

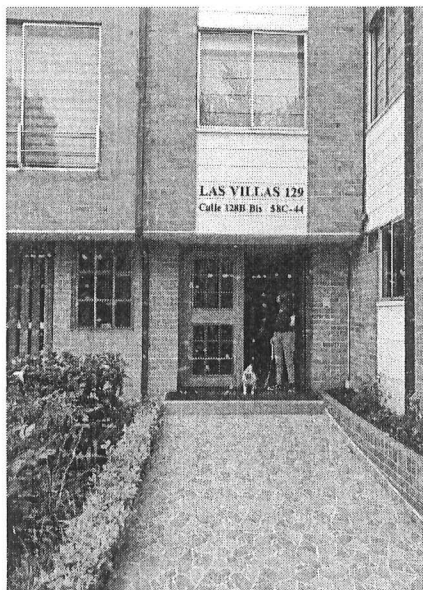


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 25-091

31 de marzo de 2025

|                       |                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------|
| Radicación No.        | 1-2007-28011 del 29 de septiembre de 2007            |
| No. de la queja       | 1-2007-28011-1 <i>Zonas Comunes.</i>                 |
| Quejoso               | ADMINISTRACIÓN.                                      |
| Dirección quejoso     | CL 128B bis #58c - 44                                |
| Proyecto              | MULTIFAMILIAR LAS VILLAS 129                         |
| Dirección proyecto    | CL 128B bis #58c - 44. <i>Suba.</i>                  |
| Estrato               | 4                                                    |
| Radicación documentos | 400020050348 del 18 de octubre de 2005 (28 unidades) |
| Enajenador            | <b>CONSTRUDISEÑOS LTDA</b>                           |
| Dirección enajenador  | CRA 13 No. 13 - 24 Ofc. 706                          |
| No. de registro       | 2004037                                              |



Registro fotográfico fachada principal sobre CL 128B BIS

### SÍNTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento de la orden impuesta mediante la *Resolución 441 del 30 de marzo de 2010 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, el cual establece en su **ARTICULO SEGUNDO:** *Requerir a la Sociedad enajenadora **CONSTRUDISEÑO ASOCIADOS LTDA** con Nit| 830.130.809.-1 representada legalmente por EMMA DE JESÚS MEJÍA DE NAVAS (o quien haga sus veces para que dentro de los cuatro (4) meses calendario siguientes a la ejecutoria del presente acto realice los trabajos tendientes a la corrección definitiva de los hechos: Estructura*



sótano: “1. plaquita de piso fisurada y mapeada...”; “9. Pendiente de la rampa vehicular superior al 20%...”

*Juntas de construcción:*

*1 no se dejaron juntas de construcción contra el edificio vecino costado occidental...”; “2. Se afirma en lo referente a este punto que la construcción...”; “la escalera no cumple con lo determinado en el numeral...”*

*Ductos en pisos superiores*

*“se encontraron hierros expuestos por fuera de la estructura...”*

*Cubierta*

*“1. Se encontraron igualmente correas en perfil C.R. sin anticorrosivo...”; “las tejas presentan fallas por reparación de gotas...”.*

*5.2 sistema eléctrico.*

*“1. No se encontraron planos ni de memoria de cálculo...”; “5.3 sistema hidráulico almacenamiento de agua y gases naturales...”. “4. En las áreas bajo cubierta no está permitida la iluminación cenital y la ventilación.*

*Fachadas.*

*“2. Se observa un muro construido sobre el costado occidental...”*

*Ventanas.*

*“1. El perímetro de todas las ventanas entre el marco y la mampostería...” contenido en el informe de visita técnica rendido por esta subdirección el día 17 de diciembre de 2009.*

**VISITA**

|                    |                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|
| Visita Técnica No. | 05                                         |
| Fecha              | 14 de marzo del 2025                       |
| Funcionario        | ARQ. ALEJANDRO PINILLA CABRERA             |
| Atendido Por       | ESPERANZA VALBUENA - <i>Administradora</i> |
| Quejoso:           | Administración                             |
| Enajenador:        | No se presentó                             |

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:**

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-091

Página 3 de 10

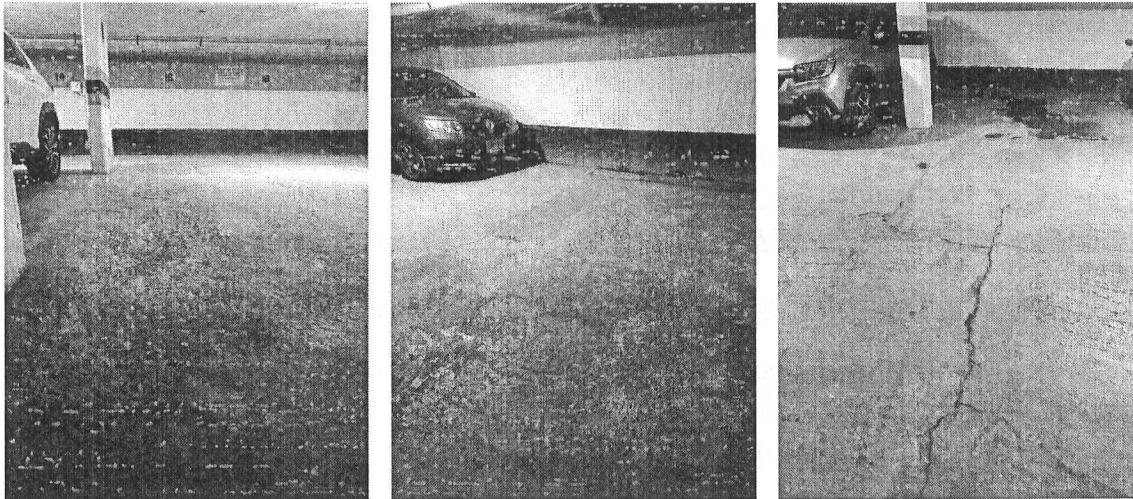
## HALLAZGO

Se realiza la verificación del cumplimiento de la orden impartida en la *Resolución 441 del 30 de marzo de 2010*, “*por el cual se impone una sanción y se imparte una orden*”.

### “1. plaquita de piso fisurada y mapeada...”.

En la diligencia de verificación de hechos, se procede a dar inicio al recorrido por el sótano del conjunto residencial en compañía de la administradora la señora ESPERANZA VALBUENA, inspeccionando la reiteración o subsanación de los hechos, dicho esto, se confirma que la placa del sótano continúa presentado un desgaste superficial debido pérdida de la capa superficial del pavimento, manifestándose en áreas claras, ásperas y dejando al descubierto el agregado.

Del mismo modo, se puede evidenciar un agrietamiento por posible contracción, este tipo de deficiencias se presentan debido a su inadecuado proceso constructivo en el curado del concreto, generando deficiencias por las tensiones que superan la resistencia del material o cargas de servicio que exceden su capacidad.



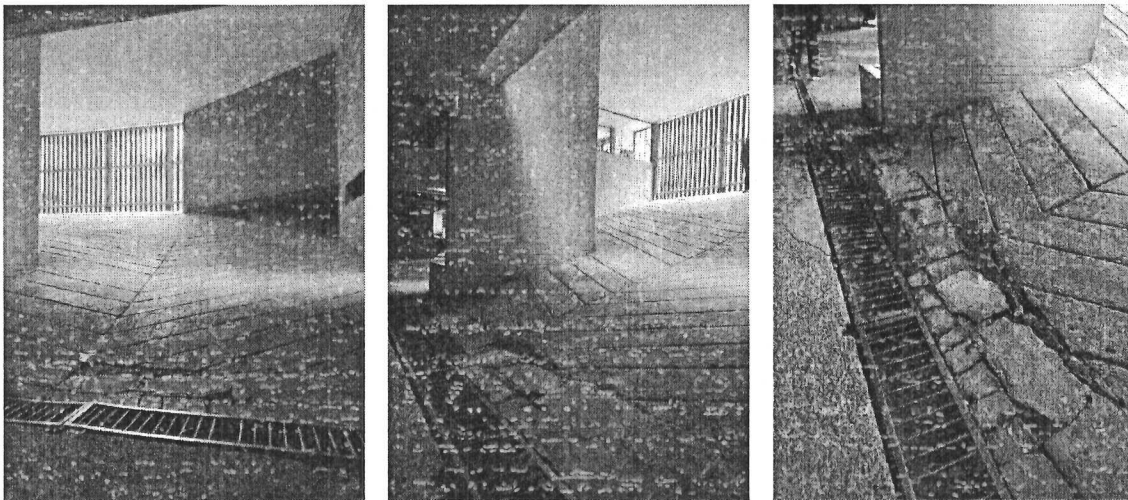
Registro fotográfico placas del sótano conjunto residencial MULTIFAMILIAR LAS VILLAS 129

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “1. plaquita de piso fisurada y mapeada...”., este PERSISTE.

“9. Pendiente de la rampa vehicular superior al 20%...”



Continuando con el recorrido para evaluar la posible sistematicidad de los hechos de esta queja, se confirma que la rampa de acceso vehicular cuenta con una pendiente con un porcentaje por encima de lo establecido en la normatividad (NSR-98), normativa con la cual se dictaminaron la reglas y procesos constructivos para el desarrollo conjunto residencial.



Registro fotográfico rampa acceso vehicular conjunto residencial MULTIFAMILIAR LAS VILLAS 129

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “9. Pendiente de la rampa vehicular superior al 20%...”, este PERSISTE.*

*1. no se dejaron juntas de construcción contra el edificio vecino costado occidental...”*

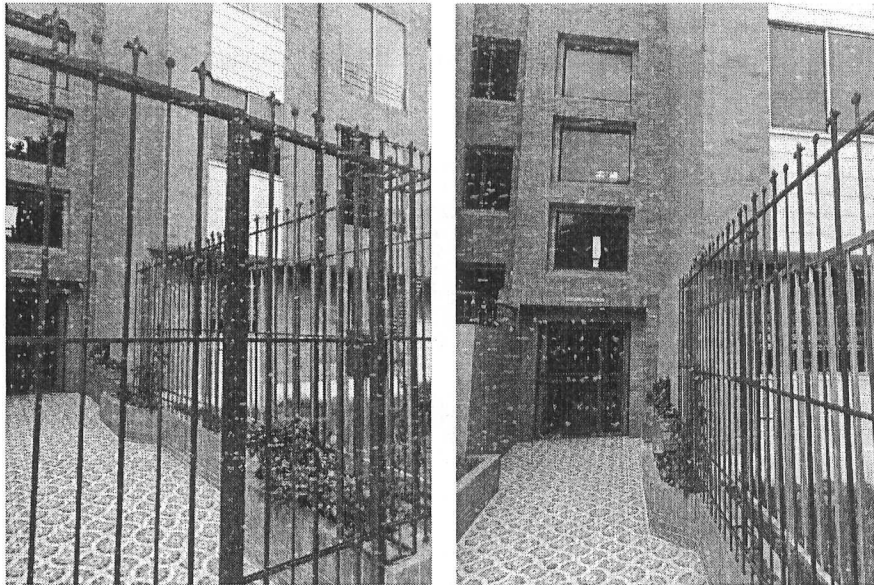
Continuando con la inspección, se evidencia que no existe junta constructiva entre las edificaciones a lo que la administración manifiesta que el enajenador no ha realizado intervención alguna para que se subsanen los hechos.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-091

Página 5 de 10



Registro fotográfico culata conjunto residencial MULTIFAMILIAR LAS VILLAS 129

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 1. no se dejaron juntas de construcción contra el edificio vecino costado occidental...”, este PERSISTE.*

*“se encontraron hierros expuestos por fuera de la estructura...”*

En la diligencia de verificación de hechos, no es posible identificar los hierros expuestos por fuera de la estructura que motiva la queja, evidenciando que la administradora no tiene claridad sobre este hecho y que en el informe No. 19-991 se califica como el *HECHO NO PERSISTE*, esto según el informe es consecuente con la gestión de la administración pasada.

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “se encontraron hierros expuestos por fuera de la estructura...” este NO PERSISTE.*

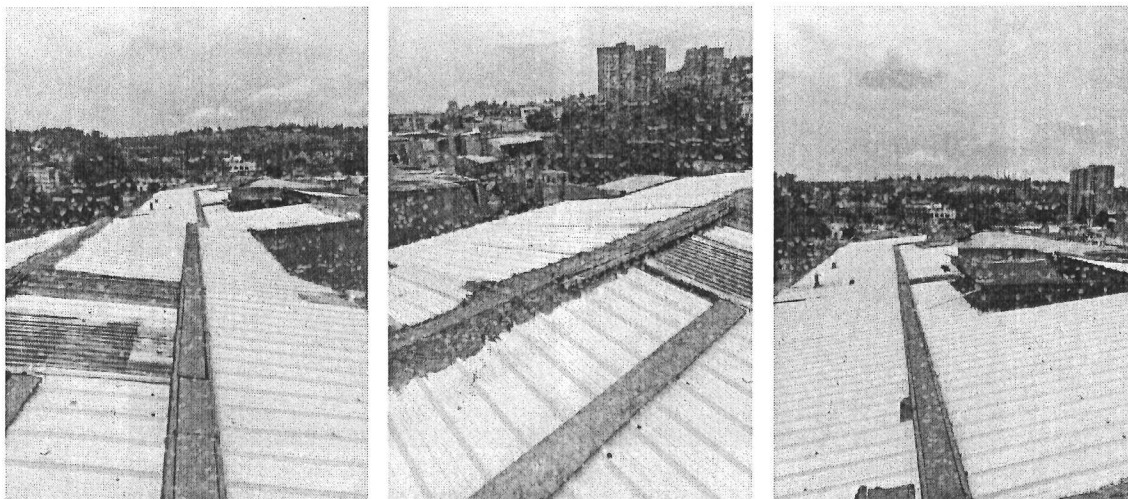
*“1. Se encontraron igualmente correas en perfil C.R. sin anticorrosivo...”; “las tejas presentan fallas por reparación de gotas...”.*

