

Bogotá D.C. 30 de junio de 2019.

Señores:

**CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DE ALCALZAR
ADMEJORES SAS**

**Señor Omar Ortiz
Señora Paola Soto**

Asunto: Análisis Jurídico sobre querella N° 2018614490100180E

Con la información proporcionada sobre la querella en mención, se concluye el siguiente análisis.

Actualmente la copropiedad está llevando el proceso de una querella interpuesta por la señora **Martha Cecilia Torres** con número de radicación 2017-611-024466-2 / 027642-2 por la infracción de parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir en terrenos aptos para estas modalidades sin tener licencia de construcción.

En el estudio jurídico se evidencia que:

1. Se encuentra las dos primeras quejas impuestas por la señora en mención entre el mes de septiembre de 2017 hasta el mes de noviembre de 2017. Las quejas iniciales interpuestas por la señora se basan en las modificaciones realizadas al cerramiento del antejardín del lado oriental de la copropiedad. Al mismo tiempo evidencia las modificaciones que se hicieron en las áreas comunes sobre el salón comunal y baterías de baño.
2. Posterior a esto, la señora en mención radica de nuevo algunas quejas evidenciando las modificaciones hechas sobre la copropiedad a nivel de fachadas específicamente sobre la ventanería y balcones de la copropiedad exactamente en el mes de agosto de 2018. Aunque la queja se menciona el radicado y el número de expediente este entra bajo otra nueva queja por vencimiento de términos.
3. Una nueva queja se da a finales de octubre de 2018 donde se expone lo mismo del numeral 2 y se adicionan las reparaciones que se han hecho sobre áreas comunes como lo son demoler rampas, rampas nuevas, cambios de enchape, cambios de pisos y demás.

En este momento se encuentran en el proceso de los descargos antes de que lleguen la imputación de una sanción económica y orden restrictivos, lo que significa que el tiempo es apremiante dando a entender que no es suficiente el tiempo que se tiene para dar una solución a este.

Actualmente solo llevan un proceso abierto con la primera querella interpuesta por la señora en mención desde el año 2017 lo que podría llegar a ser que en un futuro se

reabra el mismo expediente por las mismas quejas o este se abra bajo otro expediente iniciando un nuevo proceso.

En la visita del ingeniero de la alcaldía solo evidencia la revisión de la primera querrella donde se muestra en su reporte el muro construido y la nueva batería de baño. En este informe aunque no es claro es evidente que ustedes pierden todo tipo de antigüedad construida porque son sometidos a la nueva norma cuando hicieron lo del muro, lo que significa que podrían llegar a perder la altura original del muro. La última conversación que se tuvo con el Ing Juan Garzón me comento y me mostró la licencia original con la resolución de este y es evidente que se podría llegar a perder la totalidad del muro de su altura original ya que se pierde el título ganado en licencia y toda ampliación tiene que ser ajustada a la norma.

Como conclusión se llega a:

- Independiente del profesional que se coloque es importante que tengan un apoderado que pueda responder cada una de las audiencias que se llevarán y que este pueda dar todo el acompañamiento desde este mismo instante hasta al final del proceso lo que significa que es prioritario que se defina quién les ayudará para poder cerrar las querellas.
- Es posible que se pueda ganar la antigüedad del muro y que se logre salir de esta querrella sin tener una sanción económica. Pero si es de vital importancia solucionar el tema de la caseta de vigilancia ya que es una invasión total al espacio público y este puede ser sancionado tanto por alcaldía como el DADEP.
- En este momento solo se podría llevar el caso de la primera querrella y a la espera de la evolución de las demás querellas, pero sí es importante aclarar que si se abre un nuevo caso con el muro y las demás querellas es posible que puedan ser sancionados tanto en una por el muro y las otra por el cambio de fachadas.
- Al llegar a la cita de septiembre es importante que se pueda indagar la posición de la señora en mención y la oportunidad de hablar con el inspector del caso razón por lo cual es de suma importancia que se pueda hacer con dos meses antes de la audiencia para poder determinar las exigencias a tomar.

El total de los honorarios para llevar este proceso los cuales los términos se definirán en una posible negociación sería de \$3.500.000 y estos se regirán con condiciones previas y se empezaría actuar con la firma del poder del representante legal. Quedo atenta a cualquier eventualidad.

Cordialmente;



Jessica Dayana Cabrera A
1.026.273.926 de Bogotá.

