



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2023-74891
Fecha: 25/10/2023 03:03:12 PM Folios: 1
Anexos: 3 folios
Asunto: TRASLADO INFORME DE
VERIFICACIÓN DE HECHOS 23-354 DE 26
DE JULIO 2023,
Destino: RUTH MARIA ARIAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV

Bogotá D.C.

Señor (a):

ADMINISTRADORA (O QUIEN HAGA SUS VECES)

RUTH MARIA ARIAS

Dirección: CARRERA 91 Nro 148 28 NORTE

BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: TRASLADO INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS 23-354 DE 26 DE JULIO 2023,
EXPEDIENTE 1-2013-49866-1

Apreciado(a) Señor(a):

En garantía del debido proceso contenido en el artículo 29 de la Constitución Política, y en atención a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015, se le corre traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 23-354 de 26 de julio 2023, elaborado por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Se le traslada por el termino diez (10) días hábiles contados a partir del recibo del presente oficio, para que se pronuncie al respecto, personalmente o a través de apoderado

Finalmente, le recordamos que sin ningún costo y sin acudir a intermediarios usted puede adelantar cualquier trámite ante la entidad a través de la ventanilla de radicación electrónica de la Secretaría Distrital de Hábitat ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Cordialmente,

MILENA INES GUEVARA TRIANA
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 1

Elaboró: JOHANA ANDREA RODRÍGUEZ DÍAS

Revisó: JAIRO DE JESUS DUITAMA REYES-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

Aprobó: MILENA INES GUEVARA TRIANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 23-354
26 de julio de 2023

Radicación No.	1-2013-49866 del 16 de agosto de 2013
No. de la queja	1-2013-49866-1
Quejoso	Ricardo Adolfo Dizes Riveros
Dirección Quejoso	Carrera 91 # 148 - 28
Proyecto	Mirador de Suba
Dirección proyecto	Carrera 91 # 148 - 28
Localidad	Suba
Estrato	3
Radicación documentos	400020120128
Enajenación proyecto	19 de abril de 2012 UNIDADES # 24
Enajenador	Constructora GUIMAR SAS en liquidación
Dirección enajenador	Calle 66a # 80 - 17
No. de registro	2011066

SINTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la resolución N° 1554 del 25 de noviembre de 2014 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", y a los recursos interpuestos en la resolución N° 1257 del 27 de agosto de 2015 "la cual se resuelve el recurso de apelación contra la resolución N° 1554 del 25 de noviembre de 2014".

VISITA

Visita Técnica No.	04
Fecha	07 de junio de 2023
Funcionario	Jaime A. Ferro Buitrago.
Quejoso:	Ricardo Adolfo Dizes Riveros
Enajenador:	No asistió

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 419 del 03 de diciembre de 2008.

Mediante la resolución No. 1257 del 27 de agosto del 2015 "por la cual se resuelve un recurso de apelación" la cual modifica la resolución 1534 del 25 de noviembre de 2014 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden" el cual quedaría así: **ARTÍCULO PRIMERO.** - Imponer a la sociedad CONSTRUCTORA GUIMAR SAS., identificada con Nit: 900.420.875-4 y representada legalmente por el señor MARIO JAVIER GUIO CORREDOR (o quien haga sus veces) multa por un valor de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$ 480.000.00), que indexados a la fecha corresponden a CINCUENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCO MIL CIENTO CUATRO PESOS (\$58.705.104.00) M/CTE por las razones expuestas en la parte motiva de la presente resolución. **ARTICULO SEGUNDO:** Ordenar al enajenador CONSTRUCTORA GUIMAR SAS., identificada con Nit: 900.420.875-4 y representada legalmente por el señor MARIO JAVIER GUIO CORREDOR (o quien haga sus veces) que dentro de los seis (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acoja a la normatividad infringida, para lo cual se deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar la normatividad infringida para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma



definitiva "a). La fachada en su totalidad es en ladrillo a la vista, diferente a los planos aprobados, según los cuales, la franja central es en concreto abusardado. b). Se suprimieron la entrada peatonal y las áreas previstas para la portería, oficina de administración, gimnasio y cuarto de basuras. En su lugar se construyó una rampa de acceso vehicular. c). Se reubicaron unos depósitos y se construyeron otros adicionales en el área de aislamiento posterior, en el espacio aprobado como área verde recreativa y ciclistero. d). No existe parqueadero para minusválidos. El proyectado fue remplazado por 2 asignados como parqueaderos sencillos privados. e). El aislamiento posterior fue cubierto con teja plástica. Se trata de un área aprobada como área libre. f). La placa de segundo piso se prolongó y se implementaron depósitos en el área ampliada. g). Se modificó el punto fijo, con la construcción de un ascensor que no estaba previsto y la readecuación de las escaleras. h). El sistema de vacíos fue modificado en su totalidad: Algunos se redujeron o eliminaron para ampliar áreas privadas y otros fueron implementados en áreas adjuntas al foso del ascensor. i). La terraza y los apartamentos del último piso se encuentran al mismo nivel, contrario a los planos aprobados, en los que las áreas aparecen a diferente nivel, lo que redundó en una mayor altura de la edificación. Así mismo, la prolongación del foso del ascensor sobresale de la cubierta, en una altura no prevista en los planos. j). En el área de la terraza se construyó la oficina de administración, que no aparece en los planos aprobados; en lo referente al tema estructural; El tanque de agua potable y el equipo de presión se encuentran ubicados bajo el parqueadero privado del apartamento 301; b) Pasamanos" contenidos en el informe de visita técnica N° 13-1191 del 15 de noviembre de 2013 (Fols 110 a 124)

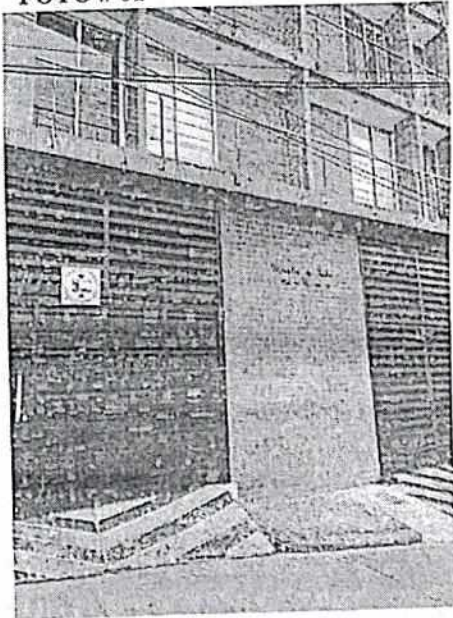
HALLAZGOS

En lo referente a los hechos sujeto de verificación se adelantó la verificación del cumplimiento por parte del enajenador encontrando lo siguiente;

1. a). La fachada en su totalidad es en ladrillo a la vista, diferente a los planos aprobados, según los cuales, la franja central es en concreto abusardado:

REGISTRO FOTOGRAFICO.

FOTO # 01



En la verificación del hecho la administración informó que el enajenador nunca adelantó los trabajos de ajuste por el cambio de los materiales de la fachada, de hecho, según lo informado por la administración el enajenador no ha manifestado intención de hacer los ajustes a como fueron aprobados en los planos y en la licencia de construcción. Por este motivo se mantiene el hecho.



2. *b). Se suprimieron la entrada peatonal y las áreas previstas para la portería, oficina de administración, gimnasio y cuarto de basuras. En su lugar se construyó una rampa de acceso vehicular.*

REGISTRO FOTOGRAFICO.

