

Bogotá D.C.

Señor(a):

REPRESENTANTE LEGAL Y / O QUIEN HAGA SUS VECES
CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S

Dirección: CALLE 18 12 C 40 SUR

BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS NO. 25-712 DEL 22 DE
DICIEMBRE DE 2025. EXPEDIENTE 1-2018-22439-6

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 Artículo 126 del Decreto Distrital 653 de 2025, "*Por medio del cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat*", **se le corre traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 25-712 del 22 de diciembre de 2025** elaborado por la Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Lo anterior para que, dentro del término diez (10) días hábiles contados a partir del recibo del presente, 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
DIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 1

Elaboró: JOSE VICENTE BERARDINELLI SOLANO

Revisó: DIANA MARCELA QUINTERO CASAS-DIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

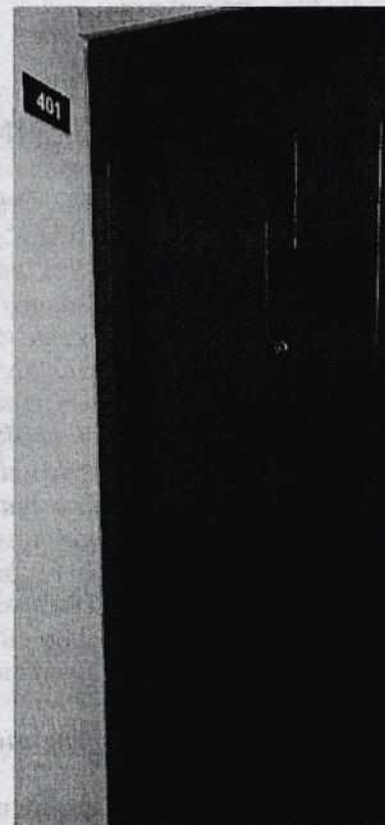
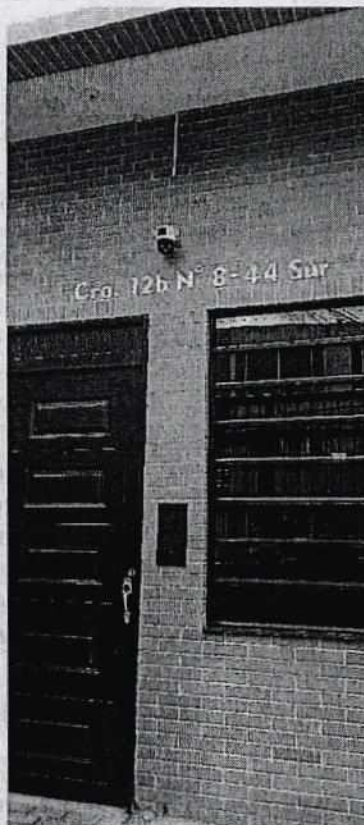
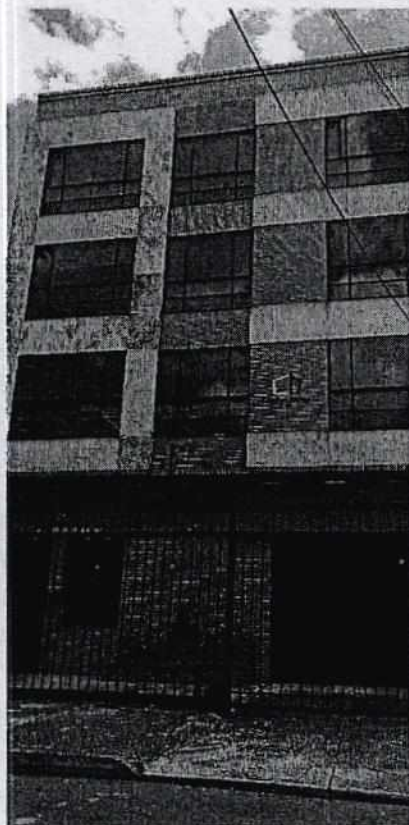
Aprobó: JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 25-712
Del 22 de diciembre de 2025

