



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2025-60991

Fecha: 30/09/2025 09:03:56 AM Folios: 1
Anexos: 5 folios
Asunto: TRASLADO DE INFORME DE
VERIFICACION DE HECHOS NO. 25-354 DEL
19 DE AGOS
Destino: EDIFICIO DANIELA
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV

Bogotá D.C.

Señor:

ADMINISTRADOR O QUIEN HAGA SUS VECES
EDIFICIO DANIELA

Dirección: KR 8 BIS 151 30
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS NO. 25-354 DEL 19 DE AGOSTO DE 2025 EXPEDIENTE 1201102292-1

Apreciado 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. 25-354** del 19 de agosto de 2025, 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,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
SUBDIRECCION DE INVESTIGACION Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 1

Elaboró: JOSE VICENTE BERARDINELLI SOLANO

Revisó: JUAN JOSE CORREDOR CABUYA-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

Aprobó: JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co

Página Número 1 de 2

Documento Electrónico: 6e26ee07-13ea-4054-aef0-edf58e5a2d96

PG02-PL01 V3



472 Motivos de Devolución

- | | | | |
|------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------|---------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | Desconocido | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | No Existe Número |
| <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | Rehusado | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | No Reclamado |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | Cerrado | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | No Contactado |
| <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | Fallecido | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | Apartado Clausurado |
| <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | Fuerza Mayor | | |

- | | |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | Dirección Errada |
| <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 | No Reside |

Fecha 1: 11/05/2010 R D Fecha 2: 21/05/2010 R D

Nombre del distribuidor: *carlos* Nombre del distribuidor: *carlos*

C.C. Centro de Distribución:

Observaciones:

No responde el llamado



Edificio
Daniela
Cra. 8 #15
N° 151-30

SECTOR 231A
CALLE 8 #15
CRA. 8 #15
N° 151-30
BOGOTÁ D.C.

SECTOR 231A
CALLE 8 #15
CRA. 8 #15
N° 151-30
BOGOTÁ D.C.



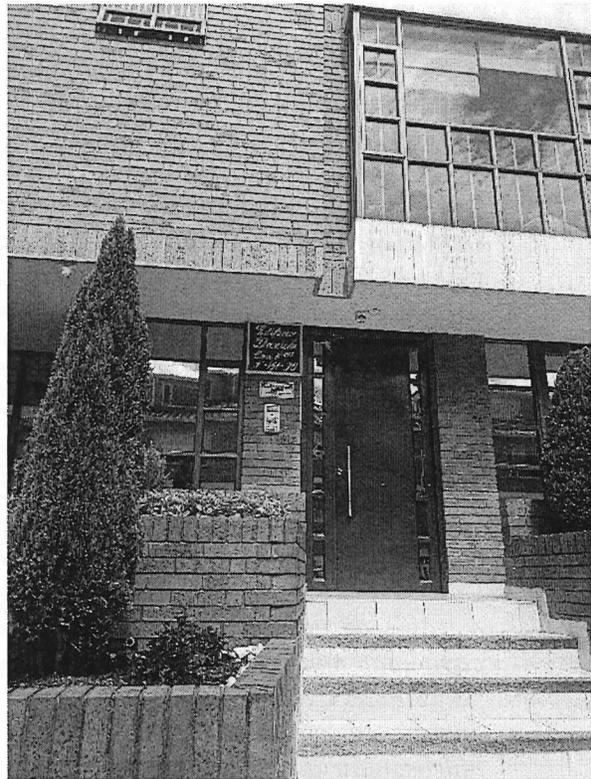


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 25-354
19 de agosto de 2025

Radicación No.	1201102292-1 del 28 de enero de 2011
No. de la queja	1201102292-1
Quejoso	LIGIA SOLER CARDENAS
Dirección quejoso	KR 8 BIS 151 30
Proyecto	EDIFICIO DANIELA, ZONAS COMUNES
Dirección proyecto	KR 8 BIS 151 30
Localidad	USAQUEN
Estrato	4

Radicación documentos	NO POSEE
Enajenación proyecto	
Enajenador	JORGE ELIECER ZARATE GOMEZ Y LUZ DOLY RODRIGUEZ
Dirección enajenador	KR 8 BIS 151 30 AP 601
No. de registro	No posee



Imágenes 1 y 2



SINTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución No 1121 del 24 de junio de 2013 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”:

VISITA

Visita Técnica No. 05
Fecha 28 de marzo de 2025
Funcionario Jairo Mosquera Páez
Atendido Por
Quejoso: Martha Liliana Ortiz, Administradora Representante Legal
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 572 del 22 de diciembre de 2015.

HALLAZGOS

De acuerdo con la Resolución N° 1121 del 24 de junio de 2013 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a los señores **JORGE ELIÉCER ZARATE GOMEZ**, y/o **LUZ DOLY RODRIGUEZ TEJEIRO**, identificados con C.C. 19.418.063 y 21.013.658, para que dentro de los tres (3) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, se acojan a la normatividad infringida, para lo cual deberán realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos, 2. “el cargo por costos de conexión fue transferida a los propietarios de los inmuebles”, 3. “Con relación a las instalaciones eléctricas tanto de áreas privadas como de las áreas comunes, se deberá aportar copia de los certificados de conformidad expedidos por la firma avalada por la superintendencia de industria y comercio”, 4. “En lo que respecta a las instalaciones de Gas Natural para las áreas privadas, se deberá aportar copia de los certificados de conformidad expedidos por la firma avalada por la Superintendencia de Industria y Comercio”, 5. “Tanque de agua potable... este no se ha dotado de un sistema de bombeo a través de un equipo de presión para su funcionamiento, para que garantice que la capacidad mínima sea igual al consumo de un (1) día y tampoco se está garantizando la potabilidad del agua almacenada”, 6. “se deberá aportar copia del acta que soporte la entrega de garantías de equipos (ascensor) y copia de los planos de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de gas”, 7. “se genera filtración de aguas a través de los muros de semisótano, provenientes de predios aledaños y/o inadecuado control del nivel freático”, 8. “Adicionalmente, se tiene que las tuberías de ventilación de desagües no se encuentran extendidas por encima del techo, que estas se encuentran próximas a las ventanas del inmueble construido sobre la cubierta y las mismas ventilaciones no cuentan*



con protección que impida la entrada de agua y de animales”, 9. “carencia de abrazaderas que soporten adecuadamente las tuberías instaladas en el techo del semisótano. Así mismo, se constató que, de manera irresponsable se ha amarrado a las mismas tuberías, perfilería de aluminio que puede ocasionar la rotura de la mencionada tubería”, 10. “fisuras por retracción en la placa del semisótano que conforma el área de parqueaderos y circulación vehicular”, “capa de mortero a manera de afinado, la cual presenta fisuras y desprendimiento prematuro debido a su bajo espesor, a la falta de adherencia entre ambas capas, por las retracciones de fraguado”, 12. “filtración a través de la cubierta como consecuencia de inadecuada labor de impermeabilización e instalación de tejas y remate de estas contra muros”, 13. “Carencia de protección del ducto de la chimenea, lo cual está generando el ingreso de aguas lluvias a través de este”, 14. “para dar cumplimiento con el 20% de inclinación de la pendiente de la rampa de acceso al semisótano, se tiene que esta inició su desarrollo sobre parte del andén que conforma el espacio público”, 15. “Carencia de un sistema adecuado para captar y conducir las aguas lluvias que escurren a través de la rampa de acceso al semisótano, lo cual genera inundación al interior del mismo”, 16. “Se encuentra por rematar el techo del área del semisótano contra instalaciones de redes de servicios allí implementados”, 17. “Se constata la presencia de poros y hormigueros en el concreto de la placa del primer nivel vista desde el sótano y la no homogeneidad en la mezcla del mismo concreto” y 18. “Manchas sobre los perfiles de aluminio que conforman la ventanería del edificio”, todos ellos contenidos en el informe de verificación de hechos No 11-623. Fls 113-123, elaborado por esta subdirección con ocasión de la visita técnica realizada el 08 de abril de 2011.”

1. CARGO POR COSTOS DE CONEXION.

Durante la visita técnica la administradora informa que la copropiedad tuvo que pagar por la acometida y la instalación de los contadores del gas, ya que el enajenador no dotó al inmueble con lo requerido para el uso de este servicio, así mismo informa que, a la fecha, dicha circunstancia no ha cambiado. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.

3. COPIA DE CERTIFICADOS (ELÉCTRICOS)

Por las deficiencias constructivas encontradas en las redes e instalaciones eléctricas en las áreas comunes y privadas (específicamente que el cableado dentro de la tubería de PVC no era una pieza o un cordón continuo) es que la copropiedad solicitó -en principio al enajenador y después a través de la queja y presente orden de hacer- copia de los certificados de conformidad expedidos por la firma avalada por la Superintendencia de Industria y Comercio. Al momento de la visita, se tiene que dichos certificados no fueron aportados por el enajenador en ningún momento. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.

4. COPIA DE CERTIFICADOS (GAS)

Relacionado con el punto No 2 al principio (**CARGO POR COSTOS DE CONEXIÓN**), es decir, por las deficiencias constructivas encontradas en la red del gas y el suministro e instalación de las

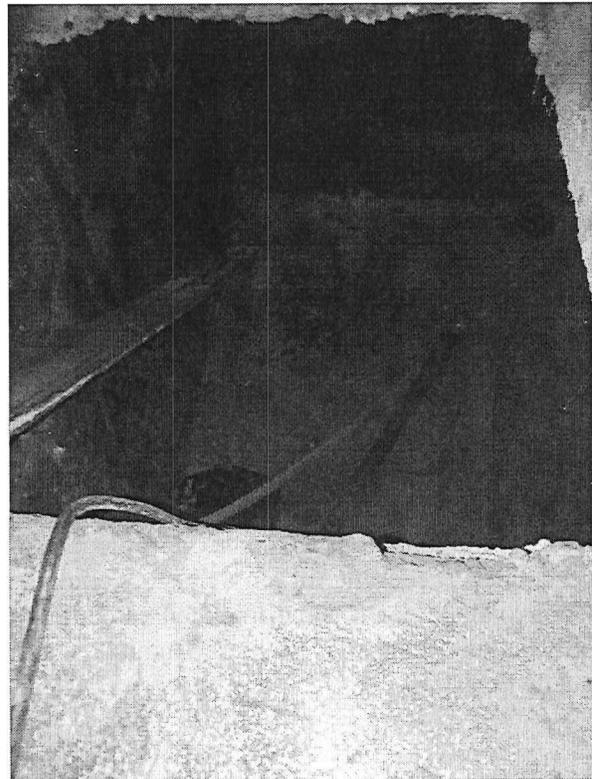
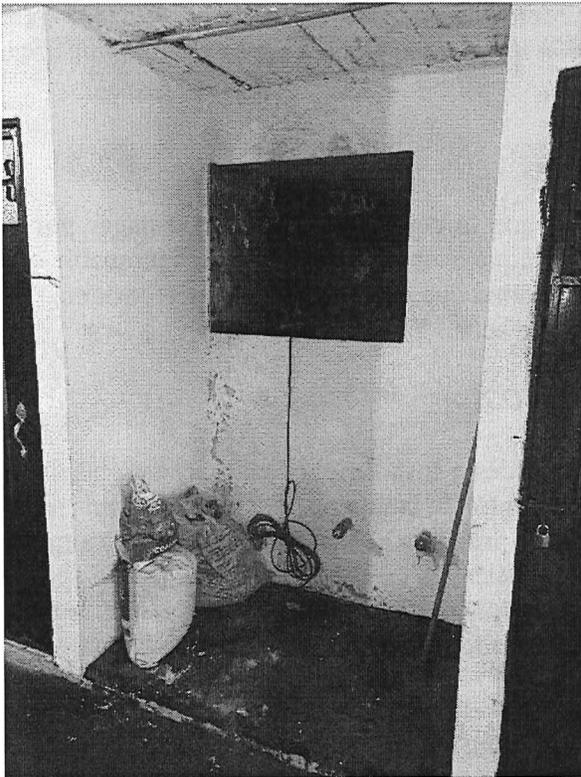


partes que la componen, las cuales garantizan la prestación del servicio a la copropiedad, es que esta solicitó -en principio al enajenador y después a través de la queja y presente orden de hacercopia de los certificados de conformidad expedidos por la firma avalada por la Superintendencia de Industria y Comercio. Al momento de la visita, se tiene que dichos certificados no fueron aportados por el enajenador en ningún momento. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.

5. TANQUE DE AGUA

El hecho en este punto trata sobre las deficiencias constructivas relacionadas con el tanque de almacenamiento de agua, la potabilidad de esta y el correspondiente sistema de bombeo a través de los equipos de presión.

En la visita de verificación se pudo constatar que el espacio destinado para el tanque de almacenamiento se encuentra en el sótano, no obstante, está desocupado e inhabilitado. Se tienen los muros perimetrales que delimitan el área, pero no está terminado ni en las condiciones para el almacenamiento y abastecimiento de agua potable; la boca del tanque no tiene una compuerta u otro mecanismo para el cierre. Así mismo, se pudo verificar que no se cuenta con los equipos de presión como parte del sistema de bombeo. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.



Imágenes 3 y 4



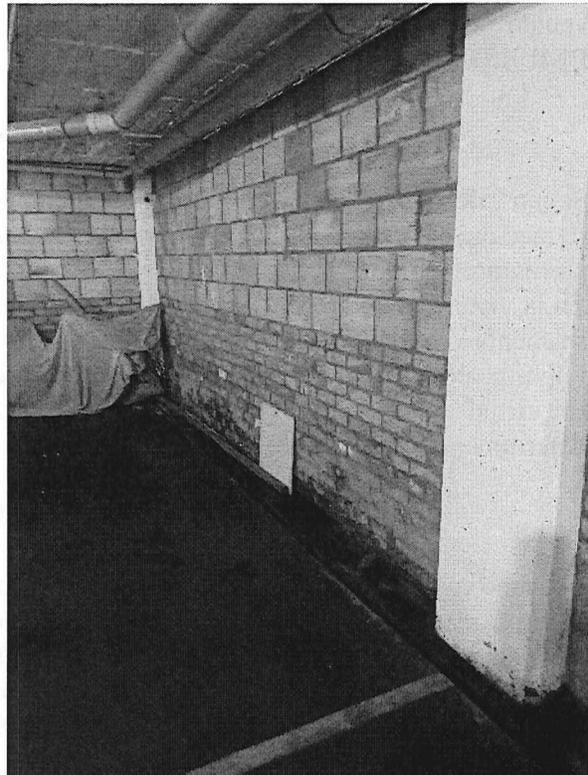
6. DOCUMENTACIÓN

De acuerdo con lo observado en la visita técnica y según la información suministrada por la administradora, el enajenador no aportó copia del acta de entrega con las garantías de los equipos (ascensor), ni copia de los planos de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de gas. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.

7. FILTRACIÓN MUROS SEMISÓTANO

El hecho en este punto trata sobre deficiencias constructivas relacionadas con filtración de agua a través de los muros del semisótano, proveniente de predios aledaños y/o inadecuado control del nivel freático.

En el punto No 9 de este informe sobre fisuras en la placa del semisótano, se menciona que esta fue remodelada por parte de la copropiedad. Una de las actividades que incluyó dicha remodelación, consistió en construir un tramo de cañuela en el costado sur del parqueadero. Según informó la quejosa en la visita, la nueva placa y la nueva cañuela han controlado en buena parte las filtraciones que se tenían. Ahora bien, en la inspección visual se observaron nuevamente humedades en la placa y humedades en el muro del costado sur del sótano. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.



Imágenes 5 y 6



8. TUBERÍA REVENTILACIÓN

En este hecho se señala que la tubería de reventilación de desagües no se encuentra por encima del techo, que está ubicada en el inmueble que fue construido sobre la cubierta y que no tienen protección para evitar la entrada de las aguas lluvia y/o de animales.

En la visita se pudo acceder a dicho inmueble para verificar que hay dos (2) ductos en lámina galvanizada, pero son de chimenea, los cuales sobresalen aproximadamente de 1.10 a 1.30 mts de altura tomados desde el nivel de acabado de la terraza y cuentan con unas caperuzas en el mismo material, las cuales fueron instaladas por cuenta de la copropiedad.

Teniendo en cuenta que el objeto de la queja es la falta de protección de los ductos y que en la visita se encontraron instalados. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.

9. ABRAZADERAS

Sobre este hecho se advierte que la tubería que se encuentra descolgada por debajo de la placa del primer piso y a la vista en el sótano, no tiene las abrazaderas de soporte; en su lugar, estas fueron amarradas con perfilera de aluminio.

Haciendo la verificación del hecho se pudo observar que todavía hay algunos tubos con amarres de alambre entorchados, mientras en otros alambres se han ido reemplazando por abrazaderas metálicas, actividad que ha asumido enteramente la copropiedad. A causa de las acciones que ha venido adelantando la copropiedad sobre este punto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.

10. FISURAS EN PLACA DE SEMISÓTANO

Según informe No 11-623 del 08 de abril de 2011, la placa del semisótano presentaba fisuras por retracción, así mismo la capa de mortero a manera de afinado presentaba fisuras y desprendimiento prematuro debido a su bajo espesor y a la falta de adherencia entre ambas capas.

En la visita se hace la verificación del hecho pudiendo constatar que la copropiedad contrató por su cuenta la obra que consistió en demoler la capa de afinado existente para fundir una nueva, hacer impermeabilización y posteriormente dar acabado a la misma en pavimento asfáltico.

En virtud de las obras ejecutadas por la copropiedad sobre este punto. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.

12. FILTRACIÓN CUBIERTA

El hecho en este punto trata sobre deficiencias constructivas relacionadas con filtración de las aguas lluvia a través de la cubierta como consecuencia de una inadecuada labor de impermeabilización e instalación de las tejas y el remate de estas contra los muros.

Según informó la quejosa en la visita, hacia finales de 2019 la copropiedad invirtió en el cambio de la cubierta; esta actividad consistió en reemplazar las tejas de zinc que fueron entregadas originalmente por unas termoacústicas de PVC tipo Ekorrof, lo que se pudo constatar al hacer la verificación del hecho. Igualmente, se pudo apreciar que en el empate -o la unión- de las tejas con los muros fueron instalados unos flanches metálicos.



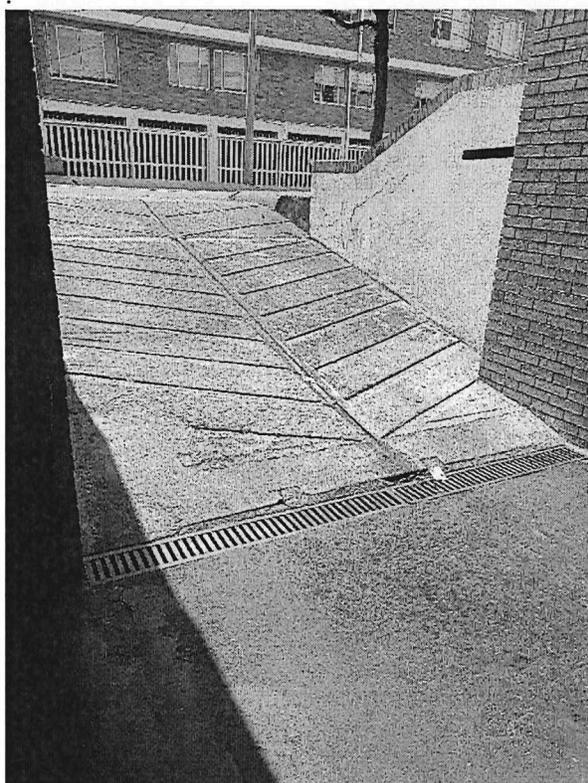
En virtud de las obras ejecutadas por la copropiedad sobre este punto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.

13. PROTECCIÓN DUCTO CHIMENEA

Sobre este punto, se ordena al enajenador hacer la instalación de la caperuza para protección del ducto de la chimenea ya que, al estar descubierto, no impide la entrada de aguas lluvia a través de este. En la visita se hace la verificación del hecho pudiendo constatar que la copropiedad se encargó por su cuenta de proveer la caperuza del ducto, garantizando que no haya filtración de las aguas lluvia. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.

14. RAMPA VEHICULAR

Haciendo la verificación de lo denunciado en este punto, se encuentra que la rampa de acceso al semisótano invade parte del andén que conforma el espacio público para su arranque y poder acercarse al 20% de inclinación. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.



Imágenes 7 y 8

15. AGUAS LLUVIA EN SEMISÓTANO

El agua lluvia escurre a través de la rampa vehicular de acceso al semisótano y este se inundaba ya que no se contaba con un adecuado sistema para captación y conducción de las mismas.



Según informó la quejosa en la visita, la copropiedad contrató una obra que consistió en la construcción de un cárcamo y su sifón justo al finalizar la rampa vehicular para garantizar la recolección y conducción de las aguas lluvia que escurren por la rampa al colector; lo anterior se pudo constatar al hacer la verificación del hecho.

En virtud de la obra ejecutada por la copropiedad sobre este punto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.

16. REMATE TECHO SEMISÓTANO

Haciendo la verificación de lo denunciado en este punto, el enajenador no se ocupó de hacer el remate del techo del semisótano contra las instalaciones de redes de servicios que allí se encuentran. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.



Imágenes 9 y 10

17. POROS Y HORMIGUEROS PLACA

Haciendo la verificación de lo denunciado en este punto, se pudo constatar en la visita que la placa del primer piso vista desde el semisótano, aún tiene la presencia de poros y hormigueros en el concreto cuya mezcla y aplicación no es homogénea, Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.



Imágenes 11 y 12

18. VENTANERÍA

Según informe No 11-623 del 08 de abril de 2011 se encontraron manchas sobre los perfiles de aluminio que conforman la ventanería del edificio. En la visita se pudo verificar que la copropiedad contrató el mantenimiento de toda la ventanería, como informó la quejosa, pues no se encontraron las manchas que fueron objeto de la queja, Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.

ARQ. JAIRO MOSQUERA PAEZ
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado