

Bogotá D.C.

Señor(a):

REPRESENTANTE LEGAL (O QUIEN HAGA SUS VECES)

CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA SAS

Dirección Electrónica: constructoradegranada@gmail.com

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

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS NO. 26-257 DEL 14 DE MAYO DE 2026 EXPEDIENTE 1-2019-36578-1

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 Há26-346 del 2 de junio de 2026bitat"*, **se le corre traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 26-257 del 14 de mayo 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@habitatbogota.gov.co

Cordialmente,

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ

DIRECCION DE INVESTIGACION 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.

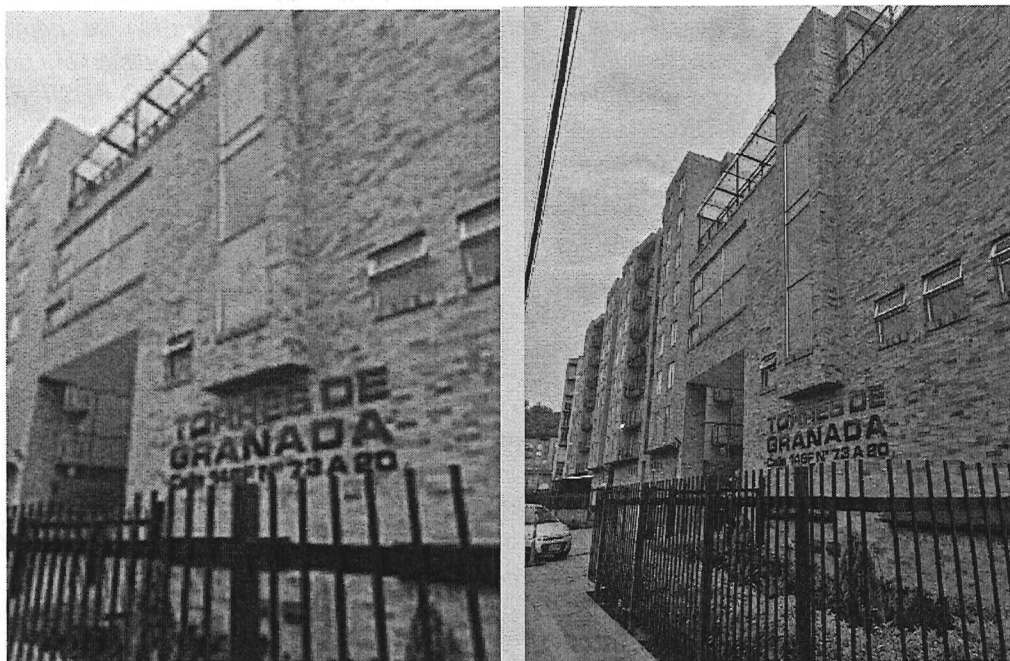


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 26-257

14 de mayo de 2026

Radicación No.	1-2019-36578-1 del 1 de octubre de 2019
No. de la queja	1-2019-36578-1
Quejoso	ADMINISTRADOR TORRES DE GRANADA
Dirección quejoso	CALLE 146F #73 A 20
Proyecto	CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE GRANADA
Dirección proyecto	CALLE 146F #73 A 20
Localidad	SUBA
Estrato	4
Radicación documentos	400020120419 de 2012-12-11
Enajenación proyecto	2013-01-03 (420 UNIDADES DE VIVIENDA)
Enajenador	CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S
Dirección enajenador	CARRERA 4 No 59 -74
No. de registro	2011138



Registro fotográfico fachada CONJUNTO RESIDENCIAL. TORRES DE GRANADA



SÍNTESIS DE LA QUEJA

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat emitió la Resolución No. 2824 del 1 de noviembre de 2022, “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S., identificada con Nit: 900.427.247-0, representada legalmente por el señor ROBERTO ALFREDO MUÑOZ ROA (o quien haga sus veces), multa por valor de TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$370.000.00) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a SESENTA Y CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS (\$65.152.174.00) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S., identificada con Nit: 900.427.247-0, representada legalmente por el señor ROBERTO MUÑOZ ROA (o quien haga sus veces), para que dentro del término de diez (10) días 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 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE GRANADA - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en:

- “6. Shut principal bajo rampa vehicular”,*
- “10. Acceso a discapacitados”,*
- “12. Filtraciones cubierta”,*
- “14. Acabados cubierta salón social”,*
- “16. Balcones de apartamentos”,*
- “18. Acceso peatonal a torres”,*
- “19. Parqueadero bicicletas”,*
- “21. Zonas comunes recreativas”,*
- “22. Señalización de emergencia puntos fijos” y*
- “25. Acelerógrafo”,*

ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones GRAVES y “17. Columnas adicionales en unión de placa nivel de piso 1”, como deficiencia constructiva de carácter GRAVÍSIMO, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 21-720 del 23 de diciembre de 2021 (folios ...). 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 técnico No. 26-257

Página 3 de 12

VISITA

Visita Técnica No. 02
Fecha 5 de marzo de 2026
Funcionario **PAOLA BASTO ROMERO**
Atendido Por
Quejoso: VALENTINA MARÍN – ADMINISTRADORA
DELEGADA
ADMINISTRACIÓN TORRES DE GRANADA
Enajenador: CRISTIAN RODRIGUEZ – REPRESENTANTE LEGAL
SUPLENTE
CONSTRUCTORA TORRES DE GRANADA S.A.S

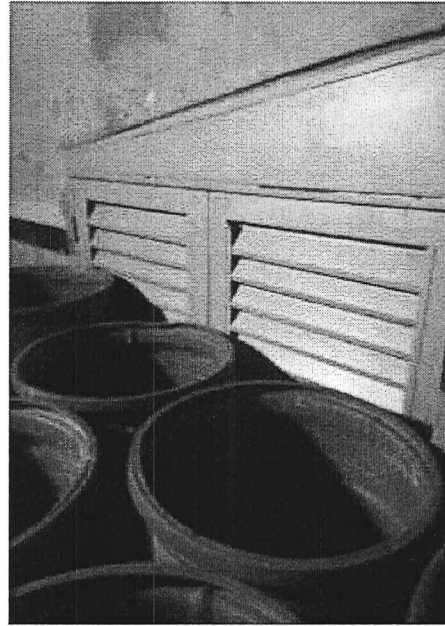
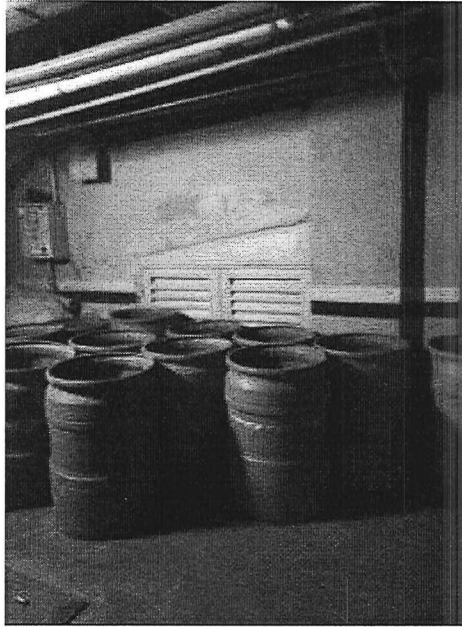
FECHA DE ENTREGA: Octubre 11 de 2016.
(Fecha según informe No.21-720 de 23/12/2021)

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 Decreto 419 del 03 de diciembre de 2008.

HALLAZGO

1. VENTILACIÓN DEL SHUT PRINCIPAL:

En la inspección realizada, no se observa ningún tipo de intervención orientada al mejoramiento de la ventilación del cuarto de shut principal. Durante la visita se perciben olores residuales en la zona, asociados a condiciones limitadas de ventilación del espacio.