Radicación No.	1-2018-22439-6 del 1 de junio de 2018
No. de la queja	1-2018-22439-6
Quejoso	OSCAR ANDRES GALINDO RIVERA
Dirección quejoso	KR 12B 8 44 SUR, AP 401
Proyecto	EDIFICIO CAPITAL BERNA II, ZONAS PRIVADAS
Dirección proyecto	KR 12B 8 44 SUR
Localidad	Antonio Nariño
Estrato	3
Radicación documentos	NO POSEE
Enajenación proyecto	
Enajenador	CONSTRUCTORA BALLESTEROS SAS
Dirección enajenador	CL 18 SUR 12C 40
No. de registro	2016047



Imágenes 1, 2 y 3



SINTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución No 2839 del 25 de noviembre de 2019 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*:

VISITA

Visita Técnica No.	02
Fecha	18 de noviembre de 2025
Funcionario	Jairo Mosquera Páez
Atendido Por	
Quejoso:	Johana Ballesteros Ríos, Esposa del propietario
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° 2839 del 25 de noviembre de 2021 *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*:

"ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA BALLESTEROS S.A.S.**, identificada con el Nit; 900.808.039-0, representada legalmente (o quien a sus veces), por el señor **OSCAR BALLESTEROS ORTIZ** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CINCO (5) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 401 del **EDIFICIO CAPITAL BERNA II- PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en: **"1. Fisuras generalizadas en el apartamento, 2. Filtración en cubierta en alcoba 2 y sala, 3. Fisura y oquedad en baño principal, 4. No entrega de elevador de coches, 5. Acabado de pisos en terraza privada, 6. Mesón de cocina, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones leves y graves, respectivamente, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No.18-829 del 26 de diciembre de 2018 (folios 18 a 20), lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución."**

1. "Fisuras generalizadas en el apartamento."

Durante la visita técnica se procedió a realizar el recorrido por el apartamento y no se observaron fisuras, esto debido a que el propietario realizó las intervenciones a las afectaciones instalando tabletas de PVC sobre la mayoría de los muros. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.

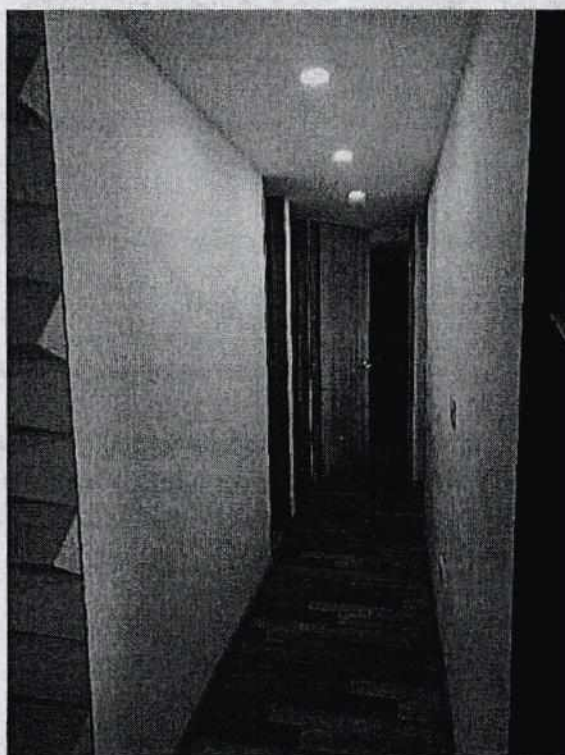
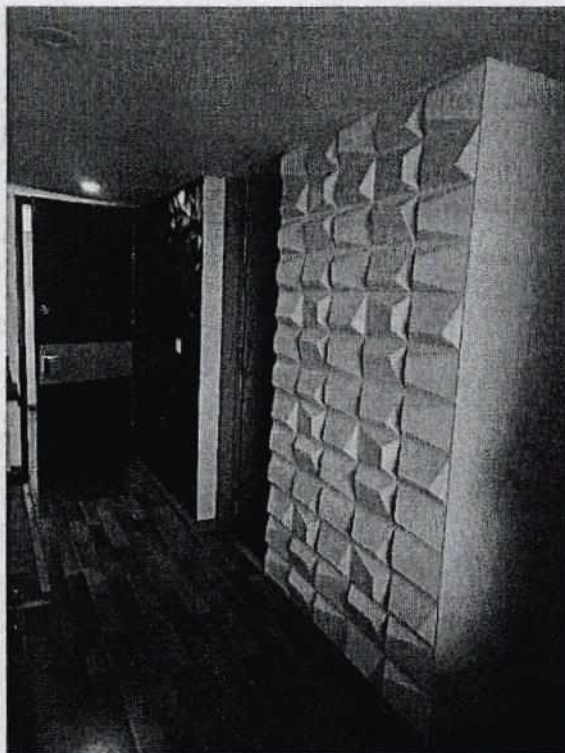
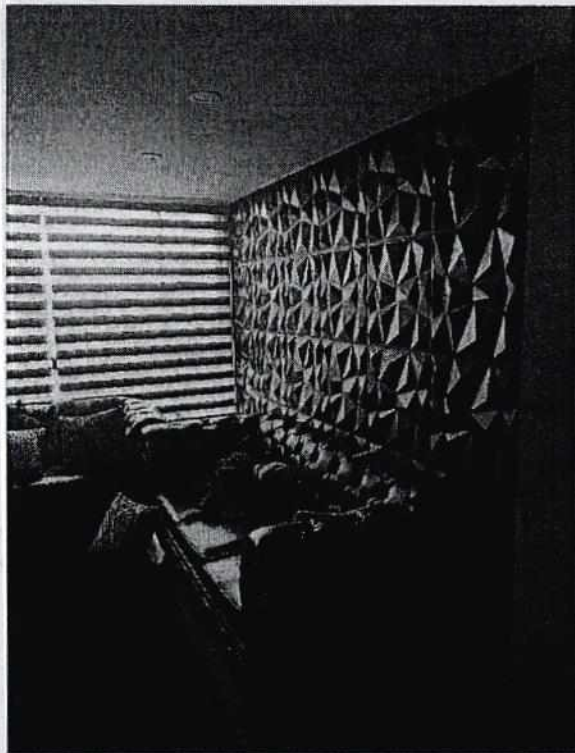


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

2
12/7

Continuación informe de visita No. 25-712

Página 3 de 7

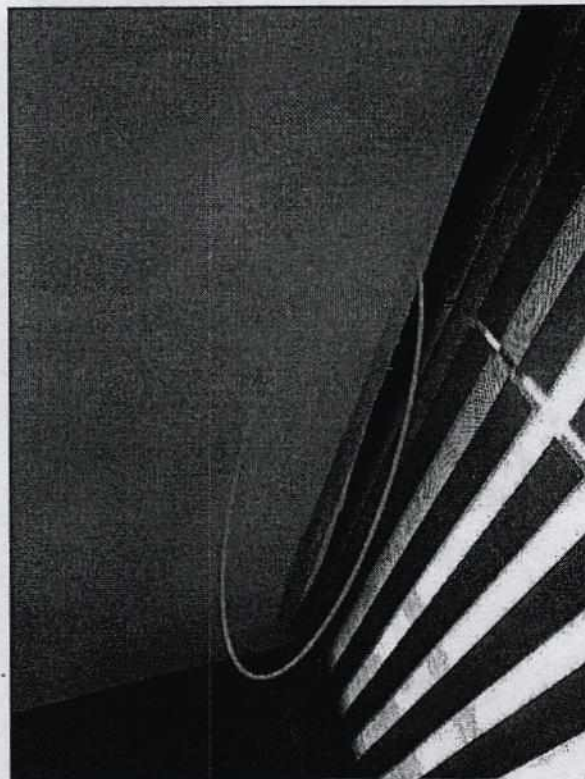


Imágenes 4, 5, 6 y 7



2. *"Filtración en cubierta en alcoba 2 y sala"*

En el recorrido hecho a las zonas privadas del apartamento, se pudo observar que en el cielo raso de la alcoba 2 existen rastros de humedades y humedades activas, de igual forma ocurre en el cielo raso de la sala, en donde se observan rastros de humedades y humedades activas. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.



Imágenes 8 y 9

3. *"Fisura y oquedad en baño principal"*

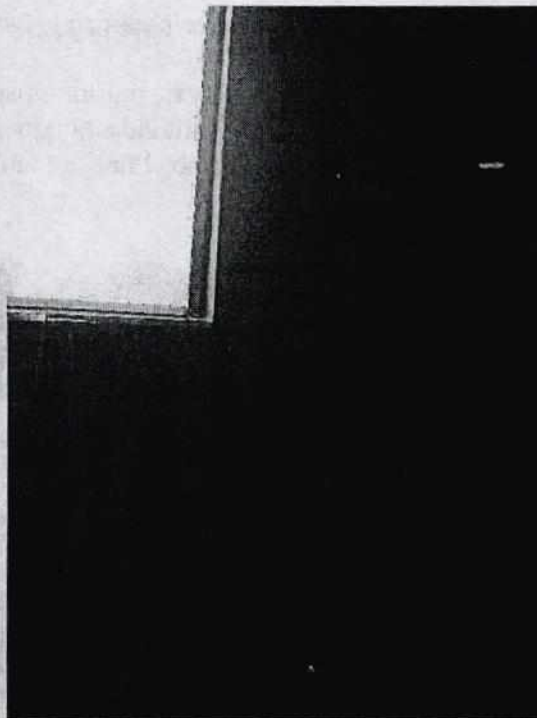
En la visita técnica se pudo observar que no existen fisuras ni tampoco la oquedad en la piezas de cerámica del baño principal, la quejosa manifiesta que fue el propietario quien realizó por su cuenta, las reparaciones a estas afectaciones. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-712

Página 5 de 7



Imágenes 10 y 11

4. *"No entrega de elevador de coches"*

Durante el recorrido al parqueadero correspondiente al apartamento 401, se pudo observar y por información de la quejosa, que el parqueadero fue entregado parcialmente, ya que el monta coches no funciona debido a que no tiene instalado el motor del eleva coches. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.

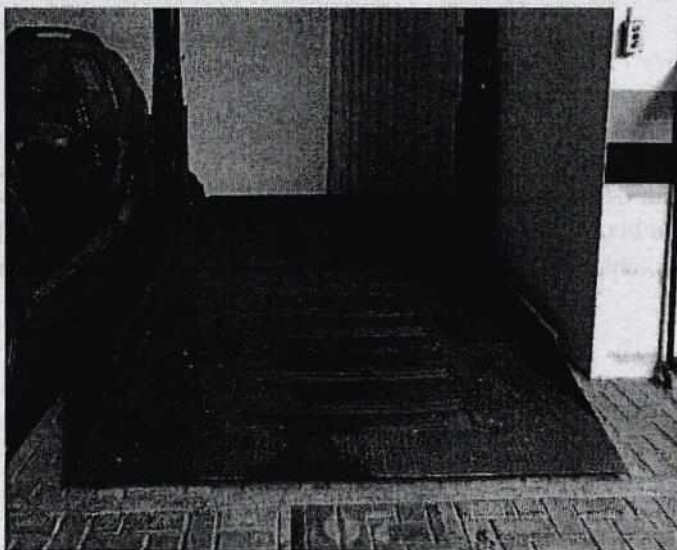


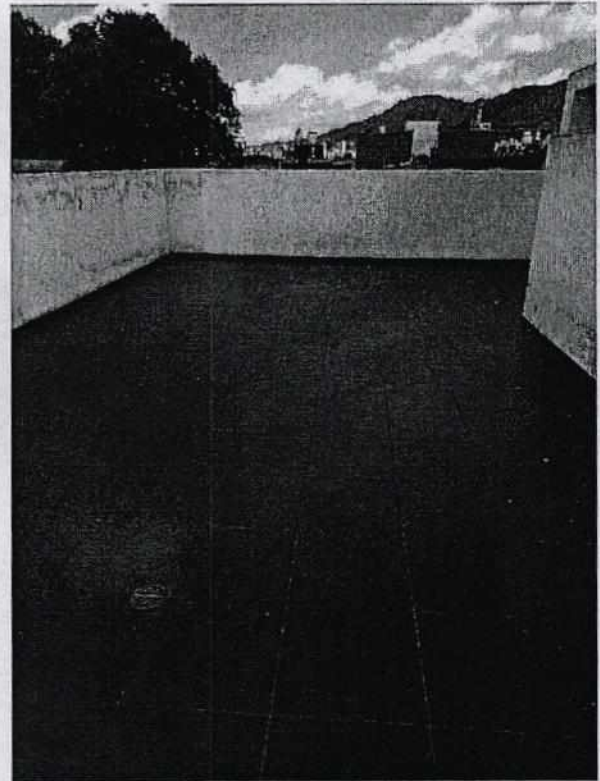
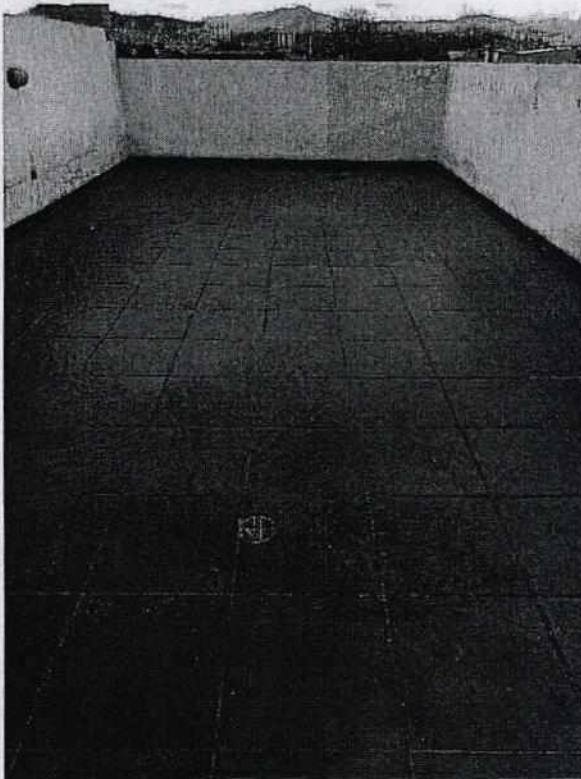
Imagen 12

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co



5. "Acabado de pisos en terraza privada"

En la visita técnica se pudo observar que los pisos en cerámica de la terraza privada no están manchados y se encuentran emboquillados, la quejosa manifiesta que el propietario realizó por su cuenta las reparaciones a los pisos. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.



Imágenes 13 y 14

6. "Mesón de cocina"

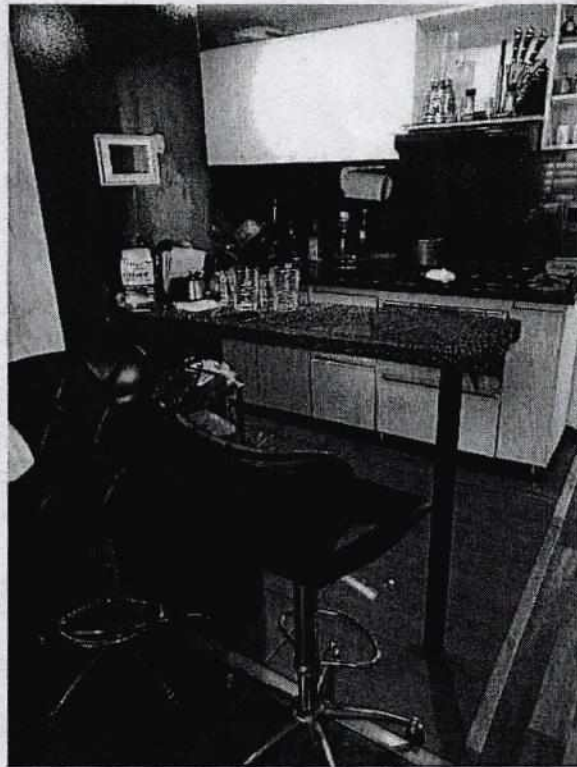
Se pudo observar que el mesón de la cocina se encuentra el cual está debidamente ajustado y bien asegurado. Por información de la quejosa, los arreglos fueron realizados por el propietario en 2021 y desde entonces ha estado al servicio sin inconvenientes. Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE**.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-712

Página 7 de 7



Imágenes 15 y 16

ARQ. JAIRO MOSQUERA PAEZ
Contratista

Vo. Bo. ARQ. JULIAN ERNESTO
RODRIGUEZ SIERRA
Profesional Especializado