



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

300

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 25-732 Del 23 de Diciembre de 2025

Radicación No.	1-2012-24225-1 del 30 de abril de 2012
No. de la queja	1-2012-24225-1
Quejoso	BERNARDO ZAMBRANO MERCHAN
Dirección quejoso	KR 7 D 145-51
Proyecto	EDIFICIO MIRADOR DEL CERRO
Dirección proyecto	KR 7 D 145-51
Localidad	USAQUEN
Estrato	4
Radicación documentos	400020080332 del 10 de Octubre de 2008
Enajenación proyecto	13 DE Diciembre de 2010 [68 unidades de vivienda]
Enajenador	INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CADIZ LTDA. Sigla: CONSTRUCTORA ALIANZA CTA
Dirección enajenador	Calle 97 10-28 Oficina 301
No. de registro	2004211

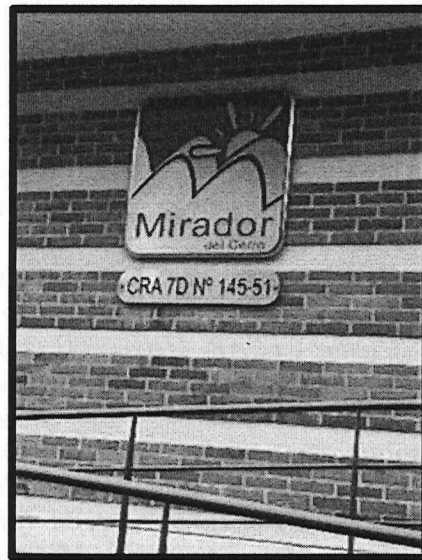
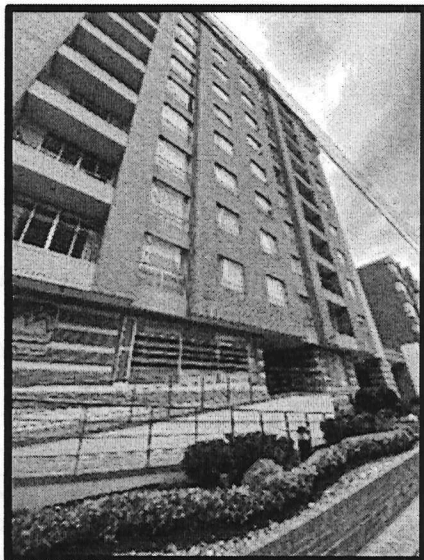


FIGURA 1Y2

SINTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución No 1753 del 11 de diciembre de 2014 “por la cual se impone una sanción y se impone una orden”, RESOLUCION No 2953 del 24 de Noviembre de 2022 por el cual se impone una multa por Incumplimiento a una orden



VISITA

Visita Técnica No. 02
Fecha 05 de Agosto de 2025
Funcionario Ing. Wilson E. Tovar Sarmiento
Atendido Por
Quejoso: Alejandro Cañón Núñez (Administrador)
Bernardo Zambrano Merchán, 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.

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 13 de Diciembre de 2010 según folio 34 informe No 12-1087 Noviembre 26 del 2012

HALLAZGOS

De acuerdo a el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución N° 1753 del 11 de diciembre de 2014 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden” Se verifica:

“ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad enajenadora INVERSIONES Y CONSTRUCCIONES CADIZ LTDA., identificada con NIT. 830.506.825-3 representada legalmente por el señor CESAR AUGUSTO OLARTE GARCIA (o quien haga sus veces), para que dentro del término de TRES (3) 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 “... 2. Se implemento pérgola en policarbonato para cubrir los parqueaderos dispuestos en el primer nivel de la edificación ...así mismo, se constató de OFICIO durante la diligencia, la carencia del pasamanos en uno de los costados de la escalera del edificio...%. Humedades y filtraciones Generales a través de la canal dispuesta con cubierta de policarbonato sobre el aislamiento posterior ... 7. Filtraciones sobre el parqueadero 27 en sótano y en proximidad a depósito de los Aptos. 702y 703 en Semisótano...8. La hoja de la puerta principal de acceso al edificio gira en sentido contrario a la trayectoria o ruta de evacuación ... 9. El cuarto de basuras carece de sistema de detección de incendios y extinción de Incendios ...10. Implementación de lloraderos en proximidad de parqueaderos 4y5 y recuperación del acabado de muro afectado...”* En las áreas comunes del proyecto de vivienda especificado en el informe técnico emitido por este Despacho, que condensa las conclusiones d la visita de carácter técnico realizada por esta subdirección el día 16 de noviembre de 2012(folio21) de la cual se relató el informe de verificación d hechos No 12-1087

