

Bogotá D.C.

Señor(a):

PROPIETARIO O QUIEN HAGA SUS VECES
CONJUNTO RESIDENCIAL NUEVA ROMA ORIENTAL
Dirección: CALLE 48 F SUR Nro 53 61 APARTAMENTO 102 BLOQUE 5
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS NO. 26-068 DEL 24 DE
MARZO DE 2026 EXPEDIENTE 1-2019-32529-1

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. 26-068 del 24 de marzo de 2026** 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@habitadbogota.gov.co

Cordialmente,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
DIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 1

Elaboró: JOSE VICENTE BERARDINELLI SOLANO - DIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA
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

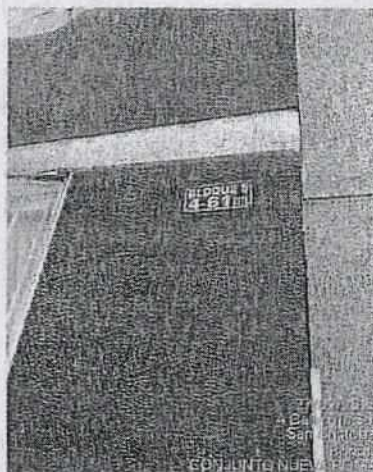
INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 26-068

24 de marzo de 2026

Radicación No.	1-2019-32529 del 02 de septiembre de 2019
No. de la queja	1-2022-32529-1
Quejoso	ALBERTO CARO
Dirección Quejoso	CL 48 F SUR 4 ESTE 53 BQ 5 APT 102
Proyecto	CONJUNTO NUEVA ROMA ORIENTAL BQ 5 APT 1025 Zona Privada
Dirección proyecto	CL 48 F SUR 4 ESTE 53
Localidad	SAN CRISTOBAL
Estrato	2
Radicación documentos enajenación del proyecto	400020130259 15 de agosto del 2013 42 Unidades
Enajenador proyecto	CONSTRUCCIONES ARTECTO LTDA.
Dirección Enajenador	CL 12 A 13 A 75 LC C ED. PALMAS DE CHIPRE MANIZALES (CALDAS)
No. de registro	2009146

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Los hechos denunciados en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas en las áreas privadas del proyecto, dentro de las cuales se menciona: **"1. HUMEDAD EN PATIO CON FILTRACIONES"** y **"2. MARCOS DE VENTANAS Y VIDRIOS MAL INSTALADOS CON FILTRACIONES"**





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 26-068

Página 2 de 4

VISITA

Visita Técnica No. 02
Fecha: 27 de febrero de 2026
Funcionario: José Jaime Jiménez
Atendido Por:
Quejoso: ALBERTO CARO
Enajenador: NO ASISTIO

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: noviembre de 2014 – Zona Privada

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.

Mediante la Resolución No. 323 del 22 de abril de 2022 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”, en el artículo segundo indica:

*“Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ARTECTOS LTDA.**, para que dentro del término de para que dentro del término de SIETE (7) 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 de forma definitiva el hecho que afecta las áreas privadas del apartamento 102, Bloque 5 **"1. HUMEDAD EN PATIO CON FILTRACIONES" y "2. MARCOS DE VENTANAS Y VIDRIOS MAL INSTALADOS CON FILTRACIONES"**.....*

HALLAZGOS

1. Humedad en patio con filtraciones.

Según INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-634 de fecha 30 de diciembre de 2020, en los folios 13 a 15

“Se puede evidenciar en este hecho, que se trata del muro principal o de contención en el patio. Este contiene las fuerzas de empuje de la tierra en la zona exterior, tierra que permanece casi dos (2) metros por encima del nivel del apartamento. esto por ser el proyecto construido en zona de ladera con una pendiente considerable.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 26-068

Página 3 de 4

En el muro de contención construido en bloque mampuesto, se puede observar grietas y filtraciones que en algunas áreas han sido tratadas por el propietario. Estas fisuras y agrietamientos produciendo de manera progresiva debido a las fuerzas de empuje de la tierra en el exterior del muro, y además generando estas filtraciones de agua causadas por los niveles freáticos de que escapan o se drenan por las fisuras y grietas del muro".