FOTO # 01



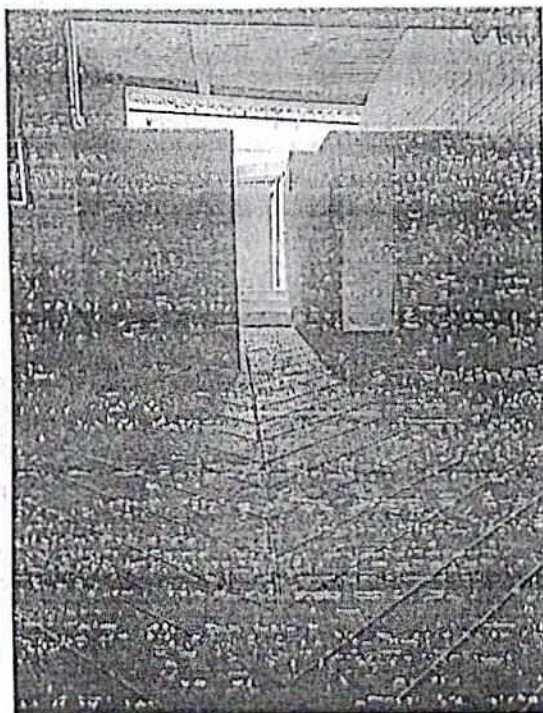
Se evidencio en la visita que los cambios hechos al momento de la construcción de la edificación por parte del enajenador no han sido realizados, a la fecha no pueden ser corregidos y tampoco se ha manifestado intención alguna de adelantar las modificaciones requeridas por parte del enajenador de acuerdo con lo registrado por la administración, *por tal motivo se mantiene el hecho.*

3. *c). Se reubicaron unos depósitos y se construyeron otros adicionales en el área de aislamiento posterior, en el espacio aprobado como área verde recreativa y ciclettero.*

REGISTRO FOTOGRAFICO

FOTO # 01

Se pudo registrar en la visita que las obras realizadas por parte del enajenador en la parte posterior las cuales ocuparon el espacio destinado al aislamiento posterior y a los cicletteros siguen construidas y el enajenador no ha adelantado ninguna gestión de legalización de estas obras, esto de acuerdo con lo manifestado por parte de la administración, *por tal motivo se mantiene el hecho.*

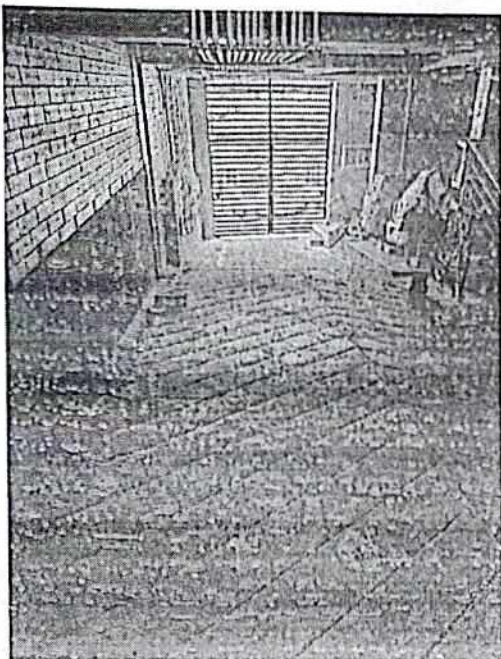


4. *d). No existe parqueadero para minusválidos. El proyectado fue remplazado por 2 asignado como parqueaderos sencillos privados*



REGISTRO FOTOGRAFICO

FOTO # 01

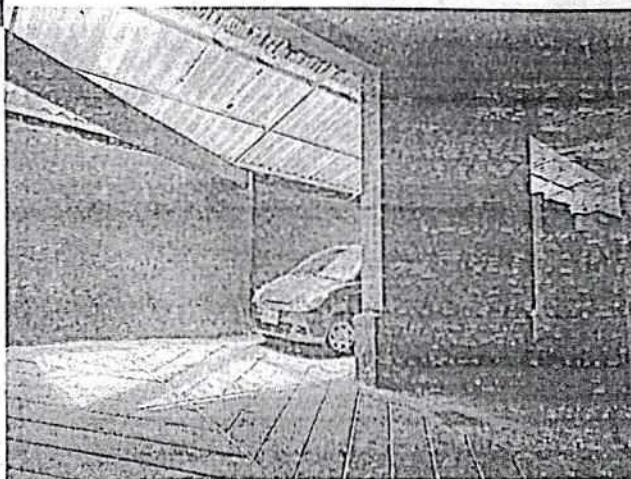


En lo referente a los parqueaderos el enajenador no a adelantado ninguna gestión que permita resolver lo referente al cumplimiento de la norma, ya que físicamente por el área del lote y por la topografía no es posible adelantar la implementación de los parqueaderos para personas en citación de discapacidad, debido a esto se *mantiene el hecho.*

5. e). *El aislamiento posterior fue cubierto con teja plástica. Se trata de un área aprobada como área libre.*

REGISTRO FOTOGRAFICO

FOTO # 01



En la visita se verifico que el aislamiento posterior tal como se describe en el hecho fue cubierto y este fue destinado a parqueaderos privados, el enajenador no ha adelantado ninguna acción tendiente a legalizar y a dar solución al hecho de acuerdo con lo descrito por la administración en la visita. *Por este motivo se mantiene el hecho.*

6. f). *La placa de segundo piso se prolongó y se implementaron depósitos en el área ampliada.*

Al igual que en los puntos anteriores el enajenador no ha adelantado ninguna acción que permita dar solución A este punto, por lo cual *se considera como no atendido el hecho.*

7. g). *Se modifico el punto fijo, con la construcción de un ascensor que no estaba previsto y la readecuación de las escaleras.*

REGISTRO FOTOGRAFICO



478
3

FOTO # 01

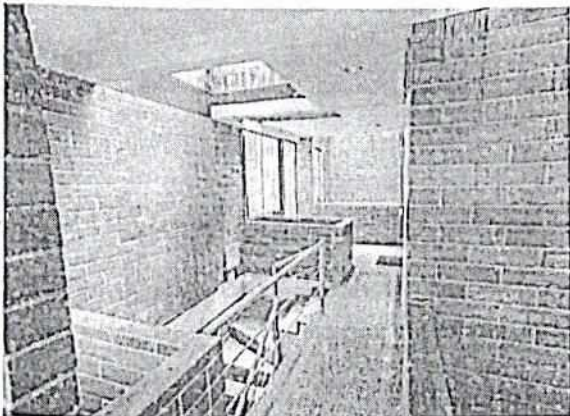
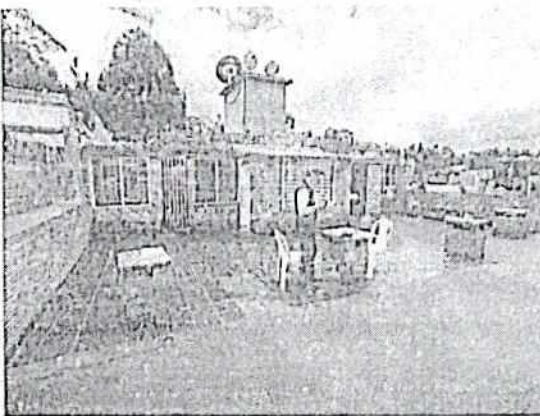


FOTO # 02



Se verifico con la administración los cambios adelantados por el enajenador en lo relacionado a la ubicación del punto fijo del edificio y del ascensor los cuales se encuentran ubicados de forma diferente a los planos registrados en la curaduría, el enajenador no ha realizado ninguna gestión que permita la legalización de estas modificaciones, razón por la cual *se considera no atendido el hecho.*

8. *h). El sistema de vacíos fue modificado en su totalidad: Algunos se redujeron o eliminaron para ampliar áreas privadas y otros fueron implementados en áreas adjuntas al foso del ascensor.*

Al igual que con el punto anterior no se han adelantado gestiones por parte del enajenador para adelantar la legalización de las modificaciones hechas en lo referente a los puntos fijos y al ascensor los cuales modificaron las áreas de los apartamentos por tal motivo *se mantiene el hecho.*

9. *i). La terraza y los apartamentos del último piso se encuentran al mismo nivel, contrario a los planos aprobados, en los que las áreas aparecen a diferente nivel, lo que redundo en una mayor altura de la edificación. Así mismo, la prolongación del foso del ascensor sobresale de la cubierta, en una altura no prevista en los planos.*

10. *j). En el área de la terraza se construyó la oficina de administración, que no aparece en los planos aprobados; en lo referente al tema estructural; El tanque de agua potable y el equipo de presión se encuentran ubicados bajo el parqueadero privado del apartamento 301;*

Al igual que en los numerales 7) al 10) el enajenador no ha realizado ninguna gestión que permita la modificación de la licencia de construcción y legalice las modificaciones hechas en todo el edificio, razón por la cual *se considera no atendido el hecho.*

Arq. JAIME A. FERRO BUITRAGO
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional especializado