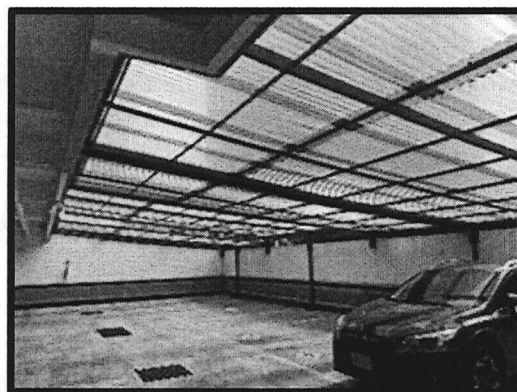
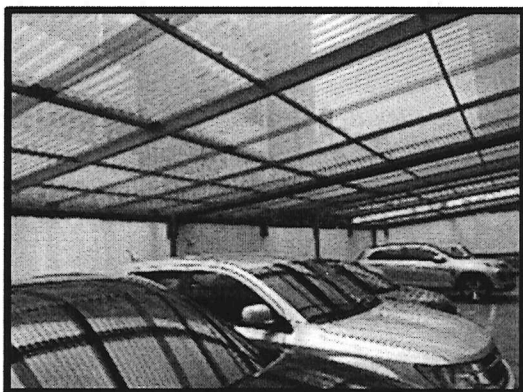


del 26 de Noviembre de 2012 (folios 30-40), así como las consecuencias que se hayan generado por el paso del tiempo y la no intervención de los mismos.”

1. IMPLEMENTACIÓN PÉRGOLA EN POLICARBONATO PARA CUBRIR LOS PARQUEADEROS DISPUESTOS EN EL PRIMER NIVEL DE LA EDIFICACIÓN.

Durante la visita técnica se procedió a realizar la inspección, en compañía de los copropietarios quienes demuestran que realizaron un aporte de cuota extraordinaria de administración con el propósito de subsanar e instalarla pérgola en policarbonato para cubrir los parqueaderos dispuestos en el primer nivel de la edificación (FIGURA 3Y4)

Por los descrito anteriormente, se puede establecer que el hecho **NO PERSISTE**



(FIGURA 3Y4)

2. CARENCIA DEL PASAMANOS EN UNO DE LOS COSTADOS DE LA ESCALERA DEL EDIFICIO.

Se observa que en la inspección que en las escaleras del edificio cumple con los pasamanos en ambos costados subsanados por el enajenador. (FIGURA 5Y6)

Por los descrito anteriormente, se puede establecer que el hecho **NO PERSISTE**.

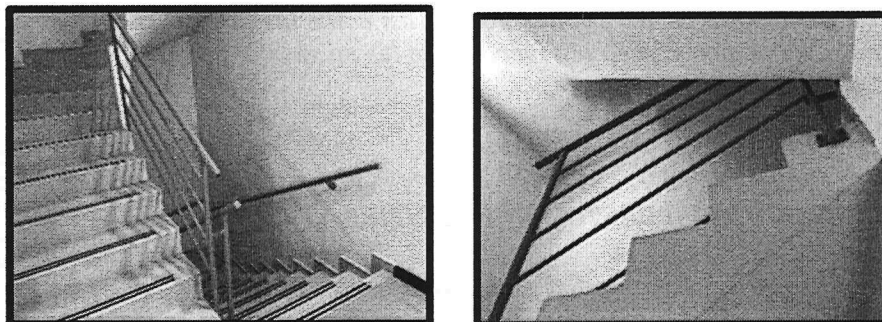
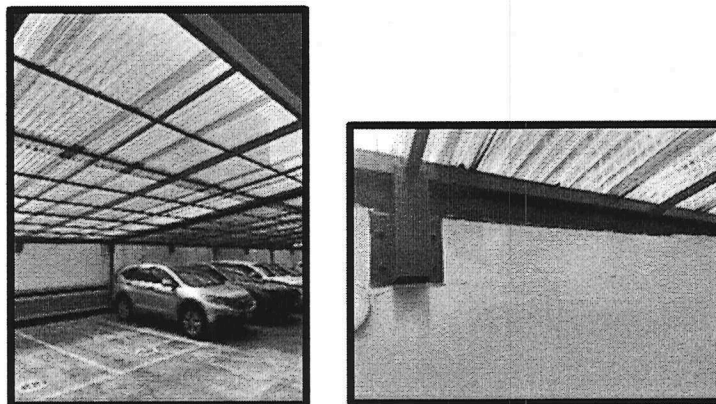


FIGURA 5Y6

3. HUMEDADES Y FILTRACIONES GENERALES A TRAVÉS DE LA CANAL DISPUESTA CON CUBIERTA DE POLICARBONATO SOBRE EL AISLAMIENTO POSTERIOR

Durante la verificación técnica en compañía de los copropietarios demostraron que las humedades y filtraciones generales a través de la canal dispuesta con cubierta de policarbonato sobre el aislamiento posterior fue corregida la falla constructiva quienes demuestran que realizaron un aporte de cuota extraordinaria de administración con el propósito de subsanar. (Imagen 7y8)

*Por los descrito anteriormente, se puede establecer que el hecho **NO PERSISTE**.*

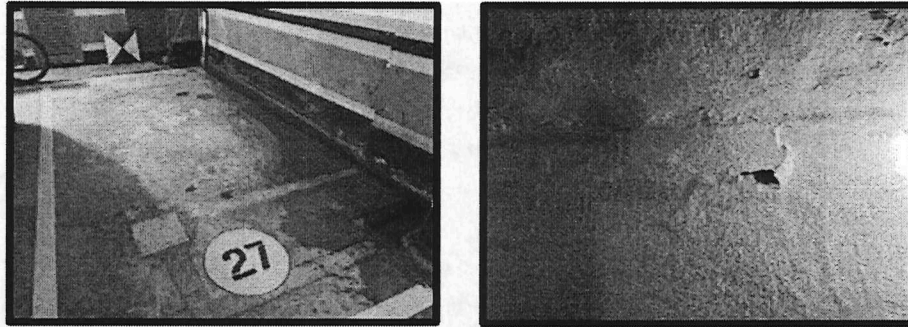


(FIGURA 7Y8)

4. FILTRACIONES SOBRE EL PARQUEADERO 27 EN SÓTANO Y EN PROXIMIDAD A DEPÓSITO DE LOS APTOS. 702Y 703 EN SEMISÓTANO

En la visita técnica se verifica las filtraciones sobre el parqueadero 27 en sótano y en proximidad a depósito de los aptos. 702y 703 en semisótano y no se observa corrección de esta falla a pesar de que se ha hecho mantenimiento correctivo (figura 7y8)

*Por los descrito anteriormente, se puede establecer que el hecho **PERSISTE**.*

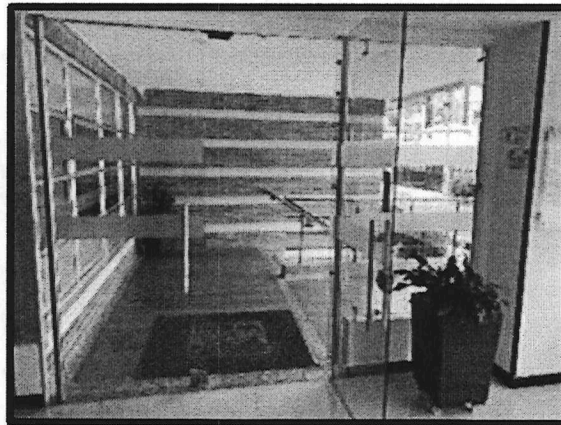


(FIGURA 7Y8)

5. LA HOJA DE LA PUERTA PRINCIPAL DE ACCESO AL EDIFICIO GIRA EN SENTIDO CONTRARIO A LA TRAYECTORIA O RUTA DE EVACUACIÓN

La hoja de la puerta principal de acceso al edificio que giraba en sentido contrario a la trayectoria o ruta de evacuación fue cambiada por la administración y corregida (Imagen 9y10)

*Por los descrito anteriormente, se puede establecer que el hecho **NO PERSISTE**.*



(FIGURA 9Y10)

6. EL CUARTO DE BASURAS CARECE DE SISTEMA DE DETECCIÓN DE INCENDIOS Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS

A la falla del cuarto de basuras que carecía de sistema de detección de incendios y extinción de incendios, durante la visita técnica en compañía de los copropietarios demostraron que fue corregida la falla constructiva quienes demuestran que realizaron un aporte de cuota extraordinaria de administración con el propósito de subsanar (Imagen 9y10)