En la visita técnica se evidencia que la humedad aún persiste, el quejoso indica que, para mitigar esa humedad y filtraciones, y al no tener respuesta por parte del enajenador, cubrió el patio con perfilera metálica y tejas traslucidas, pero el origen de la humedad es por el nivel freático que se presenta en el muro del patio, por lo cual se ratifica lo dicho en el INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-634

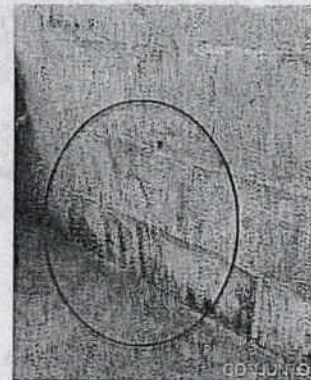
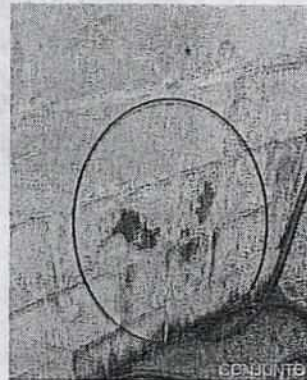
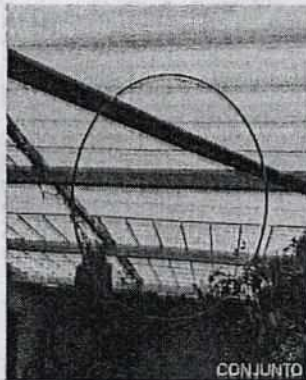


Imagen 1 Patio

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para los hechos denunciados, el hecho **PERSISTEN.**

2. "Marcos De Ventanas Y Vidrios Mal Instalados Con Filtraciones"

Según INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-634 de fecha 30 de diciembre de 2020, en los folios 13 a 15

Al realizar la visita se evidencia que las ventanas de la sala y habitación principal no cuentan Con; adecuados sellantes entre vano y marco ventana, adicionalmente los marcos de estas ventanas encuentran torcidos y esto dificulta abrirlas o cerrarlas. Lo que produce corrientes de viento eventualmente la entrada del agua lluvia que produce manchas y filtraciones alrededor.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 26-068

Página 4 de 4

En la visita de seguimiento, se evidencia que las filtraciones continúan en los marcos de las ventanas, a lo que menciona el quejoso, para mitigar esas filtraciones, y al no tener respuesta por parte del enajenador, ha realizado resanes, pero aun así las filtraciones continúan.



Imagen 2 Marco ventanas

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para los hechos denunciados, el hecho PERSISTEN.

Ing. JOSÉ JAIME JIMÉNEZ
Contratista

Vo. Bo. ING. MARIO CASTILLO JIMENEZ
Profesional especializado

C. 2026

472

Motivos
de Devolución☐ ☐ Desconocido☐ ☐ Refusado☐ ☐ Cerrado☐ ☐ Fallido☐ ☐ Fuerza Mayor☐ ☐ No Existe Número☐ ☐ No Reclamado☐ ☐ No Contactado☐ ☐ Apartado Causado☐ ☐ Dirección Errada☐ ☐ No Reside

Fecha 1: 30/08/2011

Nombre del distribuidor:

Jose Marin

Centro de Distribución:

Observaciones:

De la calb 47 sv para
Dg 19

Fecha 2: DIA MES AÑO

Nombre del distribuidor:

C.C.

Centro de Distribución:

Observaciones:





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

30 - JUN - 2026

ENTREGA DE COMUNICACIONES OFICIALES PARA ENVÍO

Jose Muriel 412

DEPENDENCIA REMITENTE	No. FOLIOS	No. ANEXOS	DESTINATARIO	FECHA/REGISTRO	RECIBE
1 JURIDICA	1	5	45527 //	30 6 26	Entrada de la cru 7. Este para a 12 Este P
2 DIR	1	0	45827	30 6 26	CONJUNTO RESIDENCIAL TORREMOLINOS SUPERMANZANA II PORTERIA NIT: 830.125.116-4 30 6 26 9:56
3 DIR	1	2	45857 //		Entrada de la cru 47 sur para a Diagonal 49.
4 JURIDICA	1	0	44965 //	30 6 26	<u>Difícil</u> <u>acceso</u>
5 JURIDICA	1	0	44970	30 6 26	Dalia Sanchez sin cedula. 30-6-26 12:30
6 JURIDICA	1	0	44985	30 6 26	Andres P. 30-6-26 103379875



LOTERIA
DE BOGOTÁ

3°
PISO



Nuevas Tendencias
Escuela de Belleza

Matrícula Gratis!

Aprobado S.E.D. Resolución 06-031 / 15 de Octubre 2019

INDUSTRIAL
SERVICES

[illegible]

SIGA
del

WOM

RECARGA
AQU

...and the ...