



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 25-533

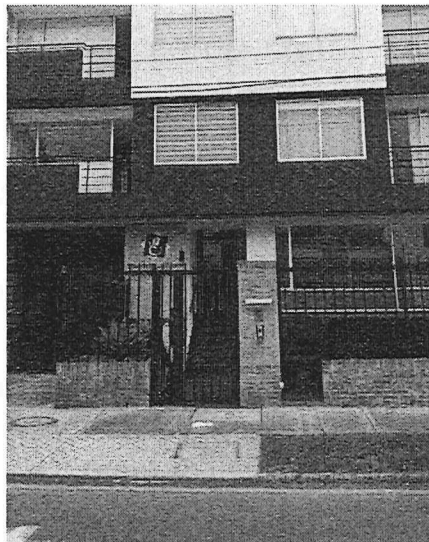
28 de octubre de 2025

Radicación No.	1-2017-54591 DEL 13 DE JULIO DE 2017
No. de la queja	1-2017-54591-1
Quejoso	ANDRES HUMBERTO VELASQUEZ
Dirección Quejoso	CALLE 144 16 40
Proyecto	ALTOS DE ROSA BLANCA ETAPA II
Dirección proyecto	CALLE 144 16 40
Localidad	USAQUEN
Estrato	4
Radicación documentos	400020230191-1
Enajenación del proyecto	2023-09-25 (21 Unidades de vivienda)
Enajenador	U&U INGENIERIA SAS – EN LIQUIDACION
Dirección enajenador	CALLE 90 11ª 27
No. de registro	2010115

SÍNTESIS DE LA QUEJA

“Deficiencia en pasamanos de escaleras, ancho de escalera, estufa de gas en el salón comunal plataforma de acceso de parqueaderos, fisura en placa de parqueaderos, baños que no está en planos, medidas de parqueaderos, cajas de paso abiertas”

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución No 2185 del 19 de agosto del 2022 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*.





VISITA

Visita Técnica No. 02
Fecha: 21 de julio de 2025
Funcionario: Juan Pablo Rubio Sguerra
Atendido Por
Quejoso: María Del Socorro Valencia
Enajenador: Andrés Velásquez

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. 2622 del 30 de noviembre del 2012 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”. y que indican:

ARTICULO SEGUNDO: “Requerir a la sociedad U&U INGENIERIA SAS en liquidación identificada con 830.115.887- 1 representada legalmente por el señor liquidador **ALEXIS GERMÁN UBAQUE RODRÍGUEZ** para que dentro del término de SEIS (6) 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 el hecho que afectan las zonas comunes del edificio **ALTOS DE ROSA BLANCA ETAPA 2 PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en: “4. escaleras pasamanos”, “4.3 ancho de la escalera”, “6.1 estufa a gas salón comunal”, “7 plataforma de acceso parqueaderos”, “8. fisuras en placa de parqueadero”, “11. baño que no está en planos”, “12. medida de parqueaderos”, “14. cajas de paso abierta y cables sueltos”, “20. Fachadas”

HALLAZGOS

4. Escaleras- pasamanos

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, a la fecha, los pasamanos de las escaleras de acceso al edificio se encuentran instaladas.

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para el hecho denunciado en la queja, el hecho esta **SUBSANADO POR EL ENAJENADOR**



4.3 Ancho de la escalera

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1034 de fecha 19 de septiembre de 2019, se indica:

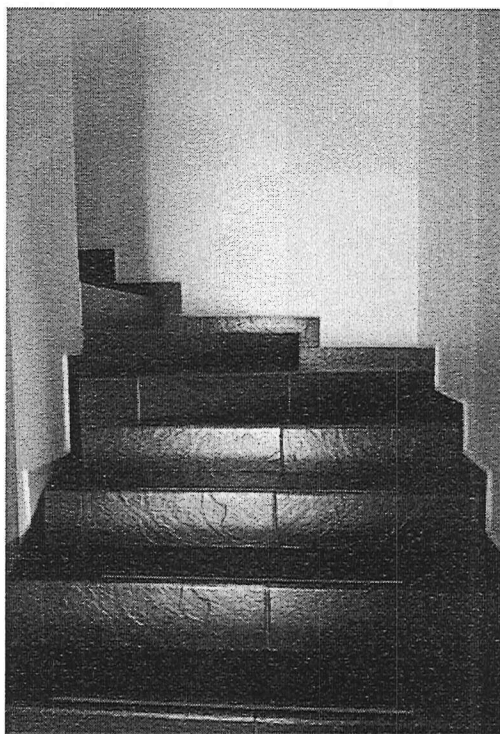
En visita se corrobora que la escalera de evacuación del edificio no cuenta con el ancho requerido por la norma que es de 0.90 m. El ancho actual es de 0.89 m y 0.99 m en otro de los tramos de escalera, sin embargo, el ancho no es continuo en toda la escalera.

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, la sociedad enajenadora no ha realizado ninguna actividad para subsanar el hecho.



De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para el hecho denunciado en la queja, **el hecho PERSISTE**



6.1 Estufa en salón comunal

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1034 de fecha 19 de septiembre de 2019, se indica:

En visita se evidencia que, en el salón comunal se encuentra una cocineta con una estufa a gas integrada al mesón y que encima de este se encuentra una estufa eléctrica. Comenta que desde la entrega del edificio no han podido utilizar la estufa a gas porque no hay acometida de gas para zonas comunes, por ende, tampoco hay contador. Por lo tanto, han tenido que utilizar la estufa eléctrica.

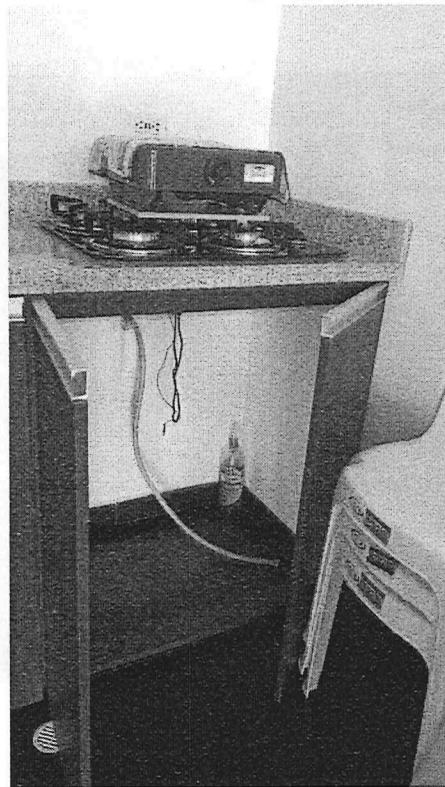
Al verificar la Radicación de documentos No. 400020130191-1 del 11 de junio de 2013, se evidencia que en las especificaciones técnicas de la Licencia de Construcción LC 13-5-0448 del 15 de abril de 2013, no se encuentra la estufa a gas que se instaló, solo dice que se dejaría una cocineta.

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.



Durante la visita se pudo evidenciar que, la estufa de gas del salón comunal ya se encuentra instalada y en funcionamiento, esta fue comprada e instalada por la administración.

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para el hecho fue **SUBSANADO POR EL QUEJOSO**



7. Plataforma de acceso parqueaderos

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1034 de fecha 19 de septiembre de 2019, se indica:

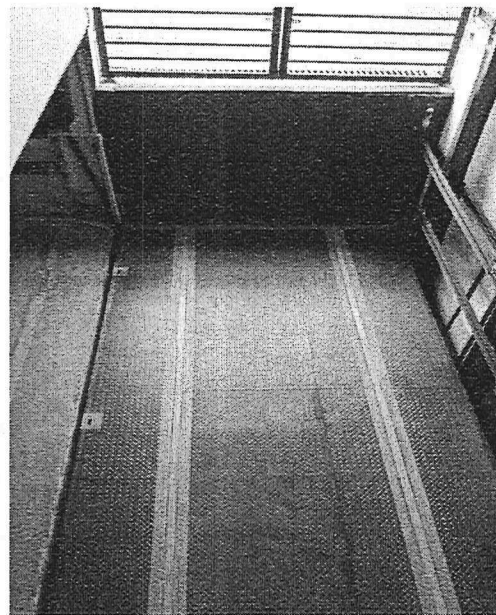
En el momento de la visita, la administración comenta que, el sistema de elevacoches no funciona adecuadamente y que no cuenta con una baranda que permita dar seguridad a los vehículos. Al respecto, el sistema funciona adecuadamente cuando fue accionado. Con respecto a las barandas a las que hace referencia la queja, la normativa exige que, se deben colocar antepechos cuando el nivel de piso se encuentra a más de 1 m.



Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, ya está puesto el ángulo del filo que según la administradora era lo que faltaba, la plataforma funciona normalmente.

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para el hecho denunciado en la queja, el hecho esta **SUBSANADO POR EL ENAJENADOR**



8. fisuras en placa de parqueadero

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1034 de fecha 19 de septiembre de 2019, se indica:

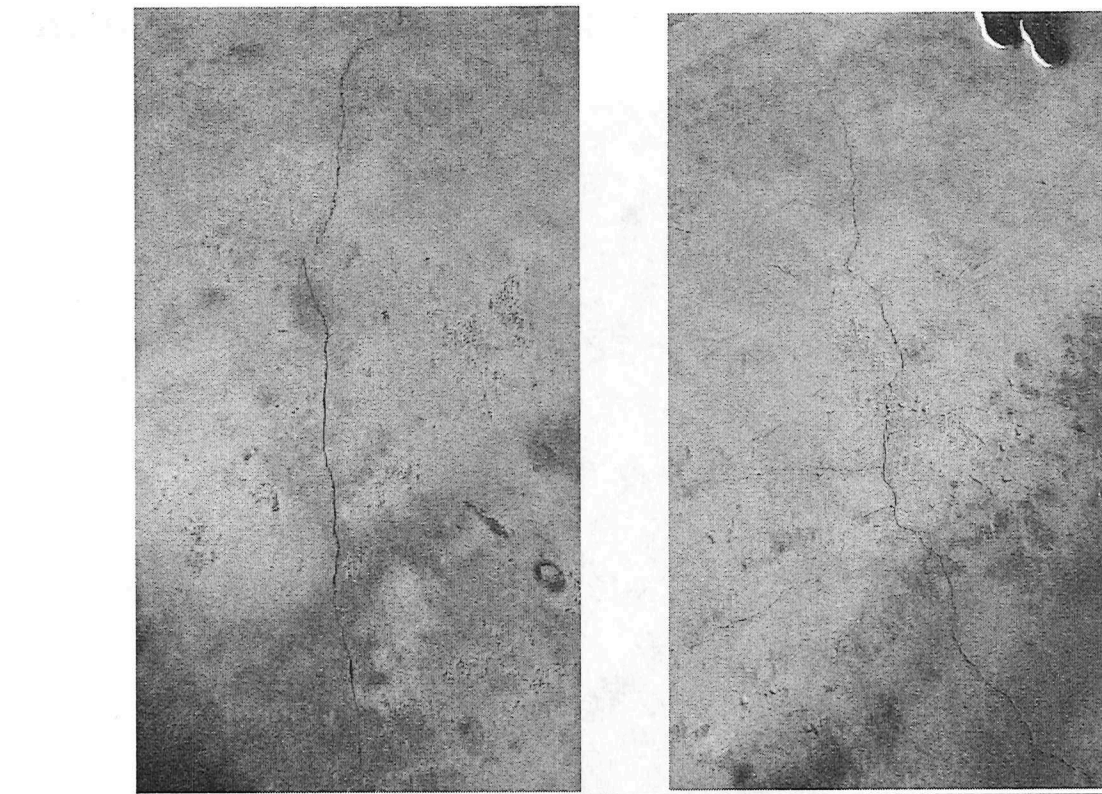
Al respecto la administradora expresa que, en el área de parqueaderos el piso presenta fisuras que han estado allí desde la entrega. De acuerdo con lo verificado, el acabado de piso de los parqueaderos presenta fisuras que se generaron por la retracción del concreto en el momento del curado. Así mismo, se verificó debajo de la placa y no se encontró rastros de humedad que se haya generado por filtraciones.

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.



Durante la visita se pudo evidenciar que, continúan las grietas en el piso del parqueadero, que la sociedad enajenadora no ha realizado ninguna actividad para subsanar el hecho.