*Por los descrito anteriormente, se puede establecer que el hecho **NO PERSISTE**.*

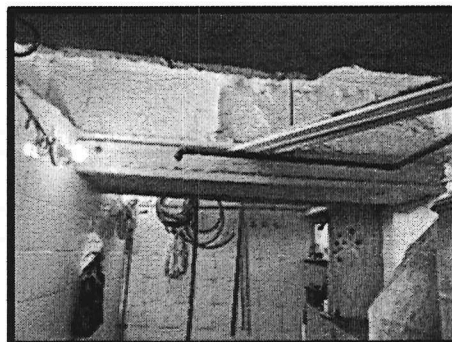
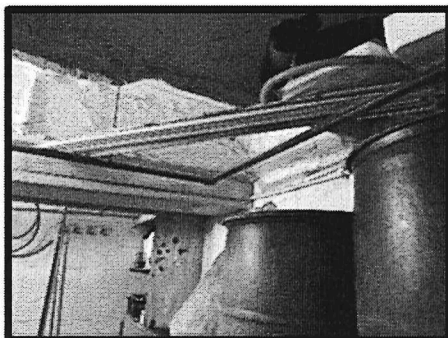
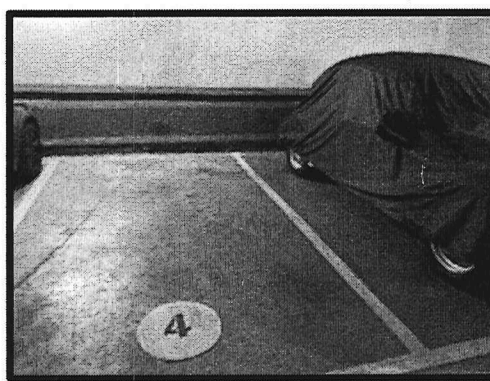
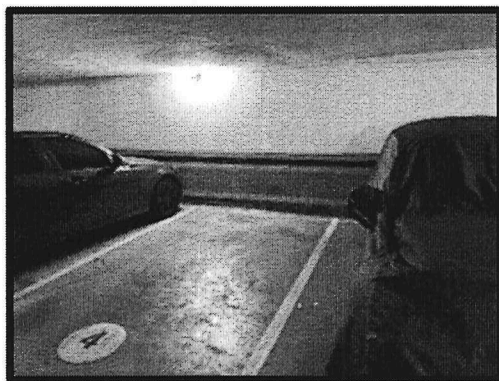


FIGURA 9Y10

7. IMPLEMENTACIÓN DE LLORADEROS EN PROXIMIDAD DE PARQUEADEROS 4Y5

A la falla de implementación de lloraderos en proximidad de parqueaderos 4y5 se verifica que los parqueaderos no han sido corregidos ya que se percibe humedades en los espacios cercanos a estos parqueaderos. (Imagen 11 y 12)

Por los descrito anteriormente, se puede establecer que el hecho **PERSISTE**.



(FIGURA 11Y 12)

8. RECUPERACIÓN DEL ACABADO DE MURO AFECTADO

A la falla de recuperación del acabado de muro afectado se observan que no ha sido corregida ya que se percibe humedades en los espacios cercanos a los muros (Imagen 13 y 14)

Por los descrito anteriormente, se puede establecer que el hecho **PERSISTE**.

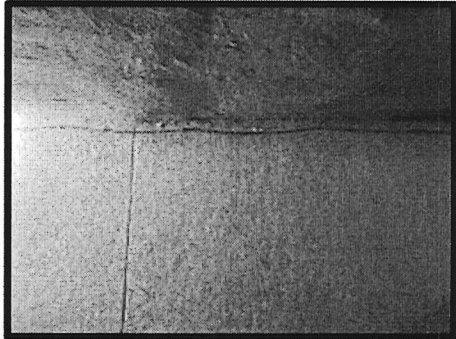
303



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-732

Página 7 de 7



(FIGURÃ 13 Y 14)

Durante la visita técnica se procedió a realizar reunión con los copropietarios quienes acompañaron la visita y han realizado correcciones y mantenimientos a las áreas de zonas comunes con el propósito de lograr mantener en excelentes condiciones el inmueble el enajenador no a realizado la corrección a las fallas constructivas.

ING. WILSON E. TOVAR SARMIENTO
Contratista

Vo. Bo. ARO JULIAN ERNESTO
RODRIGUEZ STERRA
Profesional especializado