre acceso peatonal y vehicular
- Ajuste de puerta de acceso peatonal debe abrir en ambos sentidos
- Instalación de mapa de evacuación y señalización general del mismo.
- Ausencia de puerta de acceso al antejardín desde la oficina de la administración.
- Ausencia rejilla de ventilación en baño de admón.
- Ladrillo del interior del ciclero sucio por obra.
- Ausencia de señalización de capacidad de subestación eléctrica.

- No se ha entregado la documentación pertinente de los equipos eléctricos, tales como: Especificaciones del equipo
- certificado para mantenimiento,
- manual de operación de la planta eléctrica,
- manual del motor,
- manual del alternador,
- Acta de entrega con pruebas finales,
- copia del reporte de actividad,
- certificado de garantía,
- declaración de importación,
- formato de garantía del servicio,
- circular para registrar garantía,
- llaves de puerta para inspección,
- llave de tablero principal,
- capacidad en galones de ACPM del tanque de combustible (entregar lleno)
- Dato del consumo de galones por hora funcionando en su capacidad de diseño.
- Señalización “planta eléctrica” en la entrada a su cuarto.
- Conexión del ducto de salida del desfogue de gases.
- Revisión total por parte del constructor de todo el sistema.
- Modificar impermeabilización de cubierta de zona común pues presenta empozamientos.
- No están conectados el desfogue de los gases de combustible de la planta
- Desfogue de gases de combustión de la planta eléctrica, se debe corregir la salida, cero estéticas.
- El ducto no cumple con lo ordenado por la norma.
- El cuarto de basuras no cumple con los extractores de aire con filtro especial, el enchape debe ser en cerámica, sin señalización ni tolvas.
- Ausencia de extintor en cuarto de basuras
- Fachada de cuarto de basuras no impermeabilizado, presenta humedades, la llave del agua en su entorno sin enchape, emboquillado de ventanas sin aplicar.
- El constructor no instaló suficiente señalización de evacuación y seguridad en las zonas comunes.
- Las escaleras de las zonas comunales no cuentan con los pasamanos o barandas que la norma obliga y las gradas no cuentan con cintas antideslizantes.

- Ausencia de marquillas que indiquen manejo de extintor y manejo del equipo contra incendios.
- Se debe instalar el martillo para romper vidrio de gabinete de red contra incendios.
- Se deben realizar pruebas para entrega a satisfacción de red contra incendios.

Respuesta: del anterior listado se encuentran solicitudes que fueron atendidas y ejecutadas como lo son las relacionadas al cuarto de basuras, bicicleros, acabados generales de puntos fijos, señalización, cuartos de bombas y suministros, cerramientos, entre otros como se puede evidenciar en los anexos 2 y 3 aportados en la presente contestación, que refieren al proceso adelantado por la Secretaria de Hábitat, y otros ítems que son de simple capricho como lo son la apertura de una puerta en doble sentido, la instalación de una puerta que tenga acceso al antejardín desde la administración, declaración de importación, que no hace parte de los documentos a entregar, situación que a su vez no se comprende y tampoco se especifica ni se prueba por parte de la demandante bajo la presente demanda de responsabilidad civil cual es la presunta afectación patrimonial o extrapatrimonial causada, solo se limita a mencionar una serie de documentos sin justificación alguna, incluso de actividades ejecutadas en el marco de un proceso investigativo ante la Secretaria de Hábitat.

ASCENSORES

- Certificado del equipo
- Garantía, marca, manual y especificaciones del equipo.
- Cambio de baranda por una mas ancha y cómoda, para mayor seguridad.
- Mantenimiento para el foso del ascensor.
- Pijama de protección para interior de la cabina

SALÓN COMUNAL 1 y 2 Y COCINETAS

- Señalización ausente.
- Filtraciones en marcos de ventanas
- Puerta de acceso a baño para discapacitados debe ser tipo corredera o batiente con apertura hacia el exterior
- Timbre eléctrico a modo de alarma ubicado en las inmediaciones del inodoro.

- Dotación de barras de apoyo
- Grifos accionables mediante palanca
- Ausencia de buena ventilación

BAÑO AL LADO DE ASCENSOR

- No se señala si es de hombre o mujer
- Extractor mecánico, buena ventilación
- Lavamanos instalado muy alto

BAÑO AL LADO DE LA TERRAZA

- No se señala si es de hombre o mujer
- Lavamanos instalado muy alto
- Sin espejos

TERRAZA

- Corrección de fachadas y marcos de ventanas

TERCER PISO

- No se señala el salón y la cocineta
- Baños sin señalización
- Baños sin espejos
- Tapa de registros mal instaladas
- Estructura de soporte de mesones sin pintar
- Señalar el depósito del hall

CUBIERTA

- Empozamiento de agua
- No hay buen desagüe

- Se requiere aplicar pintura bituminosa en puntos de traslajos y en zonas de media caña y retirar sobrantes de obra.
- Ausencia de tapa metálica en la parte superior del ladrillo a la vista.
- Pintura fina para escalera de acceso a cubierta ya que se está oxidando
- Altura de antepecho de la cubierta no cumple con especificación técnica.
- Ausencia de baranda de protección personal sobre cubierta
- Se debe realizar dilatación exterior en muro superior contra la placa de la cubierta del foso del ascensor.
- No hay manto impermeable en foil de aluminio sobre la placa que cubre el ascensor
- Pintura de ganchos en amarillo para mantenimiento de fachadas.

