

Bogotá D.C.

Señor(a):

REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)

DISEÑAR FUTURO S.A.S

Dirección: CARRERA 11 81 26 OFICINA 201

BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS NO. 25-679 DEL 18 DE DICIEMBRE DE 2025 EXPEDIENTE 1-2018-45026-1

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. 25-679 del 18 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@habitathogota.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.

472

Motivos
de Devolución☐ 1 ☐ 5

Desconocida

☐ 11 ☐ 15

Rechazado

☐ 11 ☐ 15

Cerrado

☐ 11 ☐ 15

Faltando

☐ 11 ☐ 15

Fuerza Mayor

☐ 11 ☐ 15

No Existe Número

☐ 11 ☐ 15

No Redimido

☐ 11 ☐ 15

No Contactado

☐ 11 ☐ 15

Apertado Clausurado

☐ 11 ☐ 15

Dirección Errada

☐ 11 ☐ 15

No Reside

Fecha 1:

19/06/2006

D

Fecha 2:

DIA

MES

AÑO

H

D

Nombre del distribuidor:

CARTOL

Nombre del distribuidor:

C.C.

C.C.

Centro de Distribución:

Centro de Distribución:

Observaciones:

Observaciones:

Se fueron Hacer 8 meses



nter

EL RETIRO 81

81-26

DR. GUTIERREZ LA TORRE
MEDICO

¡ADVERTENCIA!



Este lugar cuenta con cámaras y circuito cerrado de televisión. Al ingresar usted autoriza las video grabaciones, tanto de usted personal como a la fotografía. De caso contrario notificarlo.

La información será utilizada para fines de seguridad y conservación en formato legal.

LEY 1581 DE 2012
DECRETO 1074 DE 2015

PRECAUCION
ZONA DE
DESINFECCION





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 25-679

18 de diciembre de 2025

Radicación No.	1-2018-45026 del 22 de noviembre de 2018
No. de la queja	1-2018-45026-1
Quejoso	CHARLIXON VISCILLINOVICK ROBLES CRUZ
Dirección Quejoso	CL 5B SUR 3A 21 - OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
Proyecto	ALTOS DE LAS BRISAS (AL LADO DEL CENTRO) - ZC
Dirección proyecto	CL 5B SUR 3A 21
Localidad	SAN CRISTOBAL
Estrato	2
Radicación documentos	400020160106
Enajenación proyecto	2016-05-10 (89 unidades de vivienda)
Enajenador	DISEÑAR FUTURO SAS
Dirección enajenador	KR 11 81 26 OFICINA 201
No. de registro	2016033



Imagen 1. Entrada principal.

SINTESIS DE LA QUEJA

AUTO No. 348 DEL 09 DE OCTUBRE DE 2020, “Por el cual se abre una investigación administrativa” Resuelve: **ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora DISEÑAR FUTURI S.A., Nit: 900607005-8,



representada legalmente por el señor ALEJANDRO HOYOS LLACH (o quien haga sus veces), en virtud de los hechos "1. Insonorización del cuarto de máquinas y ascensores peatonales: 3. Modificación entrada peatonal al edificio y el acceso en la zona común al apartamento 102 A: 4. Filtraciones de agua: 4.1. Filtraciones en sótano 1: 4.2. Filtraciones en sótano 2: Filtraciones por nivel Freático: 4.3. Filtraciones en sótano 3: 5. Área de maniobra parqueaderos en plataforma de parqueaderos torre A: 6. Falta de puerta en cuarto de máquinas de ascensores en terrazas: 7. Falta de área de juegos para niños dentro del conjunto: 8: Eleva coches" contenido en el informe técnico No. 19-1429 de 18 de diciembre de 2019 y de lo expuesto en el presente auto. **ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora DISEÑAR FUTURO S.A., Nit: 900607005-8, representada legalmente por el señor ALEJANDRO HOYOS LLACH (o quien haga sus veces) y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

