



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 25-534

28 de octubre de 2025

Radicación No.	1-2019-04026 del 07 de febrero de 2019
No. de la queja	1-2019-04026-1
Quejoso	LUZ MIRIAM VARGAS SOLER
Dirección Quejoso	CRA 89 147B 80 CASA 46
Proyecto	AGORA 3 zonas comunes
Dirección proyecto	CRA 89 147B 80
Localidad	SUBA
Estrato	4
Radicación documentos	400020160176
Enajenación del proyecto	2016-07-18 (12 Unidades de Vivienda)
Enajenador	INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION SA
Dirección enajenador	CLLE 36 21 10 PISO 2
No. de registro	2012125

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución No 263 del 30 de marzo del 2022 “por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-534

Página 2 de 7

VISITA

Visita Técnica No. 03
Fecha: 22 de julio de 2025
Funcionario: Juan Pablo Rubio Sguerra
Atendido Por: ADMINISTRACION
Quejoso: LUZ MIRIAM VARGAS
Enajenador: INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION S.A.

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.

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 enajenadora INGENAL ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN SA identificado con NIT 830 009 651 -7 representado legalmente por el señor Alberto Mario Nieves Caballero o (quien haga sus veces) para que dentro del término de seis (6) meses calendario siguientes a la ejecutoría del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos: 3 entrega áreas comunes, 5. salón social, 10. acceso a zonas comunes dar cumplimiento a lo diseñado radicado en los planos arquitectónicos 7. Parqueaderos visitantes 7.1. número de parqueaderos 7.2. funcionalidad del parqueadero dar cumplimiento a lo diseñado y radicado en los planos arquitectónicos y 19. gotera en sótano filtración placa subsanar las filtraciones provenientes de la placa y plataforma en primer piso y las consecuencias de estas que se presentan en las zonas comunes del proyecto de vivienda conjunto residencial Ágora 3.*”

HALLAZGOS

3. Entrega de áreas comunes

En el INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 20-575, de fecha 22 de diciembre de 2020, indica:

En la diligencia la quejosa manifiesta que las zonas comunes no fueron entregadas formalmente. El delegado por parte de la sociedad enajenadora insiste que la entrega sí se hizo



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-534

Página 3 de 7

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

Durante la visita se pudo evidenciar que, a la fecha, el proyecto Ágora 3 cuenta con zonas comunes entregadas, pero estas no tienen acceso directo desde el mismo conjunto.

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

Bogotá D.C., Noviembre 5 de 2020

Señores (as):

Administración AGORA 1 P.H.

Administración AGORA 2 P.H.

Administración AGORA 3 P.H.

Administración AGORA 4 P.H.

Ciudad

Referencia: ENTREGA OFICIO COMUNAL AGORA 1, 2, 3 Y 4.
SALON SOCIAL - ZONAS HUMEDAS

Respetados (as) señores (as):

Alfredo Nieves Caballero, actuando en representación de la sociedad INGENAL S.A., por medio de la presente les informamos que el día 17 de noviembre del año 2020 a las 10:00 am les hacemos entrega del edificio temporal el cual ya cuenta con los servicios públicos independientes y los bienes que lo componen 100% listos para ser usados.

Los bienes y zonas comunes a entregar serán:

- Piso social: disponible sólo para garaje
- Piso 1: cocina, cuarto disponible, baño social
- Piso 2: salón social/comunal
- Piso 3: cuarto disponible, baño social, baño maletín, sauna y jacuzzi

Para el día 2 en cumplimiento del protocolo para la prevención del COVID 19 les solicitamos que solo esa presente el administrador de la propiedad, deberán tener cada uno tapabocas y llevar cada uno su bolligato.

Junto con la entrega del edificio comunal haremos entrega de cuatro paquetes de documentos a cada administración los cuales contendrán:

1. Planos hidráulicos y eléctricos.
2. Manuales de uso y garantías.
3. Libro de flujos de ingreso.

Los documentos originales serán entregados ese día a los 4 administradores ese día se levantará la respectiva acta y desde ese día inicia el periodo de garantía de los bienes y zonas comunes que se entreguen exclusivamente.

Cra. 5 No. 80-45 piso 10 - PBX 262 05 49 - Cel: 320 3 45 81 63 - Bogotá, D.C.
www.ingenal.com.co

Bogotá D.C., Noviembre 5 de 2020

Señores (as):

Administración AGORA 1 P.H.

Administración AGORA 2 P.H.

Administración AGORA 3 P.H.

Administración AGORA 4 P.H.

Ciudad

Referencia: ENTREGA OFICIO COMUNAL AGORA 1, 2, 3 Y 4.
SALON SOCIAL - ZONAS HUMEDAS

Respetados (as) señores (as):

Alfredo Nieves Caballero, actuando en representación de la sociedad INGENAL S.A., por medio de la presente les informamos que el día 17 de noviembre del año 2020 a las 10:00 am les hacemos entrega del edificio temporal el cual ya cuenta con los servicios públicos independientes y los bienes que lo componen 100% listos para ser usados.

Los bienes y zonas comunes a entregar serán:

- Piso social: disponible sólo para garaje
- Piso 1: cocina, cuarto disponible, baño social
- Piso 2: salón social/comunal
- Piso 3: cuarto disponible, baño social, baño maletín, sauna y jacuzzi

Para el día 2 en cumplimiento del protocolo para la prevención del COVID 19 les solicitamos que solo esa presente el administrador de la propiedad, deberán tener cada uno tapabocas y llevar cada uno su bolligato.

Junto con la entrega del edificio comunal haremos entrega de cuatro paquetes de documentos a cada administración los cuales contendrán:

1. Planos hidráulicos y eléctricos.
2. Manuales de uso y garantías.
3. Libro de flujos de ingreso.

Los documentos originales serán entregados ese día a los 4 administradores ese día se levantará la respectiva acta y desde ese día inicia el periodo de garantía de los bienes y zonas comunes que se entreguen exclusivamente.