Respuesta: del anterior listado se encuentran solicitudes que fueron atendidas y ejecutadas como lo son las relacionadas al ascensor, cubierta, y en general las zonas sociales, entre otros como se puede evidenciar en los anexos 2 y 3 que refieren al proceso adelantado por la Secretaría de Hábitat, y otros ítems que son de simple capricho como lo son, en el ascensor cambio de baranda por una más ancha para que sea más “cómoda” así como la petición después de 9 años de un mantenimiento al foso del ascensor cuando la misma palabra lo dice, son labores de mantenimiento a cargo de la copropiedad, como se puede evidenciar en los actos administrativos de la Secretaría de Hábitat fueron labores realizadas en su oportunidad y en virtud de la audiencia de mediación, y no en vano esta entidad emitió la resolución 40 del 01 de febrero de 2018 mediante la cual cierra la investigación administrativa por encontrar probado que se cumplieron con todos los requerimientos constructivos, ahora bien, como se puede apreciar, las labores de pintura, adecuaciones y la señalización que los mismos residentes han quitado a lo largo de los años es responsabilidad de la administración de la copropiedad pues es quien debe velar por su mantenimiento y cuidado.

12.3 Informe de Gestión No. 3 “Revisión Zonas comunes cubiertas de las torres del conjunto”, de mayo 18 de 2018, informando que:

- No se realizó chaflán o media caña de dimensiones mínimas
- Se requiere reforzar traslajos pues se evidencian filtraciones.
- No se aplicó correctamente pintura bituminosa
- Se presentan roturas en manto

- No hay buen desnivel en los sifones
- Desagües sin rejillas
- Ausencia de pintura en ganchos para futuros mantenimientos.
- No hay cajas de mampostería en donde salen las ventilaciones
- Ausencia de rejillas metálicas en ductos tipo persianas
- Desechos de formaletas y demás no retiradas por el constructor
- Ausencia de tapa metálica en la parte superior del ladrillo visto y sobre antepechos de la cubierta.
- Tapas metálicas en justas de construcción hundidas y con remaches oxidados.
- Muros que enmarcan las cubiertas de las torres 1 a la 22 no cumplen con la altura mínima
- Antepecho de concreto visto no cumple con la medida técnica, de entre 40 y 75 cm.
- Compuertas metálicas de salida a cubiertas en mal estado.
- Verticalidad de las torres defectuosa
- Ausencia de señalización en muros de antepechos de todas las cubiertas de sistema contra rayos
- Se debe sellar bien el punto de encuentro entre bajante y muro pues ello genera humedad y filtraciones
- Señalización de cajas de polo a tierra.
- Dentro de las cajas de polo a tierra no existe gravilla y las conexiones están sulfatadas

CUBIERTA DE CUARTO DE BOMBAS Y CUARTO DE BASURAS

- Cubierta de cuarto de bombas con filtraciones
- Cuarto de bombas no señalizado
- La entrada no corresponde con la aprobada en plano.
- Según plano aprobado no concuerda con el construido.
- Desperdicios sobre cubierta
- Filtraciones en cubierta, evidentes al interior
- Cuarto de basuras con cubierta que presenta empozamientos
- Filtraciones en cubierta de cuarto de basuras
- Desperdicios de obra sobre cubierta de cuarto de basuras

Respuesta: del anterior listado se encuentran solicitudes que fueron atendidas y ejecutadas como lo son las relacionadas a las cubierta, y cuarto de basuras, entre otros como se puede evidenciar en los anexos 2 y 3 aportados por la misma demandante, que refieren al proceso adelantado por la Secretaria de Hábitat, y otros ítems que son de mantenimiento a cargo de la copropiedad, como se puede evidenciar en los actos administrativos de la Secretaria de Hábitat fueron labores realizadas en su oportunidad y en virtud de la audiencia de mediación, y no en vano esta entidad emitió la resolución 40 del 01 de febrero de 2018 mediante la cual cierra la investigación administrativa por encontrar probado que se cumplieron con todos los requerimientos constructivos, ahora bien, como se puede apreciar, la oxidación de remaches, refuerzo de traslapes, labores de pintura, mantenimientos por filtraciones entre otras, deben ser realizadas como labores de mantenimiento ya que estas fueron corregidas hasta el mencionado proceso administrativo, en adelante reitero, son labores de mantenimiento.

12.4 Informe de Gestión No. 4 “Revisión zonas comunes puntos fijos de las torres del Conjunto”, de mayo 25 de 2018, informando ausencia de:

ZONAS COMUNES PUNTOS FIJOS DE LAS TORRES DEL CONJUNTO

- Ausencia de rampa de salida para cada torre, donde existe una grada
- No existe plan de emergencia
- No existe Acta de simulacro.
- No cuenta con puertas corta fuego en escaleras
- Ausencia de señalización de evacuación en las torres en debida forma
- Aviso iluminado de salida en primer piso de cada torre no existe
- Plan de evacuación en muro interior, no existe.
- Pasamanos tapan interruptores
- Escaleras de salida a cubiertas desplomadas
- Puertas de cubiertas oxidadas, con filtraciones de aguas, poyo en mal estado
- Señalización de cajas de TV, Teléfono y citofonía
- Cajas de medidores de agua presentan inconsistencias
- Ausencia de dilataciones marcadas en los halls de cada piso
- Mal acabado de instalación de tabletas de gres en los descansos y gradas de las escaleras

- Desniveles en primer piso de cada torre totalmente defectuoso.
- Acabados de muro en los halls de cada entrada defectuosos
- Filtraciones en muros hacia el interior del punto fijo de los halls, zonas de sifones sin terminado de la gravilla mona ni rejilla.
- Mal empate de acabados entre ladrillo y graniplast de las zonas interiores
- Huecos con presencia de tachas de varillas en interior de muros de escaleras, aun quedan pasadores o corbatas de las formaleas de los muros de concreto.
- Filos verticales desalineados

SISTEMA DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS DENTRO DE CADA TORRE

- Acta de pruebas de sistema
- Faltan marquillas para manejo de equipos
- Ausencia de martillo para romper vidrio de gabinetes

SISTEMA DE ALARMA Y DETECTOR DE INCENDIOS

- Solo existe en el primer piso de cada torre se debe instalar en todos los pisos.
- No existe la palanca de activación manual de alarma
- En algunos sensores el piloto no esté encendido.

Respuesta: del anterior listado se encuentran solicitudes que fueron atendidas y ejecutadas como lo son las relacionadas al sistema contra incendios y puntos fijos de las torres entre otros como se puede evidenciar en los anexos 2 y 3, que refieren al proceso adelantado por la Secretaria de Hábitat, y otros ítems que son de mantenimiento a cargo de la copropiedad, como se puede evidenciar en los actos administrativos de la Secretaria de Hábitat fueron labores realizadas en su oportunidad y en virtud de la audiencia de mediación, y no en vano esta entidad emitió la resolución 40 del 01 de febrero de 2018 mediante la cual cierra la investigación administrativa por encontrar probado que se cumplieron con todos los requerimientos constructivos, ahora bien, respecto del plan de emergencias este debe ser desarrollado por la copropiedad en su sistema de seguridad y salud en el trabajo el cual debe tener implementado, pues es una responsabilidad del administrador, la oxidación en puertas expuestas a la intemperie es normal en una

copropiedad que no realiza los mantenimientos después de tantos años de uso, sin embargo no puede entonces endilgarse la responsabilidad al constructor por la falta de cuidado y mantenimiento de la copropiedad.

12.5. Informe de Gestión No. 5 “Revisión Zonas comunes fachadas de las torres del conjunto”, de junio 1 de 2018, informando que:

- Mal empate del ladrillo con muros terminados en graniplast
- Presencia de grietas, fisuras, falta resanes y emboquillados
- Presencia de desprendimiento del enchape del ladrillo en placas de entrepiso
- Suciedad y falta de limpieza en ladrillos y posterior impermeabilización
- Falta de buen sellado en silicona en ventanería
- Arreglo de goteros en vanos superiores de ventanas y en alero de balcones
- Manchas de vinilo en ladrillo
- Remates inferiores de alfajillas contra el ladrillo En cuanto a las fachadas en graniplast
- Falta buena limpieza y aplicación de buena pintura acrílica 100% tipo coraza
- Grietas y fisuras, desprendimientos, falta de resanes y emboquillados
- Desprendimientos del material en bordes de placas
- Presencia de fisuras en dilataciones y muros de fachadas debido a movimientos estructurales
- Mal empate entre el ladrillo y el graniplast
- Acumulación de suciedades sobre el material
- Varias tonalidades en el color del graniplast
- Ausencia de buen sellado de silicona en ventanería y falta de limpieza de vidrios
- Falta de goteros metálicos en vanos superiores de ventanas y pintura cintas y de aleros
- Remates y sellamiento inferior de alfajillas contra el graniplast por falta de silicona
- Mal acabado de sócalo inferior en las torres

Respuesta: del anterior listado se encuentran solicitudes de acabados generales de puntos fijos, nótese en el acta No 2017 celebrada el 15 de septiembre de 2017 en la Secretaria de Hábitat, que el numeral 7 (página 4) aportada como anexo 2, se evidencia que dichos acabados fueron ejecutados en su oportunidad, razón por la cual no en vano esta entidad

emitió la resolución 40 del 01 de febrero de 2018 mediante la cual cierra la investigación administrativa por encontrar probado que se cumplieron con todos los requerimientos constructivos.

12.6 Informe de Gestión No. 6 “Revisión Zonas comunes urbanismo del conjunto”, de junio 8 de 2018, informando que:

- Cerramiento con inconsistencias tales como
- Inadecuada aplicación de anticorrosivo
- Ausencia de cerramiento de antejardín inmediato al acceso del conjunto, autorizado en planos.
- Se requiere acceso a cerramiento a zona donde existe tubería eléctrica y mampostería sin tratamiento.

CARGA OCUPACIONAL Y DE EVACUACIÓN DEL CONJUNTO

- Se deben implementar más salidas de acuerdo con el índice de ocupación.

SENDEROS PEATONALES

- Desplazamiento lateral del adoquín a zonas verdes
- Ladrillos de bordillos sin buen emboquillado, lavado e impermeabilización
- No hay buen sellado de la media caña de gravilla mona contra las fachadas
- La rampa de acceso para personas con movilidad limitada de acceso a la torre 17 no concuerda con los planos
- Ausencia de señalización de rampas para personas con movilidad limitada

SENDEROS VEHICULARES Y DE PARQUEADEROS

- Entre parqueaderos 16 y 17 quedo un andén peatonal diferente al plano
- Entre parqueaderos 17 y 18 según planos debe existir un andén peatonal, pero no existe.
- Parqueaderos 39 al 50 adaptados para motos
- Parqueaderos 64 y 65 adaptados para urgencias

- Entre parqueaderos 73 y 74 según planos debe existir un andén peatonal, pero no existe.
- Entre parqueaderos 74 y 75 quedo un andén peatonal diferente al plano
- Los parqueaderos para personas con movilidad reducida no están señalados
- Empozamientos en varios parqueaderos
- Filtración de agua en las cajas eléctricas

ZONAS VERDES Y JARDINES DEL CONJUNTO

- Inadecuado sócalo para sellar e impermeabilizar el contacto entre zonas verdes y paramentos de las torres.
- No existe un adecuado sistema de canalizaciones generando empozamiento de aguas

TAPAS DE TANQUES DE AGUA

Oxidadas contaminado así el agua de los tanques, base de la tapa suelta

NICHOS DE GAS

Puertas sueltas, daño de bisagras.

Respuesta: del anterior listado se encuentran solicitudes que incluso fueron objeto de cambios por la misma copropiedad como lo son la adecuación de parqueaderos tanto para motos, discapacitados, vehículos de emergencia, entre otros, que claramente al cambiar de administrador en copropiedad a través de los años, este no está enterado de los cambio que la misma copropiedad realizo, frente al cerramiento, nótese en el acta No 2017 celebrada el 15 de septiembre de 2017 en la Secretaria de Hábitat, que el numeral 12 (página 5) aportada como anexo 2, se evidencia que los temas relacionados con el cerramiento fueron atendidos en su oportunidad, así como el tanque de agua señalado en la mencionada acta en el numeral 11, todo esto nuevamente para señalar que no en vano esta entidad emitió la resolución 40 del 01 de febrero de 2018 mediante la cual cierra la investigación administrativa por encontrar probado que se cumplieron con todos los requerimientos constructivos.

12.7 Informe de Gestión No. 7 “Revisión Zonas comunes instalaciones hidrosanitarias y de gas del conjunto”, de junio 22 de 2018, informando que:

AREA DE JUEGO INFANTIL

- Frente a torre 20 empozamiento de aguas produciendo humedad en apartamentos del primer piso de torres 20 y 21
- Paso constante de agua a través de la caja de inspección de aguas negras de la torre 20
- El aquí demandado se negó a solucionar este inconveniente aduciendo que era cuestión de mantenimiento
- El demandante presentó reclamación a la aseguradora que expidió póliza de áreas comunes, quienes se presentaron y evidenciaron que obedece a rotura de tubería por mal procedimiento constructivo, pues las instalaciones no concuerdan con planos aprobados por curaduría
- Aunado a lo anterior, se evidencia inadecuado procedimiento constructivo en cuanto al relleno que por su presión generó rotura de tubería.
- Escape de agua encontrado frente a la torre 3 que obedece a mala instalación y elaboración de la caja de aguas negras, tubería instalada difiere de la aprobación en planos
- En general el relleno utilizado por el constructor no cumple con las especificaciones técnicas al igual que la cimentación donde reposan las tuberías.
- Tramos de tubería expuestos frente a torre 21, cuando debía ir enterrada
- Ausencia de sistema de desagüe en zona perimetral de cuarto de bomba
- El tanque de suministro no está identificado el sistema de agua potable y no potable
- Frente a torre 8 no se instaló en debida forma la tubería, ocasionando rotura de las mismas.
- Ausencia de señalización dentro de cuarto de bombas que evite accidentes
- No se señaló con colores en el cuarto de bombeo los elementos y materiales existentes.
- No se observan válvulas expulsadoras de aire en estaciones de bombeo
- La profundidad mínima de los alcantarillados sanitarios está por fuera de la norma.
- Las cajas de inspección no cumplen con especificaciones técnicas
- Proceso inadecuado de protección de sumideros que no responden a la norma

- Rejillas de cubierta, terrazas parqueaderos y áreas similares no cumplen con especificaciones técnicas
- Cajas de alcantarillado no siguieron la normatividad en su construcción
- Tubería de gas son a la vista y no cumplen con parámetros de seguridad, alineamiento, ventilación y estabilidad

Respuesta: la demandante hace referencia a un supuesto incumplimiento normativo sobre ausencia de señalización, cajas de inspección, de alcantarillado entre otros sin hacer especial énfasis sobre la presunta norma incumplida, solo basándose en conjeturas y pareceres, adicional a esto a lo largo de los puntos señalados por la demandante no se ha hecho referencia en cual fue el presunto perjuicio ocasionado.

12.8 Informe de Gestión No. 8 “Revisión Zonas comunes instalaciones eléctricas del conjunto”, de junio 29 de 2018, informando que:

Se debe corregir:

- Revisión de área de subestación eléctrica y cuarto de acometidas.
- Revisión tableros de distribución de baja tensión
- Revisión armario de medidores de apartamentos en cada torre
- Observaciones en cajas de polos a tierra
- Revisión de tablero eléctrico comunal
- Planos eléctricos, telefónicos, citofonía y televisión.
- Ausencia de señalización en puerta de subestaciones
- Se solicita medición de voltaje para observar si se detectan descompensaciones entre las fases.
- Residuos de obra, cintas, tornillos etc., en área de base del cableado del armario y cárcamos.
- Realizar resanes en muros, pisos y techos
- Copia del certificado RETIE
- Revisar puente entre neutros y tierra
- Acometida de alimentación a medidores y apartamentos
- Dictamen y verificación de instalaciones eléctrica RETIE, desde armarios medidores a instalaciones internas en el edificio y sectores de equipamiento comunal

- Dictamen y verificación de instalaciones eléctrica RETIE, acometida de media tensión
- Dictamen y verificación de instalaciones eléctrica RETIE, circuito de media o baja tensión
- En las cajas de polo a tierra se observa cajas en mal estado e inundadas, sin símbolos con tapas oxidadas, caja mal terminada.
- El constructor debe entregar los siguientes planos:
- Alumbrado exterior
- Alumbrado y tomas de primer piso, segundo piso y tipo de edificio y sectores de equipamiento comunal
- Diagrama unifilar, esquemas verticales, cuadro de circuitos y tableros

Respuesta: la demandante hace referencia a un supuesto incumplimiento normativo sobre ausencia de señalización, cajas de inspección, de alcantarillado entre otros sin hacer especial énfasis sobre la presunta norma incumplida, solo basándose en conjeturas y pareceres, adicional a esto a lo largo de los puntos señalados por la demandante no se ha hecho referencia en cual fue el presunto perjuicio ocasionado.

12.9. Informe de Gestión No. 9 “Revisión zonas comunes y evaluación estructural del Conjunto”, de julio 13 de 2018, informando ausencia de:

En este capítulo el perito emitió las conclusiones a todo su informe con base en todas las visitas e informes individuales.

Respuesta: como lo señala la demandante es un resumen del informe.

A PARTIR DE ESTE PUNTO SE DA RESPUESTA A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

13. Parcialmente cierto y se aclara, los informes fueron remitidos en momentos diferentes y así mismo se fue dando respuesta a cada uno de ellos con el animo de llegar a una conciliación frente a las pretensiones.

14. No me consta.

15. No me consta.

16. Es cierto la convocatoria a la audiencia de conciliación.

17. Es cierto, teniendo en cuenta el ánimo conciliatorio se procedió a revisar en sitio cada una de las peticiones de la copropiedad con el fin de explicarles porque no procedían y obedecían a labores de mantenimiento.

18. Es cierto

19. Es cierto y se aclara, teniendo en cuenta el ánimo conciliatorio, a pesar que, como se explicó anteriormente el pronunciamiento inicial era que dichas labores correspondían a mantenimientos, y otro tanto eran solicitudes sin sustento técnico, de igual forma en aras de conciliar y tener un buen relacionamiento se procedió a replantear la postura.

20. Es cierto, nuevamente en aras de llegar a una conciliación y a pesar de que las peticiones no tenían fundamento técnico, además de estar fuera de garantías y otras que se ejecutaron en su oportunidad, se accedió de nuevo a parte de las pretensiones de la copropiedad.

21. Es cierto

22. Parcialmente cierto y se aclara, como se ve en los anteriores numerales el constructor tuvo todo el ánimo conciliatorio cediendo a las pretensiones de la copropiedad, sin embargo tras varias mesas de trabajo la postura de la copropiedad era un “todo o nada” situación que no fue posible más aun cuando previamente se cuenta con el antecedente ante la Secretaria distrital del Hábitat ya explicado y que el conjunto se encontraba fuera de garantía por acabados en virtud del artículo 8 de la ley 1480 de 2011, al haber pasado para ese momento 7 años desde la entrega de las zonas comunes de acuerdo al artículo 24 de la ley 675 de 2001.

23. No es cierto, se aclara que la respuesta respecto a labores de mantenimiento es correcta, sin embargo no es cierto que esto se hubiere presentado desde la entrega de las zonas comunes, (años 2013 y 2014) esto se explica de una forma muy sencilla y es el hecho

que hubo un proceso investigativo en la Secretaria de Hábitat (2015) instaurado por la misma demandante en donde expuso todas las pretensiones sobre las zonas comunes y que como se ha repetido en este escrito fue culminado con resolución de cierre en el año 2018 por encontrar subsanados todos los reclamos de la demandante.

24. No es cierto, que se pruebe, y resulta curioso que en el listado aducen reclamos de los años 2015 y 2017, pues estos en su oportunidad de ser ciertos debieron haber estado dentro del proceso con la Secretaria del Hábitat, por otro lado llama la atención que la mayoría de los reclamos señalados (a partir del numeral 24.4) es decir 24 reclamaciones de propietarios son a partir del año 2019, por tanto, no es cierto lo señalado en el numeral anterior que fueren daños presentados desde la entrega, pues ya habían pasado 6 años cuando estos sucedieron, y por otra parte es ilógico que la demandante pretenda que luego de 6 años de uso y falta de mantenimientos preventivos a las impermeabilizaciones y demás elementos, esto no se traduzca sin lugar a duda en fallas o presuntas afectaciones a los bienes privados, por tanto, esto es netamente responsabilidad de la administración del conjunto residencial.

25. Es cierto y se aclara que esto sucedió posterior a la resolución 40 de 2018, se realizó como una atención comercial y recomendando a la demandante que debido a que el conjunto llevaba más de 5 años de funcionamiento era hora de realizar los respectivos mantenimientos preventivos a la impermeabilización

26. Parcialmente cierto y se aclara, la respuesta dada a la copropiedad de acuerdo a la solicitud de esa fecha, obedeció a dos factores, el primero que el equipo de presión esta fuera de garantía (5 años desde la entrega) ya que es una zona común esencial (líneas vitales) y en virtud de la ley 1480 de 2011 en su artículo 8 y reglamentado por el decreto 735 de 2013 en su artículo 13 se encontraba fuera de garantía, el segundo factor obedece a que desde el 14 de septiembre de 2017 se realizó con la administración la prueba hidrostática en el conjunto residencial, prueba que fue entregada a la administración, en la cual se encontró que la copropiedad modifico y/o manipulo la presión de la red llevando la presión de la misma hasta los 90 psi causando daños al sistema, de esto se aporta el anexo No 4 que da cuenta de ello.

27. Es cierto

28. Parcialmente cierto y se aclara, al igual que en el numeral 26 a esta petición se dio respuesta luego de la evaluación técnica en donde se encontró que debido a la mala manipulación por parte de la copropiedad estos habían modificado la presión de la tubería lo que estaba causando este daño, cabe resaltar, y es lógico que el sistema funcione correctamente por alrededor de 5 años y fue cuando sufrió cambios por cuenta de la demandante que se presentaron los daños, lo que atribuye un “hecho de la propia víctima”.

29. Parcialmente cierto, misma respuesta del numeral 26 y 28

30. Parcialmente cierto y se aclara, respecto de la fecha de radicación es cierto, sin embargo, no es cierto que sean de responsabilidad del constructor, como se ha manifestado a lo largo de la presente contestación, las zonas comunes para el momento de la presentación del informe llevaban más de 5 años de haber sido entregada por lo que estaba fuera de garantía en virtud de la ley 1480 de 2011 en su artículo 8 y reglamentado por el decreto 735 de 2013 en su artículo 13, sumado a ello, es de responsabilidad de la copropiedad el cuidado y mantenimiento de todas las zonas comunes como se ha explicado.