Registro fotográfico, Shut principal

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

2. ACCESO PARA PERSONAS DISCAPACITADAS:

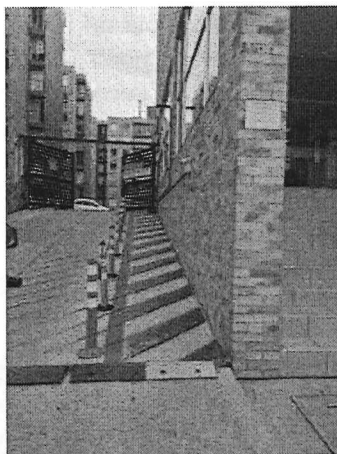
No se evidencia la construcción de rampas reglamentarias. El enajenador aporta actas de asamblea y mediación del año 2023 donde, según encuesta, no se aprobó el lugar propuesto por el enajenador para la construcción de la rampa para discapacitados; sin embargo, desde el rigor técnico, un conflicto administrativo o una decisión de copropietarios no subsana la deficiencia.



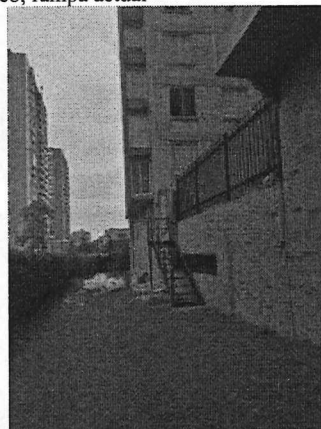
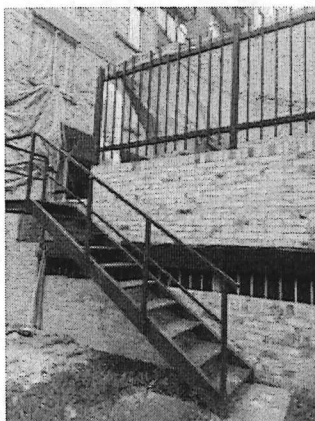
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe técnico No. 26-257

Página 5 de 12



Registro fotográfico, rampa actual



Registro fotográfico, zona para la construcción de la rampa propuesta por el enajenador.

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

3. FILTRACIONES DESDE CUBIERTA:

Se evidencian manchas de humedad activa, desprendimiento de pintura y eflorescencias en placas y techos de zonas comunes (techos y muros superiores, salones, corredores y baños), lo que demuestra que el sistema de impermeabilización ha fallado, permitiendo el paso de agua por filtración directa.

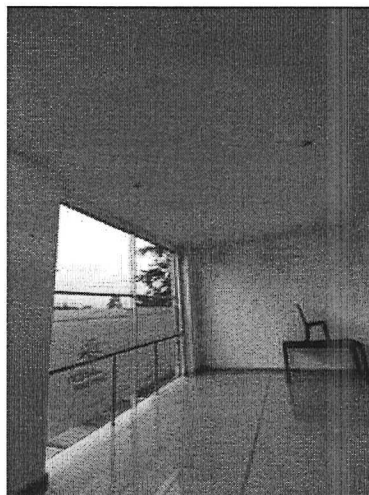
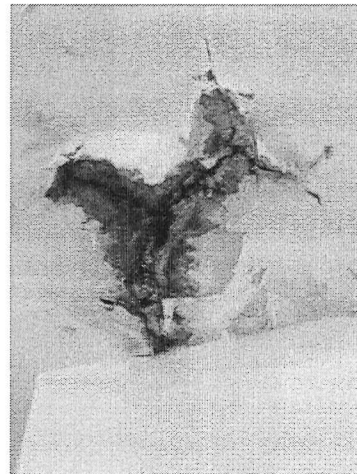


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe técnico No. 26-257

Página 6 de 12

Al realizar revisión de la cubierta, se evidencia un posterior cambio de uso e intervención, cambio de pisos, construcción área de BBQ por parte de la copropiedad, **lo que altera la trazabilidad de la responsabilidad inicial**. El enajenador reporta reparaciones en la antigua zona social en el año 2023, antes de la intervención realizada por la copropiedad.



Registro fotográfico, presencia de manchas de humedad activa
desprendimiento de pintura y eflorescencias en placas y techos de zonas comunes



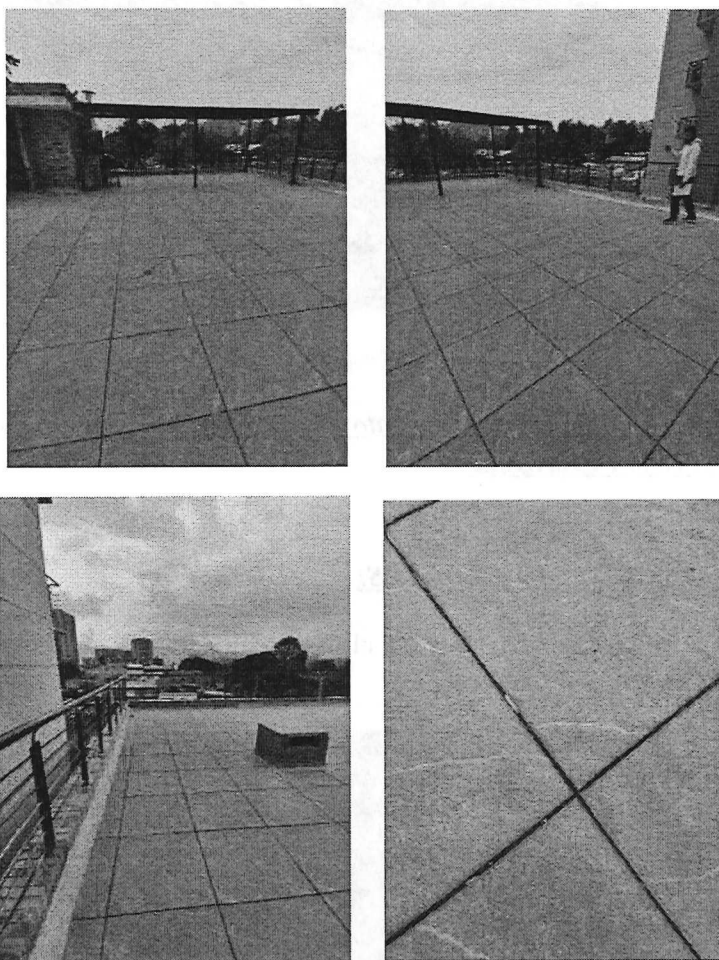
ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe técnico No. 26-257

Página 7 de 12

4. **ACABADOS DE CUBIERTA DEL SALÓN SOCIAL:**

Con respecto al registro fotográfico del informe técnico anterior, se evidencia la ejecución de una zona de BBQ por parte de la copropiedad, confirmando el cambio de uso y la modificación de los acabados originales, **lo que altera la trazabilidad de la responsabilidad inicial.**



Registro fotográfico, estado actual de la zona de cubierta del salón social, intervenida por la copropiedad.

5. **BALCONES DE APARTAMENTOS:**

No se registra intervención. Técnicamente se confirma la ausencia de sifones de desagüe pluvial en los balcones. No se contó con acceso a balcones, ya que son áreas útiles privadas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe técnico No. 26-257

Página 8 de 12

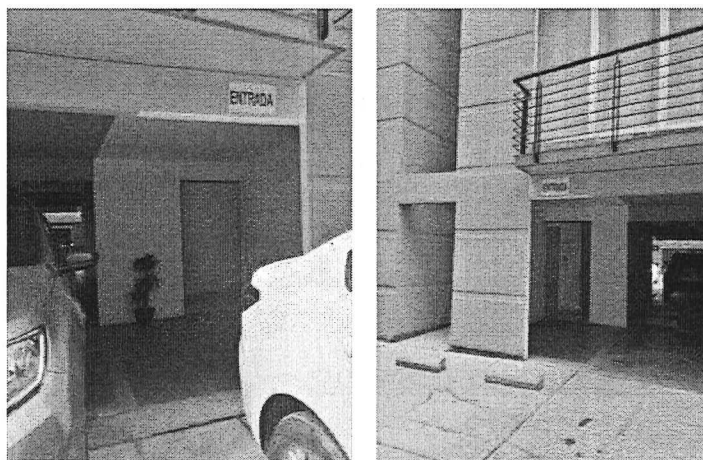


Registro fotográfico balcones.

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

6. ACCESO PEATONAL A TORRES:

Sin intervención. En las torres 2, 3, 6 y 15, el flujo peatonal converge directamente con el tráfico vehicular en zonas de parqueo.



Registro fotográfico, accesos torres intermedias



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe técnico No. 26-257

Página 9 de 12

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

7. PARQUEADERO DE BICICLETAS:

No hubo intervención. Se constata que la copropiedad habilitó 7 puntos con ciclistas en diferentes zonas del conjunto residencial. El enajenador no ha hecho entrega de las zonas específicas de ciclo parqueaderos exigidas en el POT y la licencia, argumentando falta de concertación con la administración, lo cual es un trámite administrativo que no exime la obligación.



Registro fotográfico, una de las zonas dispuestas por la copropiedad para bicicletas

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

8. ZONAS COMUNES RECREATIVAS:

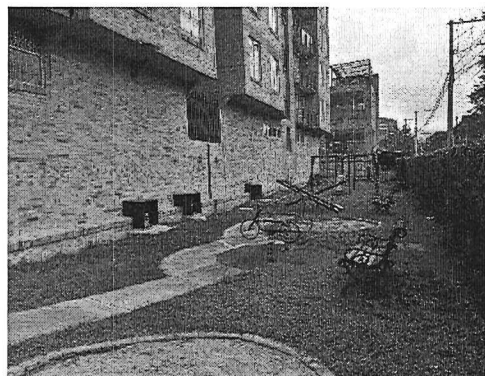
Se visualiza un parque infantil operativo en la zona verde perimetral de la Calle 146F. Si bien existen diferencias de postura entre la administración que representa a la copropiedad y el enajenador respecto al diseño y las condiciones de entrega, dentro del componente técnico se valida que la actividad física se encuentra ejecutada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe técnico No. 26-257

Página 10 de 12



Registro fotográfico, parque infantil construido por el enajenado

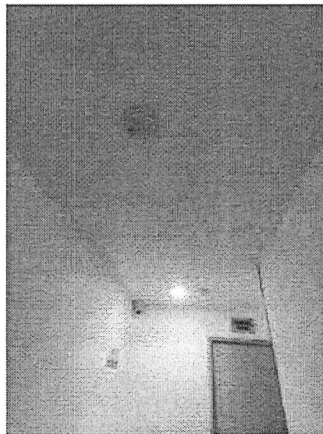
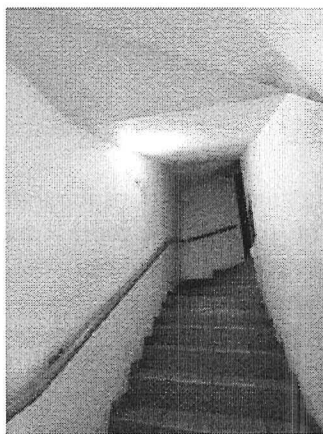
Teniendo en cuenta lo anterior, este punto se encuentra subsanado. Por lo tanto, se concluye que el hecho **NO PERSISTE**.

9. ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA PUNTOS FIJOS:

Queja:

Se reportan fallas en el sistema de iluminación de emergencia en los puntos fijos del conjunto, lo cual afecta las condiciones de seguridad en caso de evacuación o situaciones de emergencia.

Se evidencia la sustitución y cambio de luminarias realizada directamente por la copropiedad para mejorar la iluminación y garantizar la seguridad en rutas de evacuación., **lo que altera la trazabilidad de la responsabilidad inicial.**





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe técnico No. 26-257

Página 11 de 12

Registro fotográfico, sistema de iluminación puntos fijos

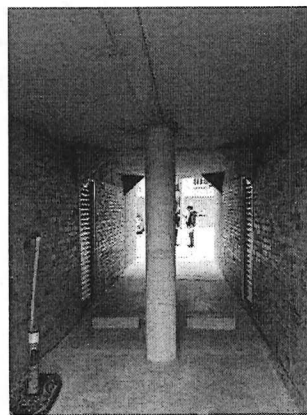
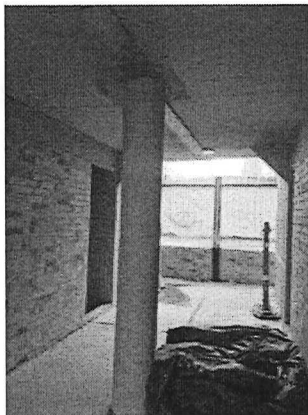
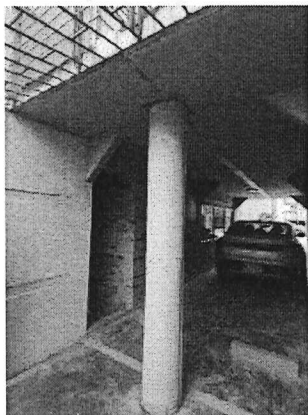
10. **ACELERÓGRAFO:**

El enajenador informa que se realizaron propuestas de otras mejoras y medidas de compensación técnica al sistema de monitoreo sísmico, ya que la administración no tenía forma de operarlo, lo cual es un trámite administrativo que no exime la obligación.

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

11. **PRESENCIA DE COLUMNAS ADICIONALES EN LA UNIÓN DE TORRES A NIVEL DE PRIMER PISO:**

Se confirma la presencia de elementos estructurales (columnas) bajo los balcones del primer piso que no figuran en los planos arquitectónicos aprobados en la licencia de construcción. El enajenador aporta comunicado en donde informa que la administración negó la demolición de las columnas, sin embargo, desde el rigor técnico, un conflicto administrativo o una decisión de copropietarios no subsana la deficiencia.

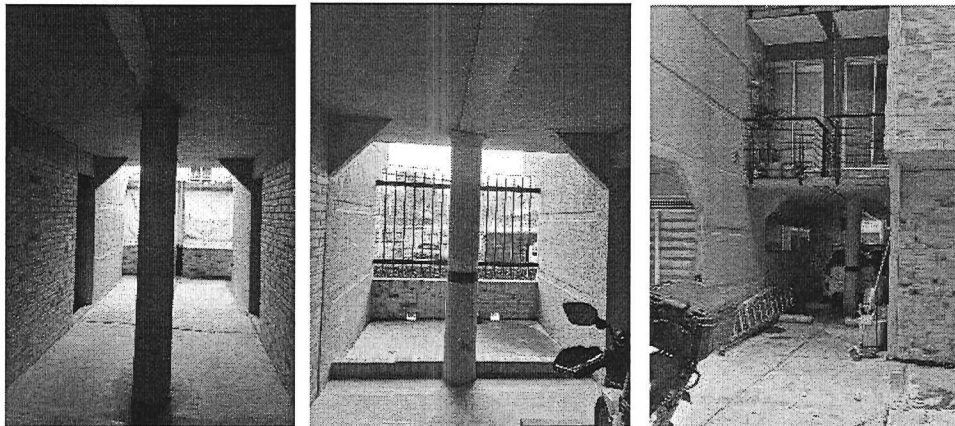




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe técnico No. 26-257

Página 12 de 12



Registro fotográfico, varias columnas en zonas bajo balcones - no presentadas en licencia

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

ARQ. PAOLA BASTO ROMERO
Contratista

Vo. Bo. ING. IVÁN GIL ISAZA
Profesional Especializado

SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S certifica que ha realizado por encargo de **SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT** identificado(a) con **NIT 899999061** el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Remitente - Destinatario. Acreditado por el organismo nacional de acreditación (ONAC) con el código 16-ECD-004.

Según lo consignado los registros de SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S el mensaje de datos presenta la siguiente información:

Resumen del mensaje

Id mensaje:	367293
Remitente:	SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT - habitatbogota@habitatbogota.gov.co
Cuenta Remitente:	correocertificadonotificaciones@4-72.com.co
Destinatario:	constructoradegranada@gmail.com - constructoradegranada
Asunto:	Comunicación Oficial N 2-2026-65561
Fecha envío:	2026-09-02 20:53
Estado actual:	No fue posible la entrega al destinatario
Adjuntos:	2

Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle	Estampa
● Mensaje enviado con estampa de tiempo El mensaje de datos se tendrá por expedido cuando ingrese en un sistema de información que no esté bajo control del iniciador o de la persona que envió el mensaje de datos en nombre de éste - Artículo 23 Ley 527 de 1999.	Fecha: 2026/09/02 Hora: 20:56:26		Tiempo de firmado: 2026/09/02 20:56:26 Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.9.
● No fue posible la entrega al destinatario (La cuenta de correo no existe.)	Fecha: 2026/09/02 Hora: 20:56:26	Sep 2 20:56:26 s12146759 postfix /smtp[2966929]: 8A7E81E2024A: to=<constructoradegranada@gmail.com>g t ; relay=gmail-smtp-in.l.google.com [74.125.197.26]:25, delay=0.36, delays=0.09 /0/0.22/0.05, dsn=5.1.1, status=bounced (host gmail-smtp-in.l.google.com[74.125.197.26] said: 550-5.1.1 The email account that you tried to reach does not exist. Please try 550-5.1.1 double-checking the recipient's email address for typos or 550-5.1.1 unnecessary spaces. For more information, go to 550 5.1.1 https://support.google.com/mail/?p=NoSuc h User d75a77b69052e-5303335a9d5si43842781cf.38 4 - gsmtip (in reply to RCPT TO command))	Tiempo de firmado: 2026/09/02 21:07:26 Política: 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.9.

De acuerdo con los artículos 20 y 21 de la Ley 527 de 1999 se presumirá que el destinatario ha recibido el mensaje, cuando el emisor del mismo recepcione el acuse de recibo que puede ser automatizado, en ese orden de ideas, el presente documento constituye acuse de recibo automatizado y constituye prueba de entrega del mensaje de correo electrónico así como sus archivos adjuntos en la fecha y hora indicadas anteriormente.

 Contenido del mensaje

 Asunto: Comunicación Oficial N 2-2026-65561

 Cuerpo del mensaje:

Haz [clic aquí](#) para ir al final del documento PDF y ver el contenido del mensaje.

 Adjuntos

Para ver el contenido del mensaje, haz clic en el ícono # que está en el panel lateral de la aplicación Adobe, Foxit o Nitro.

Nombre	Tipo de Archivo	Suma de Verificación (SHA-256)
2-2026-65561_1.pdf_2.pdf	application/pdf	ad185c5544d4e3f1e9aba1beeca93adb8471d334ae3ca7c06ace24b94ed58737
2-2026-65561_1.pdf	application/pdf	4dee7f7b2332dca7e7f495c095303911b07b3f68d8ad1d83b6ffed8c4ce3dbc6

 Descargas

--

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 527 de 1999, la presente notificación electrónica como los documentos adjuntos a esta, son documentos íntegros, ya que es posible determinar que los mismos no han sido modificados ni alterados desde el momento en que fue enviado el mensaje de datos por parte del emisor del mensaje, por lo tanto dichos documentos tienen plena validez jurídica y probatoria.

El presente servicio cuenta con acreditación de ONAC, bajo el certificado de acreditación 16-ECD-004, lo que garantiza su cumplimiento con los estándares técnicos y jurídicos aplicables y respalda la validez y confiabilidad de las notificaciones emitidas. En consecuencia, este documento garantiza la seguridad y autenticidad de la información, en cumplimiento con lo dispuesto por la Ley 527 de 1999.



Vista del Contenido

Cordial Saludo,

La Secretaría Distrital del Habitat le ha enviado en archivo adjunto, la comunicación radicada con el número 2-2026-65561.

Para verificar este documento puede ingresar al siguiente link: <http://siga.habitatbogota.gov.co/WebSigaPQR/#!/consultaPQR>
con el código de seguridad: b1f1a6ab-b643-41d5-9bf9-9552a9a0b227

Cordialmente,
Proceso de Gestión Documental

Este es un mensaje automático, por favor no lo responda.

www.4-72.com.co