En la diligencia de verificación de hechos, no es posible identificar las correas en perfil C.R. que motiva la queja, debido a que el sistema de la cubierta obtuvo modificaciones, de igual forma se procede a preguntarle a la señora ESPERANZA VALBUENA administradora de la copropiedad sobre el hecho, a lo que ella responde que la administración pasada debió

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, [www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



realizar el mantenimiento correctivo y que según el informe No. 19-991 confirma que el hecho se subsana ya que la administración se vio obligada en el año 2014 a cambiar el sistema de la cubierta por las constantes filtraciones.



Registro fotográfico cubierta conjunto residencial MULTIFAMILIAR LAS VILLAS 129

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “1. Se encontraron igualmente correas en perfil C.R. sin anticorrosivo...”; “las tejas presentan fallas por reparación de gotas...”, este NO PERSISTE.*

*“1. No se encontraron planos ni de memoria de cálculo...”;*

Continuando con la diligencia, se puede confirmar según testimonio de la administradora de la copropiedad que no cuentan con los planos ni memorias de cálculo del edificio.

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “1. No se encontraron planos ni de memoria de cálculo...”, este PERSISTE.*

*“5.3 sistema hidráulico almacenamiento de agua y gases naturales...”.*

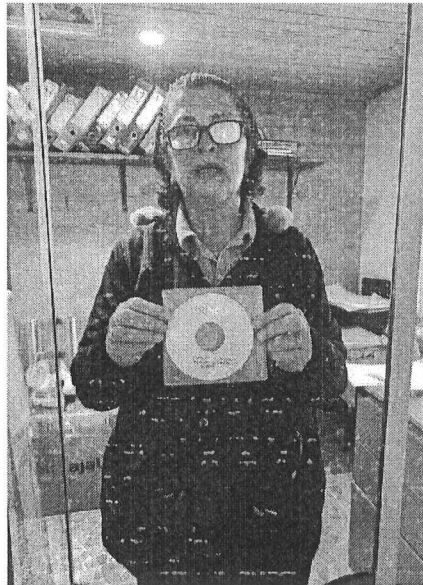
Continuando con la diligencia, se puede confirmar según testimonio de la administradora de la copropiedad que ella realizó la gestión para adquirir los planos del sistema eléctrico e hidráulico del conjunto residencial ante las entidades pertinentes en donde reposa esta documentación.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-091

Página 7 de 10



ESPERANZA VALBUENA administradora de la copropiedad del conjunto residencial MULTIFAMILIAR LAS VILLAS 129

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “5.3 sistema hidráulico almacenamiento de agua y gases naturales...”, este NO PERSISTE.*

**“4. En las áreas bajo cubierta no está permitida la iluminación cenital y la ventilación**

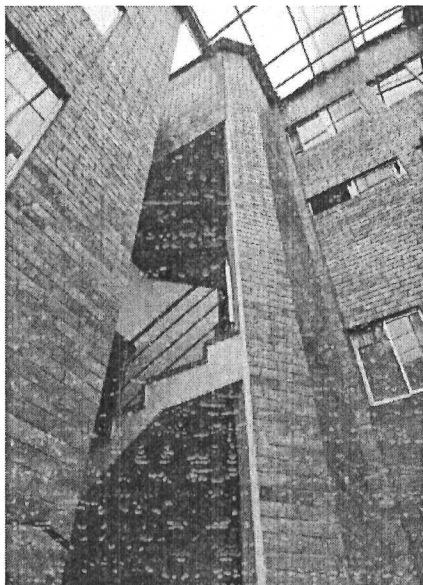
Continuando con la diligencia, se puede evidenciar que el conjunto residencial cuenta con unas perforaciones bajo placa que permiten el acceso para inspeccionar la cubierta, sin embargo, estos no brindan la iluminación y ventilación que motiva la queja.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-091

Página 8 de 10



Registro fotográfico cubierta conjunto residencial MULTIFAMILIAR LAS VILLAS 129

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “4. En las áreas bajo cubierta no está permitida la iluminación cenital y la ventilación, este PERSISTE.”*

*“2. Se observa un muro construido sobre el costado occidental...”*

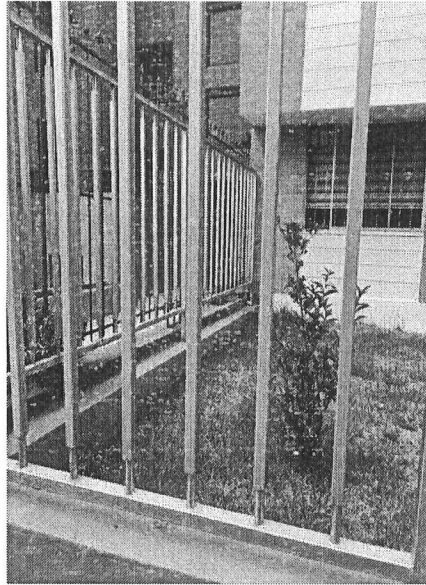
Continuando con la diligencia, según el testimonio de la administradora en la visita técnica de verificación de hechos, no se logra determinar cuál es el muro que motiva la queja.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-091

Página 9 de 10



Registro fotográfico costado occidental conjunto residencial MULTIFAMILIAR LAS VILLAS 129

*En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “2. Se observa un muro construido sobre el costado occidental...”, este NO PERSISTE.*

*“1. El perímetro de todas las ventanas entre el marco y la mampostería...” contenido en el informe de visita técnica rendido por esta subdirección el día 17 de diciembre de 2009.*

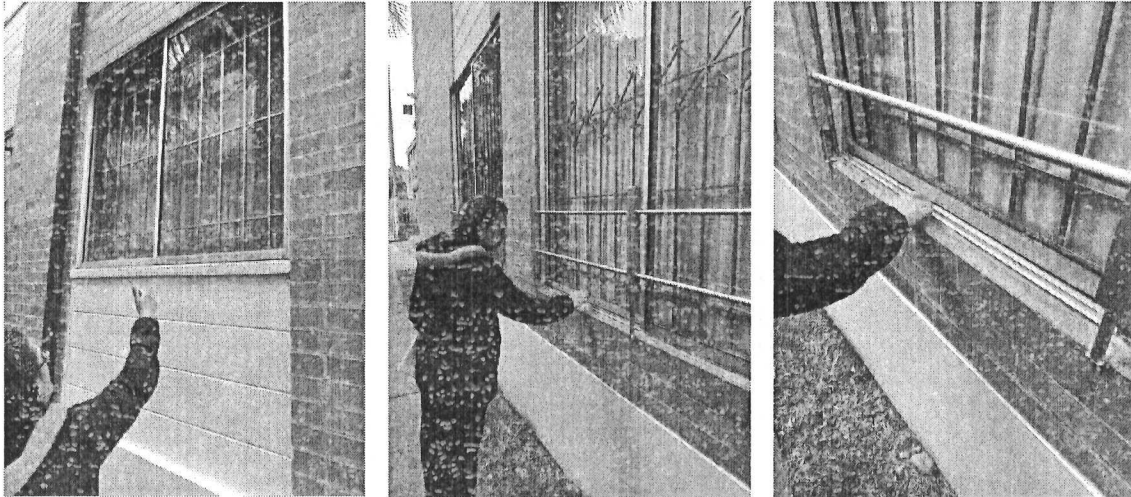
Continuando con la diligencia, según lo que indica el informe de verificación de hechos No. 19-991 del 11 de septiembre de 2019 “la copropiedad manifestó que realizaron los trabajos para contrarrestar las humedades y filtraciones que se presentaban por las ventanas”



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-091

Página 10 de 10



En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con “1. El perímetro de todas las ventanas entre el marco y la mampostería...” contenido en el informe de visita técnica rendido por esta subdirección el día 17 de diciembre de 2009. este NO PERSISTE.

Arq. ALEJANDRO PINILLA CABRERA  
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional especializado