31. Parcialmente cierto y se aclara, la respuesta que se dio fue de recibido de la información para estudio

32. Parcialmente cierto y se aclara, se dieron respuestas a cada uno de los informes, posteriormente respecto del informe final y consolidada toda la información, debido a la cantidad de información no es un derecho de petición común y corriente pues se requería verificación en sitio, evaluación y proyección de respuesta.

33. Es cierto.

34. Parcialmente cierto y se aclara que las fallencias no son de responsabilidad del constructor

35. Es cierto.

36. Es cierto.

37. No es cierto, la demandante apela a la lastima por condición socioeconómica, situación que es reprochable, y que a su vez no puede entenderse que la calificación de un estrato socioeconómico da lugar a que el constructor tenga que atender eternamente los mantenimientos y mucho menos que los inmuebles tengan garantía de por vida, pues bien el legislador ha sido muy claro en dichos términos a partir de la ley 1480 de 2011 en su artículo 8 y reglamentado por el decreto 735 de 2013 en su artículo 13.

38. No es un hecho, que demuestre una presunta responsabilidad civil.

RESPECTO DE LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, toda vez que como se ha expuesto en la presente contestación, a la sociedad Cusezar S.A no le es atribuible unos presuntos perjuicios, Maxime cuando son responsabilidad de la misma demandante por falta de mantenimientos y en otros casos sobre documentación ya entregada, o sobre caprichos injustificados de la demandante.

RESPECTO DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

Objeto el juramento estimatorio debido a que el mismo no cumple con lo preceptuado en el artículo 206 del Código General del Proceso, así:

1. La estimación del demandante por valor de \$1.774.000.000 solo menciona unos supuestos perjuicios materiales por valor de \$1.400.000.000, mas \$112.000.000 por costas de abogado, mas \$25.000.000 de perito de arquitecto, y \$37.000.000 por conciliación y abogado de etapa conciliatoria, sin embargo, no cumple con lo preceptuado en el inciso primero del artículo 206 el cual ordena que se **discrimine cada uno de los conceptos**, es decir que los presuntos perjuicios materiales como fueron tasados, cual es el valor de cada uno de los ítems señalados en el numeral 12 de la demanda, esto teniendo en cuenta que no puede la demandante dar por sentado que es un todo o nada, Maxime cuando es simplemente evidente y como se ha expresado en la contestación de la demanda, los ítems relacionados tienen orígenes distintos, pues no basta solo con manifestar en el juramento estimatorio que *“sus valores consultan las fórmulas de las matemáticas financieras que desde*

1991 hasta la fecha viene avalando tanto la Corte Suprema de Justicia como el Consejo de Estado en materia indemnizatoria” pues esta simple manifestación no cumple con la discriminación de cada uno de los conceptos como lo exige la norma, y más aún cuando en el mismo juramento estimatorio la demandante manifiesta

- “Dado que **no obran soportes** que representen el egreso de dinero o el compromiso de una deuda, en el presente caso y, **con fines exclusivamente conciliatorios** este rubro se ESTIMA en la suma de \$1'400.000.000,00, valor considerado actualizado al mes del presente informe. En consecuencia el total del Daño Emergente es de \$1'400.000.000,00,”

En confesión la demandante admite que no existen soportes que den cuenta de los presuntos perjuicios y aun así manifiesta que la tasación la realiza con fines exclusivamente conciliatorios, pues nótese que este no es el fin de un juramento estimatorio, clara es la norma en señalar que se debe hacer de forma razonada y discriminando cada uno de los conceptos, no de un valor lanzado al azar para ver de eso que puede obtener.

2. Señala el artículo 206 en su inciso 6 que “El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales” sin embargo, en el total señalado por el demandante en la página 24 del escrito de demanda estos son incluidos dentro del juramento estimatorio desconociendo la norma citada.
3. El juramento estimatorio tampoco podrá contener las costas y agencias en derecho pues estas son decretadas y liquidadas conforme lo señala los artículos 365 y 366 del C.G.P por tanto, los valores señalados por la demandante en la página 25 del escrito de demanda como Costas de abogado por 112.000.000, Costas de perito arquitecto por 25.000.000 y conciliación y abogado etapa conciliatoria por 37.000.000 no pueden ser objeto del juramento estimatorio como un presunto perjuicio en proceso de responsabilidad civil.

Por lo anterior se solicita al juez se desestime el juramento estimatorio realizado por la demandante o que este aporte prueba sumaria para tasar el valor pretendido en los

términos del inciso 3 del artículo 206, sobre los presuntos perjuicios, así como de la estimación discriminada de cada uno de los conceptos relacionados en el numeral 12 de la demanda.

RESPECTO DE LAS PRUEBAS SOLICITADAS POR LA DEMANDANTE

De las pruebas documentales aportadas por la demandante, como se expreso en el inicio de este escrito no están aún en poder de la demandada por lo que no se puede realizar un pronunciamiento de fondo.

Respecto de las pruebas testimoniales y “pericial” solicitadas por la demandante, se resalta nuevamente que dentro del traslado de la demanda no se tienen los anexos, sin embargo, si a consideración de la señora juez cumplen con lo señalado por el Código General del Proceso, se sirva citar al “perito” y testigos para que comparezca a la audiencia y realizar el respectivo interrogatorio por parte de la demandada.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. CADUCIDAD Y/O PRESCRIPCION DE LA ACCION DE REPARACION

Al respecto cabe resaltar que la caducidad está unida al concepto de plazo extintivo o de prescripción, es decir, al término prefijado por la ley para intentar la acción judicial, de manera que una vez transcurrido éste se produce fatalmente el resultado de extinguir dicha acción. Por ello, la caducidad debe ser objeto de pronunciamiento judicial oficioso cuando aparezca establecida dentro de la actuación procesal, aun cuando no se descarta la posibilidad de que pueda ser declarada a solicitud de parte siendo esta prescripción del derecho a la acción por cualquier causa, como el transcurso del tiempo, de manera que si el actor deja transcurrir los plazos fijados por la ley en forma objetiva, sin presentar la demanda, el mencionado derecho fenece inexorablemente, sin que pueda alegarse excusa alguna para revivirla

Dichos plazos constituyen entonces, una garantía para la seguridad jurídica y es que la caducidad representa el límite dentro del cual el ciudadano debe reclamar determinado derecho; por ende, la actitud negligente de quien estuvo legitimado en la causa no puede

ser objeto de protección, pues es un hecho cierto que quien, dentro de las oportunidades procesales fijadas por la ley ejerce sus derechos, no se verá expuesto a perderlos por la ocurrencia del fenómeno señalado.

Dicho lo anterior, tenemos que el Código Civil en su artículo 2358 señala:

“ARTICULO 2358. <PRESCRIPCION DE LA ACCION DE REPARACION>. Las acciones para la reparación del daño proveniente de delito o culpa que puedan ejercitarse contra los que sean punibles por el delito o la culpa, se prescriben dentro de los términos señalados en el Código Penal para la prescripción de la pena principal.

*Las acciones para la reparación del daño que puedan ejercitarse contra terceros responsables, conforme a las disposiciones de este capítulo, **prescriben en tres años** contados desde la perpetración del acto”.* (negrilla fuera de texto original)

Así las cosas, vemos claramente que la demandante en el hecho No 6 declara que “Las áreas comunes fueron entregadas de manera simultánea con la entrega de las áreas privadas a la Copropiedad, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, razón por la cual no existe un acta formal de entrega de esas áreas, sin embargo, se resalta que esas entregas se produjeron **desde el 2013 y hasta finales del año 2014**” así mismo en el numeral 7 de los hechos señala “Una vez, entregadas estas áreas comunes, e iniciado el uso y goce de las mismas, los copropietarios, residentes, administración y consejo de administración **empezaron a evidenciar una serie de falencias en estas zonas**” teniendo en cuenta esta confesión por parte de la demandante, tenemos que a pesar que las fechas nos son tan precisas en su escrito, lo cierto es que la entrega de la ultima torre (17) fue el 2 de abril de 2014 como se demuestra en el anexo 1, sin embargo, acogiéndonos a la confesión señalada, si las presuntas falencias se evidenciaron a finales de 2014, lo cierto es que el fenómeno de la prescripción señalado en el artículo 2358 del código civil, sucedió el 02 de abril de 2017 o por confesión “a finales del año 2017”, por lo que la demanda radicada el 12 de octubre de 2021 fue más de 4 años después de la prescripción de la acción de reparación.

Dicho lo anterior se solicita a la señora juez que se declare probada esta excepción de prescripción de la acción de reparación y se absuelva de cualquier condena a mi representada.

2. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD POR EXPIRACION DE LA GARANTIA

El legislador en uso de sus facultades y atendiendo a la seguridad jurídica que se debe tener en las relaciones entre particulares o entre estos y el estado, ha dispuesto la normatividad aplicable para cada una de las materias, en lo particular cuando hablamos del sector inmobiliario y de la construcción ha dispuesto las garantías dentro del ordenamiento jurídico para darle al comprador la posibilidad de reclamar sus derechos dentro de los términos previstos para ello, es así como en la legislación colombiana existen las siguientes disposiciones.

La ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor) señala en su artículo 8 en el inciso final que *“Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.”* Esta disposición a su vez fue reglamentada por el decreto 735 de 2013 que en su artículo 13 dedica especial atención a la garantía legal de bienes inmuebles, manteniendo los mismos términos anteriormente señalados, pero dándole la reglamentación y aclaración incluso al procedimiento para su efectividad.

El decreto 735 de 2013 además de ampliar el procedimiento refuerza lo señalado en la ley 1480 en el sentido de indicar en el parágrafo 3 del artículo 13 que *“Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de **los acabados y las líneas vitales** será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011”*

Así mismo el mismo decreto 735 de 2013 en su artículo 14 señala:

“Artículo 14. Garantía legal de bienes comunes de propiedades horizontales. En los bienes inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, la garantía legal sobre los bienes comunes deberá ser solicitada por el administrador designado en los términos del inciso 1° del artículo 50 de la Ley 675 de 2001 o las normas que la modifiquen o adicionen.

El procedimiento y términos para hacer efectiva la garantía legal de estos bienes, será el establecido en el artículo 13 del presente decreto, según corresponda". (negrilla fuera de texto original)

Así las cosas, se resalta nuevamente que la demandante en el hecho No 6 confiesa que *"Las áreas comunes fueron entregadas de manera simultánea con la entrega de las áreas privadas a la Copropiedad, de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, razón por la cual no existe un acta formal de entrega de esas áreas, sin embargo, se resalta que esas entregas se produjeron **desde el 2013 y hasta finales del año 2014**"* teniendo esto en cuenta, es claro que a partir de la expiración de la garantía de los acabados y líneas vitales (esto quiere decir todo lo que no es estructural) es responsabilidad de la administración de la copropiedad el cuidado y mantenimiento de las zonas comunes del conjunto residencial.

Al respecto señala el artículo 51 de la ley 675 de 2001 en su numeral 7 que es función básica del administrador ***"Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal"*** por tanto, es responsabilidad de la administración acatar estos actos y si se tienen reclamos como los señalados en el numeral 24 de los hechos de la demanda en donde la copropiedad se ha quejado ante su administrador en los años 2018 y siguientes por problemas en las zonas comunes, pues bien es por falta de mantenimiento, conservación y cuidado pues desde el año 2015 están fuera de garantía.

Dicho lo anterior se solicita a la señora juez que se declare probada esta excepción de ausencia de responsabilidad por expiración de la garantía y se absuelva de cualquier condena a mi representada.

3. COSA JUZGADA

Como se explico a lo largo de la contestación de los hechos de la demanda, ante la Secretaria de Hábitat, entidad encargada de ejercer labores de investigación, vigilancia y control de vivienda, se dio apertura al proceso investigativo No 2015-20985 del 01 de abril

de 2015 el cual luego de cumplir cada una de las etapas, la entidad mediante resolución 40 del 01 de febrero de 2018 cierra la investigación y ordena el archivo por haber encontrado subsanados los hechos motivo de la queja.

Por lo anterior, y atendiendo a la seguridad jurídica que imparte la ley, la presente demanda versa sobre el mismo objeto (zonas comunes), se funda en la misma causa (presuntas garantías), y la identidad jurídica de las partes es la misma.

Dicho lo anterior se solicita a la señora juez que se declare probada esta excepción de cosa juzgada y se absuelva de cualquier condena a mi representada.

4. INEXISTENCIA DEL NEXO DE CAUSALIDAD

Para determinar el presunto daño por el que exige la demandante una reparación económica es necesario que exista el nexo causal, al respecto la jurisprudencia ha señalado con apoyo del artículo 2341 del Código Civil, que para que resulte comprometida la responsabilidad de una persona natural o jurídica, a título extracontractual, es necesario la concurrencia de tres elementos que la doctrina equipara como *“culpa, daño y relación de causalidad entre aquélla y este”*. Condiciones que además de considerar el cuadro axiológico de la pretensión, definen el esquema de la carga probatoria del demandante, pues es a este a quien le corresponde demostrar el detrimento patrimonial (daño) y que este se originó en la conducta culpable de quien demanda, situación que como se advirtió en el juramento estimatorio no realizó la demandante.

Dicho esto, es importante precisar que quien causó los presuntos daños en las zonas comunes fue la misma administración con el actuar negligente frente a las obligaciones de administrador que le otorga el artículo 51 numeral 7 de la ley 675 de 2001, esto es ***“Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal”*** en pocas palabras realizar los mantenimientos de las zonas comunes para así evitar su deterioro, nótese como en el numeral 24 de los hechos de la demanda las quejas presentadas por los mismos propietarios obedecen a quejas 5 años después de haber sido entregado y habitado el conjunto residencial.

Por otra parte, no se puede predicar un presunto perjuicio en la reclamación de una documentación (planos, documentos legales, información o documentos de la actividad constructiva) que son solicitados de forma simplemente caprichosa que como se explicó en la respuesta del numeral 12 de los hechos, pues entregarlos en CD (formato digital) no es una obligación del constructor, la obligación de entrega de documentos y planos a la administración de la propiedad horizontal es una obligación contemplada en el artículo 24 de la ley 675 del 2001, documentos que fueron entregados como se soporta en las pruebas y que la misma demandante aclara que ya fueron entregados pero que los quiere tener en "CD", así mismo la documentación que corresponde a la ejecución de la obra son documentos de propiedad intelectual que no existe disposición normativa que obligue a su entrega, manifestaciones tales como "*Se deben implementar más salidas de acuerdo al índice de ocupación*" (pag. 12 de la demanda) desconociendo la aprobación del diseño arquitectónico aprobado por la curaduría urbana, e incluso la modificación de los parqueaderos para adecuarlos para motocicletas y otro tipo de vehículos por parte de la misma copropiedad dan cuenta del principio universal del derecho que señala "*nadie puede alegar a su favor su propia culpa*" por tanto, es claro que no existe un nexo de causalidad de unos presuntos perjuicios simplemente por solicitudes caprichosas y fuera del contexto normativo (planos en CD), o por el actuar negligente de la administración quien tiene el deber de cuidado de las zonas comunes.

La jurisprudencia ha establecido que el nexo de causalidad debe ser probado en todos los casos por el actor pues es un elemento autónomo del daño y del fundamento que no admite ningún tipo de presunción, por tanto, se solicita a la señora juez que se declare probada esta excepción y se absuelva de cualquier condena a mi representada

SOLICITUD DE PRUEBAS

DOCUMENTALES

Se solicita al despacho tener como pruebas documentales las siguientes que se aportan con el escrito de contestación de demanda:

1. Anexo 1 Actas de entrega de la primera unidad de cada torre del conjunto residencial Montecarlo 2 (24 folios)

2. Anexo 2 Acta No 2017 SDH 1-2015-20985-1 del 15 de septiembre de 2017 (audiencia de intermediación en 6 folios)
3. Anexo 3 Copia de la resolución No 40 del 1 de febrero de 2018 por medio de la cual se cierra la investigación administrativa y se ordena su archivo. (14 folios)
4. Anexo No 4 acta de reunión de fecha 14 de septiembre de 2017 con la administración del conjunto en donde se realiza la prueba de presión del sistema hidráulico. (1 folio)

INTERROGATORIO DE PARTE

Se solicita al despacho citar a interrogatorio de parte al representante legal del Conjunto Residencial Montecarlo 2 PH (demandante) para que absuelva verbalmente que se le formulara el día de la audiencia.

ANEXOS

Además de las señaladas en el acápite de pruebas documentales se anexa las siguientes

- Poder especial conferido al suscrito para actuar en el presente proceso.

NOTIFICACIONES

Para efecto de notificaciones del suscrito y mi poderdante serán recibidas en los correos vicmor.1@hotmail.com o comunicaciones@cusezar.com, o a la dirección calle 116 No 7-15 interior 2 piso 16 de la ciudad de Bogotá.

Atentamente,



VICTOR ALFONSO MORENO MATEUS

C.C No 1.095.919.407 de Girón

T.P No 296448 del Consejo Superior De La Judicatura