Cra. 5 No. 80-45 piso 10 - PBX 262 05 49 - Cel: 320 3 45 81 63 - Bogotá, D.C.
www.ingenal.com.co

Atentamente:

Alfredo Nieves Caballero

Alfredo Nieves Caballero
Representante Legal
INGENAL S.A.



CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA III

Bogotá, Mayo 5 de 2018

Señores:
INGENAL S.A. ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
Ciudad

Asunto: Derecho de petición solución problema constructivo. CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA III

Yo, **RODRA RAMÍREZ MUÑOZ**, representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL AGORA III identificado por cédula de ciudadanía número 37.243.333, expuesto en el municipio de Cúcuta en ejercicio del derecho de petición en consonancia con el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y las disposiciones pertinentes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, respetuosamente solicito lo siguiente:

No he sido notificado personalmente a los señores residentes al único domicilio que se ha informado a cargo para recibir las áreas comunes, de obligatorio cumplimiento por parte de la constructora.

A continuación describo las faltencias documentales y constructivas que no he recibido:

- No han entregado los planos en físico.
- No coincide el nombre en los planos físicos con los arquitectos.
- No se han entregado documentos de ley.
- En misión de notificación se encuentra mandado sin haber tenido una copia.
- Faltan de documentación en poder de notario.
- Mandatos en el pito de inscripción del conjunto.
- La ventilación se encuentra manchada.
- No se encuentra en la recepción forma eléctrica.
- La puerta vehicular presenta problemas en el cierre cuando se encuentra el conjunto.
- La balanza metálica de la escalera presenta pintura delictiva.

- Las llaves de la recepción no están entregadas en su totalidad.
- En el pararrayos no existen puentes eléctricos.
- Las tuberías del conjunto están ocasionando filtraciones al piso de cemento.
- En la caja eléctrica ubicada sobre la edificación de acuerdo a los planos no hay un seguro.
- No funciona la alarma del edificio.
- La construcción de las veredas sobre los techos a la vista crean un peligro.
- La puerta de acceso a las áreas comunes no tiene el cierre de la misma construcción.
- Las luminarias y transformadores al pararrayos son malos.
- Delicuentes en la apropiación de las áreas comunes y veredas de las casas.
- Instalación de un pito de alarma cuando peligra a los niños que están en los techos.

Por lo tanto, solicito de manera inmediata la corrección de las faltencias documentales y la entrega de los documentos exigidos por la ley.

Por favor enviar respuesta a este derecho de petición a la dirección del CONJUNTO AGORA III.

Nombre del peticionario: **RODRA RAMÍREZ MUÑOZ**
Ciudad: **37.243.333 De Cúcuta**
Teléfono: **3009604455**
Correo electrónico: **ramirez77@unioy.com.co**

5. Salon Social

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 salón comunal dispuesto para los propietarios de AGORA 3 se encuentra ubicado en AGORA 1 y no hay acceso directo a esa zona común, es decir los propietarios tienen que salir de su conjunto y pedir autorización para entrar al conjunto donde se encuentra el salón social para poder utilizarlo.

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

10. Acceso a zonas comunes

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, no hay acceso directo a la zona de salón social ya que este se encuentra ubicado en AGORA 1, es decir los propietarios tienen que salir de su conjunto y pedir autorización para entrar al conjunto donde se encuentra el salón social para poder utilizarlo.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-534

Página 5 de 7

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

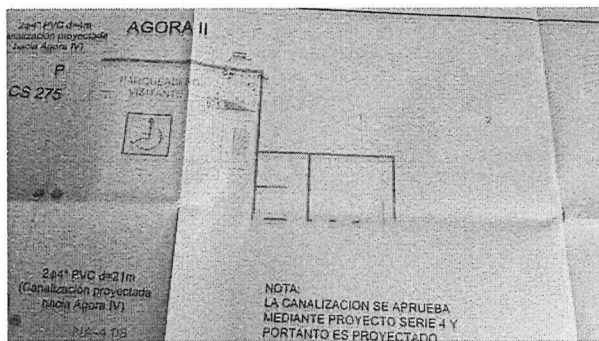


7. Parqueaderos visitantes

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 cumplen con lo ofrecido y uno de los parqueaderos obstaculiza el paso para la subestación eléctrica

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



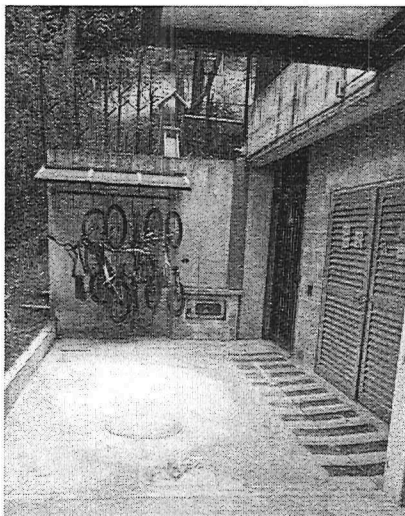


7.2 . Funcionalidad de parqueaderos visitantes

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada a zonas comunes objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, a la fecha, uno de los parqueaderos obstaculiza el paso para la subestación eléctrica

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



19 . Gotera en sótano

Se realiza visita de verificación de hechos, practicada a zonas comunes objeto de la queja en compañía de la administradora.

Durante la visita se pudo evidenciar que, a la fecha, que las filtraciones aun existen.

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

412



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 25-534

Página 7 de 7



Juan Pablo Rubio S

ARQ. JUAN PABLO RUBIO SGUERRA
Contratista

IGIL

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado