

Cajicá, abril 17 de 2022

Señores
Secretaría de Control de vivienda Cajicá
-Ciudad-

Derecho de petición: Evaluar y gestionar la reparación de daños de acuerdo a las solicitudes hechas a la constructora Comercial SOLCAR S.A.S. ubicada en Cajicá, respecto al predio que adquirí de ellos ubicado en el edificio Urales.

Cordial saludo.

1. Hechos jurídicamente relevantes

- a) En el año 2017, yo Claudia Helena Camargo Castro realicé un contrato de compraventa con la constructora SOLCAR S.A.S, con el fin de adquirir un bien inmueble nuevo (apartamento) ubicado en la Cll 3 # 8a - 41 apto 404 edificio Urales del Municipio de Cajicá Cundinamarca.
- b) La constructora se comprometió a revisar y hacer la entrega del apartamento nuevo, en óptimas condiciones de pintura y funcionamiento de equipos, puertas y enseres; se negó a permitir la revisión antes del día de entrega.
- c) El día de la entrega del apartamento y ya con la mudanza se observan algunos daños como son: la puesta principal, armario de una de las habitaciones y baldosas.
- d) Al poco tiempo de habitado el apartamento se comenzaron a observar fallas en el piso, techo, problemas de humedad, la estufa con instalación incorrecta, así como fallas en el edificio que incluyen mantenimiento de equipos y seguridad.
- e) Situaciones similares han sido reportadas por propietarios de vecinos de otros apartamentos ubicados en la misma dirección, algunos subsanados y otros no.
- f) Desde el momento de la entrega, hace casi cinco años, como propietaria he realizado las solicitudes, verbalmente y por escrito sin obtener respuesta efectiva de solución, al principio el dueño de la constructora Carlos Romero decía que sí lo iban a arreglar, sin embargo, nunca respondieron a los escritos ni han realizado la reparación efectiva, y conforme ha pasado el tiempo los daños avanzan y la propiedad comienza a desvalorarse.
- g) En reunión de propietarios antes de completar el 50% de la venta de los apartamentos solicitamos por escrito a la constructora el arreglo de las fachadas, sin embargo, este "arreglo" lo realizaron a medias pasando por alto algunos de los apartamentos, entre los que se encuentra el mío, es decir, omitieron el arreglo de la fachada de mi apartamento cuyas grietas externas continúan perjudicándome, ya que sin importar el arreglo que haga internamente la filtración externa continúa.
- h) Para febrero de 2022 una aparente administradora citó a reunión por venta del 51% de los apartamentos del edificio en cuestión, la mayoría de propietarios en físico no asistimos debido a que nos informaron que la asamblea ya no se realizaría, a partir de allí se han realizado dos asambleas más de propietarios.
- i) Adicional a lo anteriormente expuesto se encuentran irregularidades administrativas como por ejemplo que la constructora Solcar tiene nexos de familia con la administradora Empresa Bernal Pardo SAS, quienes pese a las solicitudes no se evidencia gestión alguna, no hay actas ni documentos escritos que respalden los trámites realizados, las actas de las reuniones realizadas, no se encuentra un respaldo legal ante las reuniones que programan de un día para otro, las

personas que hacen parte del consejo de administración tampoco han realizado las entregas de los documentos solicitados.

2. Normas aplicables al caso en concreto.

Como primera medida, es importante resaltar el reconocimiento y la protección del derecho a la vivienda digna que la Constitución Política de Colombia establece, por lo tanto, se obliga a determinadas entidades públicas y particulares a proteger y garantizar el derecho en mención.

De igual forma la normatividad nacional (código civil, código de comercio, ley 1480 del 2011, decreto 735 del 2013 y decreto 1074 del 2015 entre otras), es garante de los derechos del consumidor o comprador de un bien inmueble; por lo tanto, es deber de las constructoras brindar información precisa y oportuna a cada uno de sus clientes respecto al bien que recibe, así como responder a los posibles defectos que pueda presentar el inmueble posterior a su venta.

El término de la garantía es el periodo de tiempo durante el cual el constructor está obligado a responder por las condiciones de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento del inmueble adquirido.

Es importante conocer que la garantía legal para los bienes inmuebles, es de 1 año para los acabados, entendidos estos como infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles. De igual forma esta garantía establece un término de 10 años en relación a la afectación de la estabilidad del bien (cimientos y estructura).

Por lo que dada la responsabilidad y negligencia por parte de la constructora ante las solicitudes realizadas desde la entrega del inmueble solicito mi derecho a:

- a) La reparación o cambio gratuita, efectiva y de calidad de todos los defectos del producto, en este caso del inmueble.
- b) De no ser posible la reparación del inmueble ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan su habitabilidad, el vendedor procederá a la devolución del dinero.
- c) El suministro de las instrucciones y asistencia técnica para la instalación y mantenimiento de los accesorios instalados en el inmueble.
- d) Contar con la mano de obra capacitada para ofrecer servicio y asistencia técnica aún después de vencida la garantía.

3. Revisión, cambio y/o reparación, de acuerdo a lo que ya se ha solicitado con anterioridad:

- a) Puerta de entrada del apartamento, segura y funcional
- b) Chip funcional de entrada al parqueadero
- c) Planos detallados del apartamento: estructural, hidráulico, eléctrico, gas
- d) Drywall del techo, laminado y piso del apartamento
- e) Muebles de madera en correcto funcionamiento
- f) Mesón de la cocina
- g) Cubierta de la estufa, dada la incorrecta instalación a menos de 2.5cm, lo que ya ocasionó que se fragmentara, en esa ocasión fue reparado por Challenger.
- h) Humedad de paredes y ventanas
- i) Seguridad básica del edificio
- j) Señalización del parqueadero
- k) Retiro de la obstaculización en la rampa de ingreso y de los pasillos internos del edificio
- l) Correcto funcionamiento y seguridad de las puertas de ingreso al edificio
- m) Correcto funcionamiento de la bomba de agua
- n) Reglamentación del edificio, incluidas las actas y mantenimientos.

4. Anexos:

Copia de las peticiones y solicitudes con firma de recibido por la constructora SOLCAR SAS
Copia de los correos con peticiones y solicitudes enviados a la constructora

Nota: El documento que está con fecha del 21 de febrero de 2017 es 2018, tal como está en la firma de recibido.

Cordialmente;

Claudia Helena Camargo Castro
Copropietaria Edificio Urales
Cll 3 # 8^a- 41 Apto 404 Cajicá – Cundinamarca
Correspondencia: clauh2@gmail.com

Febrero 21 de 2017

Señores
Comercial SOLCAR S.A.S.
Atención Sr. Carlos Romero
Referencia Apartamento 404
-Ciudad-

Cordial saludo.

Como propietaria y residente del apartamento 404 del edificio Urales respetuosamente me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles lo siguiente:

- 1) Respuesta y solución a la garantía lo pactado verbalmente desde la compra del apartamento, y solicitado por escrito y en correo electrónico el día 11 de noviembre de 2017.
 - a) El correcto funcionamiento de los dos citófonos que se encuentran al interior de la vivienda
 - b) Los planos de la vivienda en su totalidad: estructural, hidráulico, eléctrico, gas
 - c) Revisión y cambio del drywall de la vivienda
 - d) Revisión y saneamiento del embaldosado del baño principal
 - e) Revisión y saneamiento del laminado del piso sala-comedor
 - f) Asignación de horarios, rotaciones, descansos y funciones, del personal interno. Incluir ley 1377 de 2013 que reglamenta parcialmente la ley de Protección de Datos (Habeas Data)
 - g) El reglamento del edificio (si ya existe)
- 2) Cambio de la puerta principal del apartamento y chapas
- 3) Revisión y saneamiento de muebles de madera, paredes, pisos y techo
- 4) Revisión y reparación de la humedad borde ventana de la sala
- 5) Revisión y saneamiento del patio del 1er piso, del apartamento 101, lo cual genera filtración a mi lugar de estacionamiento
- 6) Revisión y adecuación del shoot de basuras
- 7) Señalización externa del estacionamiento tanto peatonal como vehicular
- 8) Retiro del ciclero puesto por los arrendatarios del Local de Flores, dada la obstaculización de la rampa de acceso, la prohibición de parqueo de bicicletas en la baranda del edificio, buen uso del andén, dado el detrimento de la estética edificio, además de respetar el acceso al garaje interno, respetando el frente de cada local para parqueo
- 9) El soporte del Impuesto predial dentro de los plazos y beneficios de la alcaldía municipal.
- 10) Reunión urgente y periódica para dar viabilidad a las situaciones del edificio.

Agradezco su atención y quedo atenta a sus disposiciones.
Cordialmente;

Claudia Helena Camargo Castro
Copropietaria Edificio Urales.
Apartamento 404
clauh2@gmail.com
Cel 3013525002

Recibido: Febrero 23/17.
T. Sánchez

Cajicá, Noviembre 22 de 2017

Señores
Comercial SOLCAR S.A.S.
-Ciudad-

Cordial saludo.

Como propietaria y residente del apartamento 404 del edificio Urales respetuosamente me dirijo a ustedes con el fin de solicitarles lo siguiente:

- 1) Un chip de entrada al edificio tanto por la entrada peatonal como vehicular
- 2) El correcto funcionamiento de los dos citófonos que se encuentran al interior de la vivienda
- 3) Los planos de la vivienda
- 4) Revisión y cambio del drywall de la vivienda
- 5) Revisión y saneamiento del embaldosado del baño principal
- 6) Revisión y saneamiento del laminado del piso sala-comedor
- 7) Asignación de horarios, rotaciones, descansos y funciones, del personal interno. Incluir ley 1377 de 2013 que reglamenta parcialmente la ley de Protección de Datos (Habeas Data)
- 8) El reglamento del edificio (si ya existe)
- 9) Cambio de la puerta principal solicitada desde el inicio

Agradezco su atención y quedo atenta a sus disposiciones.

Cordialmente;


Claudia Helena Camargo Castro
Copropietaria Edificio Urales.

Recibido NOV 22 /17-
Tilena Sánchez

Cajicá, mayo 23 de 2018

Señores
Comercial SOLCAR S.A.S.
Atención Sr. Carlos Romero
Referencia apartamento 404
-Ciudad-

Asunto: Derecho de petición. Tercer comunicado

Cordial saludo.

Como propietaria y residente del apartamento 404 del edificio Urales de Cajicá y teniendo en cuenta que es esta la tercera petición de garantía que envío por escrito, además de lo hablado desde antes de la promesa de compraventa del inmueble en mención, y dado que no se ha presentado respuesta alguna les solicito de manera urgente e inmediata:

- 1) Respuesta y solución a lo comprometido por ustedes en la compra del apartamento en mención.
- 2) Respuesta y solución a lo solicitado en folios de noviembre 11 de 2017 y febrero 21 de 2018.
- 3) Revisión de la tubería del calentador a gas que hace más de un mes presenta filtración y humedad.
- 4) Señalización de la entrada – salida del garaje

Agradezco su atención y quedo atenta a sus disposiciones.

Cordialmente;

Claudia Helena Camargo Castro
Copropietaria Edificio Urales.
Apartamento 404
clauh2@gmail.com
Cel. 3013525002

Recibido Mayo 23/18.
Helena Sanchez

COMERCIAL SOLCAR S.A.S.
NIT. 800.144.600-1
RECIBIDO

Cajicá, Octubre 3 de 2018

Señores
Comercial SOLCAR S.A.S.
Atención Sr. Carlos Romero
Referencia apartamento 404
-Ciudad-

Asunto: Solicitud ajuste de mesón de la cocina apartamento 404 edificio Urales

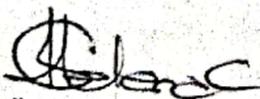
Cordial saludo.

Solicito por favor revisión y ajuste del mesón de la cocina, ya que la cubierta de la estufa se encuentra a menos de la medida reglamentaria, 2.5cm de distancia al salpicadero, lo que ya ocasionó que el vidrio de la cubierta se fragmentara en su totalidad, y aunque el vidrio fue cambiado por garantía con Challenger es necesario que se haga la corrección para evitar futuros accidentes y que la situación se repita. Adjunto fotos.

Solicito por favor tener en cuenta peticiones anteriores faltantes como planos del apartamento (estructural, hidráulico, eléctrico, gas), impuesto predial, puerta principal del apartamento, entre otros.

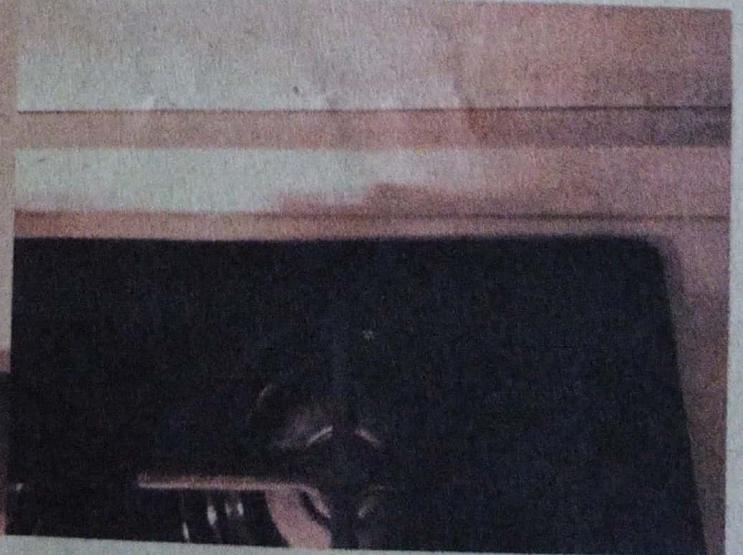
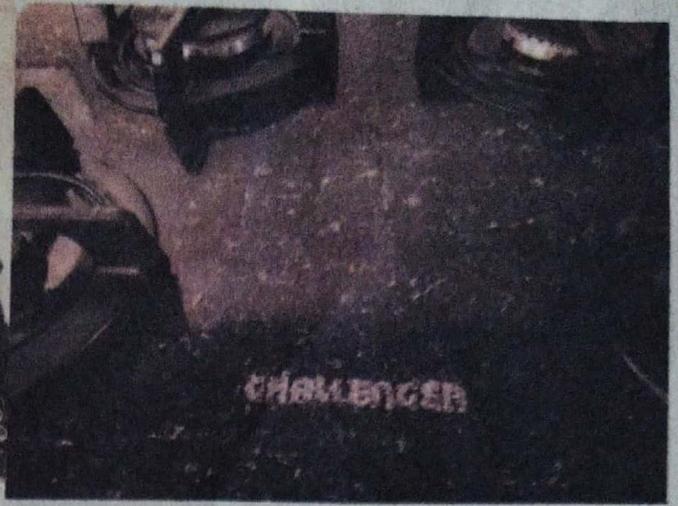
Agradezco su atención y quedo atenta a sus disposiciones.

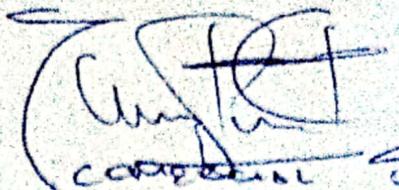
Cordialmente;



Claudia Helena Camargo Castro
Copropietaria Edificio Urales.
Apartamento 404
clauh2@gmail.com
Cel. 3013525002

Comercial Solcar SAS.
NIT: 800144600
Rubiela Cortes Mendez
C.C. 53'128931
Asistente Contable.



Recibo,  Página 1-3

Abnt/13/2021.

Constructora Selaor S.A.
Edificio Unidos.

"Derecho de Petición"

Don Francisco Rodríguez a Ud. su atención
relacion cumplimiento y responsabilidad frente
a los hechos que se están presentando y que nos
están afectando gravemente a los residentes de
este conjunto sin tener soluciones viables idóneas
y responsables de parte de la Constructora Selaor S.A.
por tal motivo me veo en la imperiosa necesidad
de hacer valer mis derechos como propietario y hacer
uso de la garantía del inmueble mediante un dere-
cho de petición.

Respectivamente rogo seguir
paso a paso para dar solución pronta y efectiva
a los siguientes puntos:

- 1- Los residentes no tenemos servicio de luz desde
el día 9 de abnt y por ende no hay servicio de agua
por perjudicando a todos los residentes en:
 - a- Sus trabajos virtuales
 - b- Dañando los alimentos que se encuentran en la
nevera.
 - c- Afectando los electrodomésticos
 - d- Afectando la salud e higiene personal y por
ende la limpieza de los apartamentos, etc etc

Nota: Hoy día 12 no tenemos respuesta alguna
de quien es responsable de esta situación

2- De igual forma también le comunicamos a Ud. Don Francisco, la falta de mantenimiento del edificio con respecto a la limpieza y pinturas

- de los ductos del agua.
- la fachada del Edificio.
- El aneglo vehicular del Edificio en muy malas condiciones

- Además la capacidad de energía del Edificio debe ser acorde con el número de apartamentos que Uds. tienen en venta. A lo cual yo voy a pedir una intervención de Codensa con supervisión de la Aledicia pues no podemos esperar que vuelen como se se muestran a presentarse.
- Con respecto a la estructura del edificio una intervención para conocer las condiciones real y jurídica de como están funcionando los cesos.
- Una celaduna idónea para la seguridad de los residentes la cual no es eficiente.
- Nota: Todo esto tiene situaciones graves que se han presentado aquí con algunos residentes como:
 - La explosión de la estufa del apartamento 404 de la propietario profesora Claudia, la cual según ella no tuvo respaldo de la Constructora.
 - El robo de la propiedad también del piso donde se manifestó no haber respaldo alguna.

Todo esto en contexto nos hace pensar mucho y desde ahora elegir todos las situaciones en orden y dar soluciones prontas y eficaces, al respecto.

Hay pasado este escrito como "derecho de petición" lo cual llevaré estrictamente hasta las últimas consecuencias puesto que no es justo lo que sucede sin que haya solución alguna al respecto, espero que de parte de la Constructora haya respuestas e ímperis - coherentes - prontas - y con mucha responsabilidad para evitar comenzar trámites legales.

Aquí en el Conyunto estamos muy molestos e insatisfechos con estas situaciones y con el ánimo de comenzar a edificar todo en orden como debe ser.

Dg Ud. atencamente

cc 80.864.225 Bogotá.

Enrile Torres
Apt. 301

Glenn C

52 965766 Bta.

Propietaria 404.

Roberto Ramirez

1073320450 Pte. Selgar
Propietario 504