RESOLUCIÓN No. 1202 DEL 16 DE JUNIO DE 2021 "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden" Resuelve: **ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad DISEÑAR FUTURO S.A.S., identificada con el Nit. 900.607.005-8, representada legalmente por el señor DAVID HOYOS COLLAZOS (o quien haga sus veces), multa por valor de DOSCIENTOS VEINTISÉIS MIL PESOS (\$226.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUARENTA Y TRES PESOS (\$35.649.043.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución. **ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad DISEÑAR FUTURO S.A.S., identificada con el Nit. 900.607.005-8, representada legalmente por el señor DAVID HOYOS COLLAZOS (o quien haga sus veces), 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 en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del EDIFICIO AL LADO DEL CENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en: "4. Filtraciones de agua": "4.1. Filtraciones en sótano 1": "Filtraciones de plataforma a sótano 1, en la torre A" y "Filtraciones por nivel freático - "Frente a parqueadero 404 B Parqueadero 404 A", "4.2. Filtraciones en sótano 2": "Filtraciones de plataforma de la torre B a sótano 2" y "Filtraciones por nivel freático", "4.3. Filtraciones en sótano 3": "Filtraciones por nivel freático", "6. Falta de puerta en cuarto de máquinas de ascensores en terrazas", "7. Falta de área de juegos para niños dentro del conjunto" y "8. Eleva coches", como deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 19-1429 del 19 de diciembre de 2019 (folios 124-131) y Acta de Verificación Técnica (folio 287-289). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido subsanados de forma total y definitiva al momento de la expedición de la presente Resolución.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-679

Página 3 de 11

VISITA

Visita Técnica No. 02
Fecha 28 DE OCTUBRE DE 2025
Funcionario ANGÉLICA PAOLA LUNA TORRES
Atendido por
Quejoso CHARLIXON ROBLES
Enajenador NO ASISTE

FECHA DE ENTREGA DE ÁREAS COMUNES: OCTUBRE DE 2017.

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 419 del 03 de diciembre de 2008.

HALLAZGOS

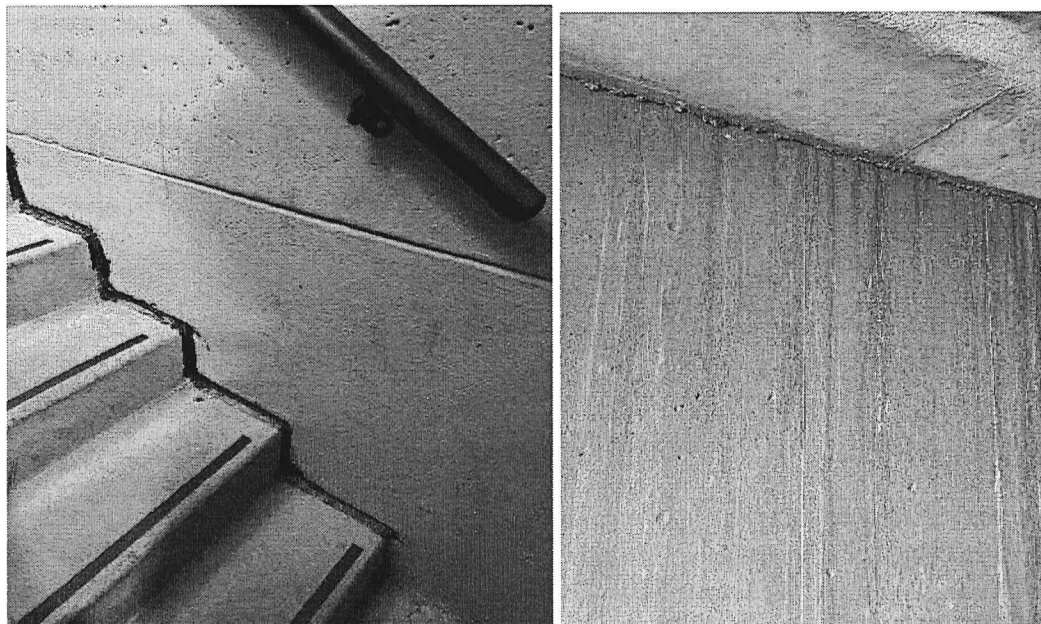
4. FILTRACIONES DE AGUA

4.1. FILTRACIONES EN SÓTANO 1

FILTRACIONES DE PLATAFORMA A SÓTANO 1, EN LA TORRE A

En el informe de visita No. 19-1429 del 18 de diciembre de 2019 se menciona: *“En la visita efectuada junto con la administración y la sociedad enajenadora se observó humedad activa proveniente de la plataforma por las juntas de dilatación. Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como afectaciones graves (...)”*

Durante la visita se inspeccionó este punto (imágenes 2 y 3) y se observó que aún se presentan filtraciones desde la plataforma hacia el sótano uno. Según informó el quejoso, el enajenador no ha realizado acciones encaminadas a solucionar esta situación.



Imágenes 2 y 3. Registro fotográfico plataforma.

Teniendo en cuenta lo anterior, este punto no se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho **PERSISTE**.

FILTRACIONES POR NIVEL FREÁTICO

En el informe de visita No. 19-1429 del 18 de diciembre de 2019 se menciona: “*Se presenta filtraciones de agua, por nivel freático. Se trata de una deficiencia constructiva grave que afecta condiciones de habitabilidad y de uso de las áreas comunes (...)*”

En relación con este punto, se constató la presencia de filtraciones activas en varios sectores del sótano. Durante la inspección (imágenes 4 a 6), se observó que los muros y las vigas presentan eflorescencias salinas, lo que indica la presencia de humedades activas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-679

Página 5 de 11



Imágenes 4, 5 y 6. Registro fotográfico sótano.

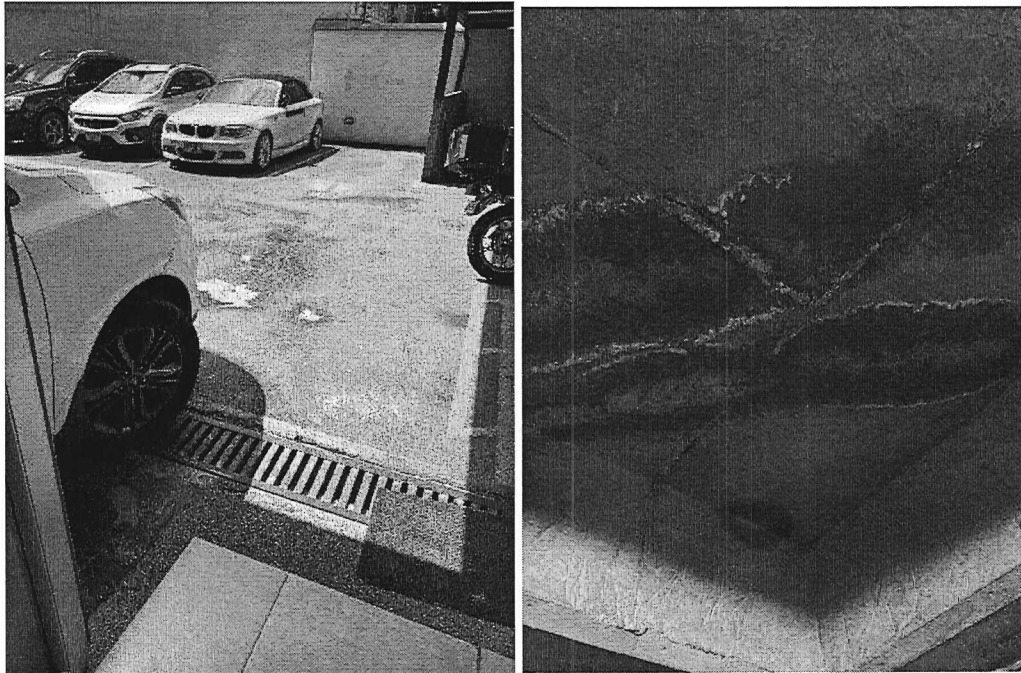
Teniendo en cuenta lo anterior, este punto no se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho **PERSISTE**.

4.2. FILTRACIONES EN SÓTANO 2

FILTRACIONES DE PLATAFORMA DE LA TORRE B A SÓTANO 2

En el informe de visita No. 19-1429 del 18 de diciembre de 2019 se menciona: “En la visita efectuada en conjunto con la administración y la sociedad enajenadora se observó filtración de agua proveniente de la junta de dilatación de plataforma de la Torre B y el sótano 1 de la torre A. Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad (...)”

Durante la visita se verificó que la filtración de agua a través de la junta de dilatación hacia el sótano 2 continúa presentándose (imágenes 7 y 8). Se observaron depósitos blanquecinos asociados a eflorescencias salinas, indicativos de filtraciones activas y de exposición prolongada a la humedad.



Imágenes 7 y 8. Registro fotográfico plataforma y sótano 2.

Teniendo en cuenta lo anterior, este punto no se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho **PERSISTE**.

FILTRACIONES POR NIVEL FREÁTICO

En el informe de visita No. 19-1429 del 18 de diciembre de 2019 se menciona: “*Se presenta filtraciones de agua, por nivel freático. Se trata de una deficiencia constructiva grave que afecta condiciones de habitabilidad y de uso de las áreas comunes (...)*”

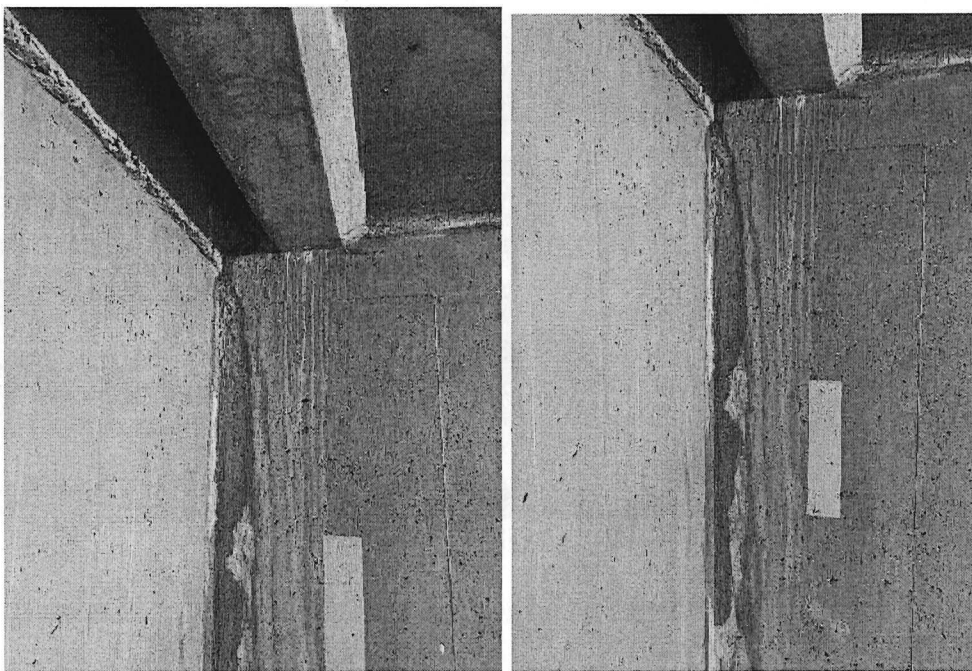
Frente a este punto, durante la visita se confirmó que en varios sectores del sótano continúan las filtraciones señaladas en el informe previo. En la inspección del área (imágenes 9 y 10), se evidenció ingreso de agua en los muros del sótano asociado a presiones de nivel freático.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 25-679

Página 7 de 11



Imágenes 9 y 10. Registro fotográfico sótano 2.

Teniendo en cuenta lo anterior, este punto no se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho **PERSISTE**.

4.3. FILTRACIONES EN SÓTANO 3

FILTRACIONES POR NIVEL FREÁTICO

En el informe de visita No. 19-1429 del 18 de diciembre de 2019 se menciona: “Se presenta filtraciones de agua, por nivel freático. Se trata de una deficiencia constructiva grave que afecta condiciones de habitabilidad y de uso de las áreas comunes (...)”

Al respecto, se observó que las filtraciones por nivel freático en el sótano 3 continúan presentes. Según indicó el quejoso, el enajenador no ha realizado ninguna intervención respecto de los puntos expuestos en la queja. Durante la inspección del área (imágenes 11 a 13), se evidenció que los muros presentan manchas blancas asociadas a eflorescencias salinas, resultado de filtraciones activas y humedad prolongada.



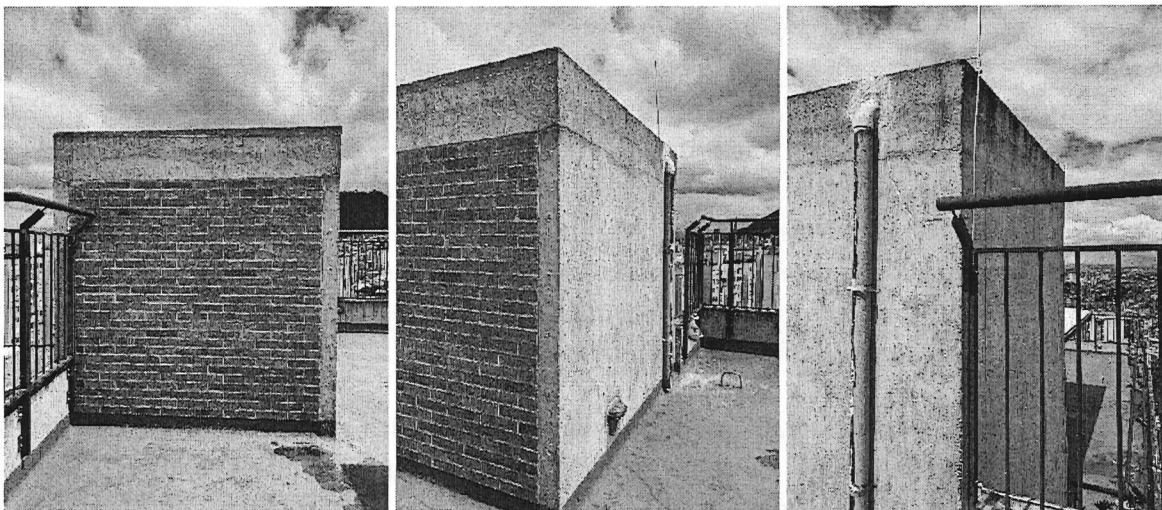
Imágenes 11, 12 y 13. Registro fotográfico sótano 3.

Teniendo en cuenta lo anterior, este punto no se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho **PERSISTE**.

6. FALTA DE PUERTA EN CUATRO DE MÁQUINAS DE ASCENSORES EN TERRAZAS

En el informe de visita No. 19-1429 del 18 de diciembre de 2019 se menciona: “La administración explicó en la visita su queja, y hace referencia a que en los planos se indica una puerta para acceder desde la terraza al cuarto de máquinas de los ascensores y estas no se encuentran de conformidad con estos planos (...) La sociedad enajenadora en la visita técnica informó que el diseño de los ascensores es como esta implementado. Al revisar la carpeta de radicación de documentos 1-2016-26998-1 del 21 de abril de 2016, se encontró en el plano de la cubierta, la siguiente distribución (...) En el plano se observa, que el espacio para el equipamiento del ascensor no concuerda con lo observado en la visita técnica, dado que solo se observó el foso de este. Por lo anterior, esta modificación de la obra construida respecto a los planos con licencia representa una deficiencia constructiva que, por su omisión a la norma, se cataloga como afectación grave (...)”

Durante la visita se observó que la puerta de acceso al cuarto de máquinas desde la terraza no se encuentra instalada (imágenes 14 a 16). En consecuencia, este espacio continúa sin corresponder a lo previsto en los planos aprobados del proyecto, lo que constituye un incumplimiento frente a la licencia de construcción.



Imágenes 14, 15 y 16. Registro fotográfico terraza.

Teniendo en cuenta lo anterior, este punto no se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho **PERSISTE**.

7. FALTA DE ÁREA DE JUEGOS PARA NIÑOS DENTRO DEL CONJUNTO

En el informe de visita No. 19-1429 del 18 de diciembre de 2019 se menciona: “La queja indica que la oferta comercial ofreció una zona de juegos infantiles para los niños al interior del conjunto y esta no se tiene. En la visita técnica realizada en conjunto con la administración y la sociedad enajenadora, esta última informo que entrego en el primer piso un área dotada con muebles púfs para recreación de los niños, e informo que el proyecto no tiene áreas adicionales a esta destinada a juego para niños. (...)”

Este punto permanece sin cambios. No hay un área de juegos para niños al interior del conjunto.

Teniendo en cuenta lo anterior, este punto no se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho **PERSISTE**.

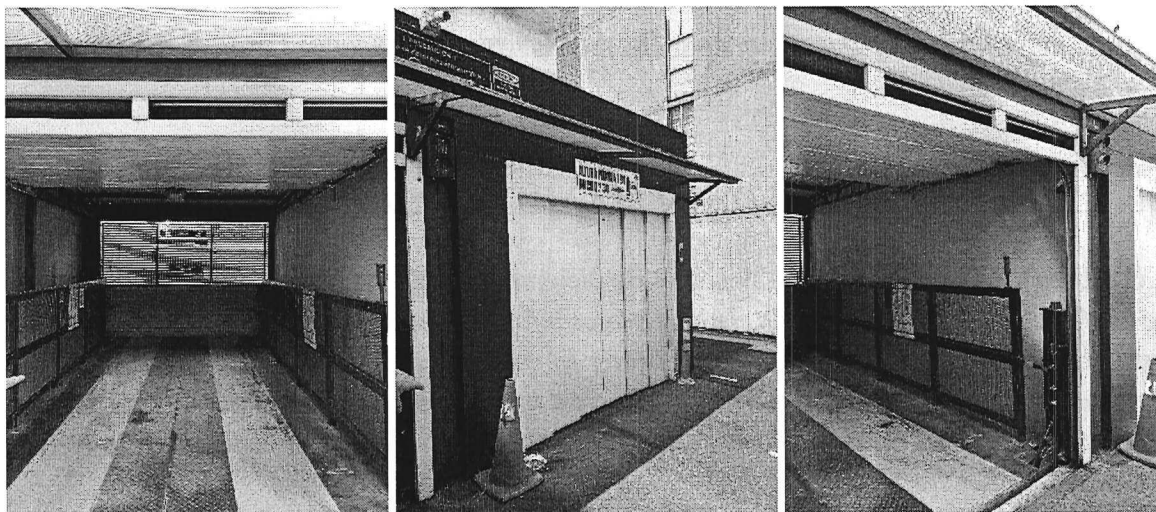
8. ELEVA-COCHES

En el informe de visita No. 19-1429 del 18 de diciembre de 2019 se menciona: “La queja indica que los eleva-autos no han sido entregados a la copropiedad, para acceder a sus parqueaderos privados, estos no funcionan correctamente. En la visita técnica realizada en conjunto con la administración y la sociedad enajenadora, esta última informó que se encuentra en ajuste y cambio



de poleas, alineación y mantenimiento de los mismos, para solucionar los problemas técnicos que presentan los eleva-autos. La administración informó que se encuentra en un proceso administrativo de demanda ante la SIC, por que estos no funcionan correctamente y presenta fallas constantes que ponen en riesgo la utilización de los mismos. La administración solicita se entreguen los equipos y sus respectivas certificaciones. Dado que estos no se encuentran entregados. Estos equipos pertenecen a la sociedad enajenadora, actualmente indican las partes presentan fallas en su funcionamiento, las cuales están siendo atendidas por el enajenador, y dado que no se ha efectuado su entrega ni sus certificados se configura una deficiencia constructiva grave que afecta las condiciones de uso y seguridad humana (...)"

Frente a este punto, la administradora informó que la copropiedad adquirió en mayo de 2024 un nuevo eleva-coches, financiado mediante cuotas extraordinarias aportadas por los propietarios. Indicó que, gracias a esta inversión, la problemática previamente reportada fue solucionada.



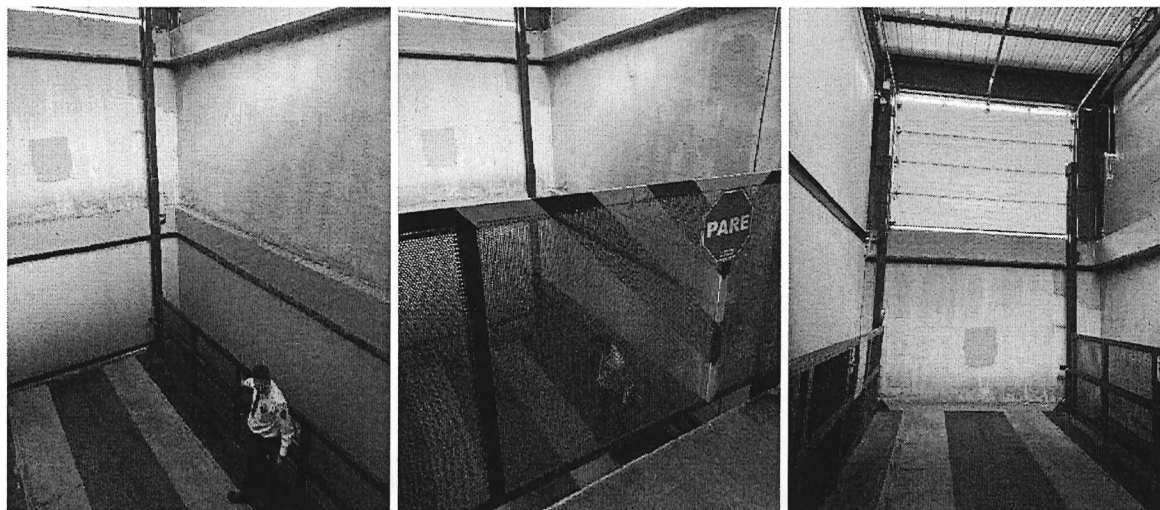
Imágenes 17, 18 y 19. Registro fotográfico eleva-coches.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-679

Página 11 de 11



Imágenes 20, 21 y 22. Registro fotográfico eleva-coches.

Teniendo en cuenta lo anterior, este punto se encuentra subsanado por la administración del Edificio Altos de las Brisas (Al lado del centro). Por lo tanto, se concluye que el hecho **NO PERSISTE**.

Angelica Luna Torres

Arq. ANGELICA LUNA TORRES
Contratista

IGIL

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado

[Firma]