De acuerdo con lo mencionado se indica que, para el hecho denunciado en la queja, **el hecho PERSISTE**



11. Baño que no está en planos

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1034 de fecha 19 de septiembre de 2019, se indica:

El hecho hace referencia a que, existe un baño en el área del punto fijo, el cual no esta contemplado en los planos de la licencia de construcción. Revisando la Radicación de documentos No. 400020130191-1 del 11 de junio de 2013, se evidencia que en los planos de la Licencia de Construcción LC 13-5-0448 del 15 de abril de 2013, específicamente en los planos del primer nivel, no se encuentra planteado ningún baño en el punto fijo de las



escaleras. Sin embargo, en el momento de la visita se observa dicho espacio ubicado en un costado de las escaleras en primer nivel.

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, a la fecha, el baño continuo en el sitio y no existe modificación en planos

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para el hecho denunciado en la queja, **el hecho PERSISTE**



12. Medida de parqueaderos

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1034 de fecha 19 de septiembre de 2019, se indica:

El día de la visita se tomaron las dimensiones de los parqueaderos 1, 2 y 3. De las medidas tomadas, el parqueadero No. 3 no cumple con las medidas requeridas por la norma, las cuales son como mínimo 2.20 m de ancho y 4.50 m de largo.



De igual manera, se puede evidenciar que, no cumplen con las dimensiones indicadas en los planos que hacen parte de la radicación de documentos No. 400020130191-1 del 11 de junio de 2013 y en la Licencia de Construcción LC 13-5-0448 del 15 de abril de 2013, que hace parte de la misma

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, a la fecha, los parqueaderos no han sufrido modificaciones, no ha sido intervenido por la sociedad enajenadora, además el parqueadero interfiere con la entrada de depósito.

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para el hecho denunciado en la queja, **el hecho PERSISTE.**



14. Cajas de paso abierta y cables sueltos

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1034 de fecha 19 de septiembre de 2019, se indica:

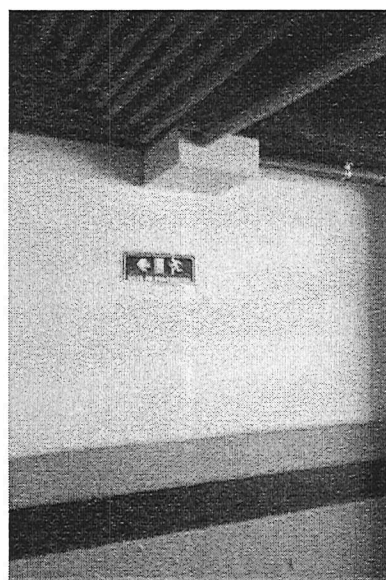
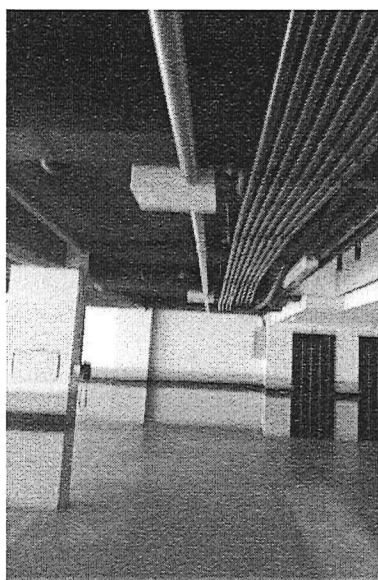
Al respecto de este hecho, expone la señora administradora que, las cajas de paso del cableado se encuentran desajustadas y en algunos casos abiertas. En visita se evidencia que algunas se encuentran abiertas y con el cableado expuesto sin la tapa que los recubre.



Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, a la fecha, las cajas de paso están bien instaladas y no se ven cables a la vista.

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para el hecho denunciado en la queja, el hecho esta **SUBSANADO POR EL ENAJENADOR**



20. Fachadas

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19-1034 de fecha 19 de septiembre de 2019, se indica:

En visita se evidencia que, en dos áreas de la fachada principal se encuentra parches de pintura los cuales han sido por reparaciones que ha realizado la constructora de acuerdo con lo comentado.

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada al inmueble objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, a la fecha, según la administradora la fachada está en óptimas condiciones

De acuerdo con lo mencionado, se indica que, para el hecho denunciado en la queja, el hecho esta **SUBSANADO POR EL ENEJENADOR**

305



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 23-833

Página 11 de 11



Juan Pablo Rubio S

ARQ. JUAN PABLO RUBIO SGUERRA
Contratista

IGIL

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado