

Bogotá D.C.

Señor(a):

ADMINISTRADOR O QUIEN HAGA SUS VECES

EDIFICIO TORRES DE ADAR II P.H.

Dirección Electrónica: admonphadar@gmail.com

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

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS NO. 26-177 DEL 29 DE
ABRIL DE 2026 EXPEDIENTE 1-2019-31933-1

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. 26-177 del 29 abril 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 26-177 29 de abril de 2026

Radicación No.: 1.2019-31933 del 28 de agosto de 2019.
1-2019-35022 del 19 de septiembre de 2019.
No. de la queja: 1-2019-31933-1
1-2019-35022-1
Quejoso: CARLOS FRANCO y/o MARTA ESTELLA GÁMEZ DE FRANCO.
Dirección Quejoso: KRA. 6 # 57 - 91, APTO. 402
Proyecto: TORRES DE ADAR II -ZC
Dirección proyecto: KRA. 6 # 57 - 91
Localidad: CHAPINERO
Estrato: 04
Radicación documentos: 400020160357 de diciembre 20 de 2016
Enajenación proyecto: 24 de enero de 2017 (40 Unidades)
Enajenador: CONSTRUCCIONES ADAR 2 SAS - EN LIQUIDACIÓN
Dirección enajenadora: KRA. 6 # 57 - 91
No. de registro: 2016187



Imagen 1

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, www.habitatbogota.gov.co



SINTESIS DE LA QUEJA

Mediante la Resolución N° 862 DEL 23 DE JUNIO DE 2022 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden ", Se establece: **"ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **CONSTRUCCIONES ADAR 2 SAS EN LIQUIDACIÓN**, identificada con NIT. 900.984.620-3, representada legamente por el señor **JUAN DIEGO TORRES HERNANDEZ**, en su condición de liquidador (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **CUATRO (MESES)** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **"1. No se ha realizado la instalación de los medidores de los servicios públicos de agua y luz del edificio Torres Adar II; 2. No se ha dado solución ante la grave humedad presentada en los muros del costado oriental del sótano 2 del mismo edificio, afectando evidentemente los cimientos del edificio y claramente poniendo en riesgo la vida e inversión de los propietarios del mismo" y "3. Filtraciones por placa de sótanos"** que afectan las zonas comunes del proyecto de vivienda **EDIFICIO TORRES DE ADAR II PROPIEDAD HORIZONTAL**, ya que constituyen deficiencias constructivas de carácter **GRAVES**, conforme lo especificado en el informe de verificación de Hechos No. 21-308 del 13 de agosto de 2021; lo anterior en el evento que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución".

VISITA

Visita Técnica No.: 01

Fecha: 17 de diciembre de 2020

Funcionario: Laura Viviana Gómez Sierra

Atendido Por:

Quejoso: Ingrit Tatiana Alvarado, Administradora

Enajenador: No asistió

Visita Técnica No.: 02

Fecha: 29 de abril de 2021

Funcionario: Jaime A. Ferro Buitrago

Atendido Por: Evangelina Gómez Trujillo

Quejoso: Marta Stella Gámez de Franco y Evangelina Gómez Trujillo
(Propietaria)

Enajenador: Liliana Isabel García (Apoderada)

Visita Técnica No.: 03

Fecha: 25 de febrero de 2026

Funcionario: Edwin Roberto Amado Niño.

Atendido Por:

Quejoso: Liliana del Pilar Rosas Aguirre (Rep. Legal de Administración)

Enajenador: No asistió.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 26-177

Página 3 de 10

FECHA DE ENTREGA DE 1er UNIDAD: febrero de 2019.

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.

HALLAZGOS

1. No se ha realizado la instalación de los medidores de los servicios públicos de agua y luz del edificio Torres Adar II:

Según lo indicado en el informe de verificación de los hechos N° 21-308 del 13 de agosto de 2021 donde se relacionan:

"Durante la visita se pudo constatar que si bien ya se encuentran instalados los medidores de agua los del servicio de energía aun han sido instalados y aun el edificio funciona con la conexión provisional de obra.

A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos":

Al momento de la visita se procedió a realizar la inspección, se pudo constatar que, los medidores de agua fueron instalados para cada una de las unidades de vivienda por parte del enajenador, según manifestación de la administración y se encuentran en funcionamiento, se anexan las imágenes 2,3 dónde se observa lo consiguando:



Imagen 2,3



Por tanto, este hecho se encuentra *SUBSANADO POR EL ENAJENADOR.*

Al momento de la visita se procedió a realizar la inspección, se pudo constatar que los medidores de energía eléctrica fueron instalados por la copropiedad el 30 de diciembre de 2024 par5a cada una de las unidades de vivienda, según manifestación de la administración y se encuentran en funcionamiento, se anexan las imágenes 4,5 dónde se observa lo consigando:

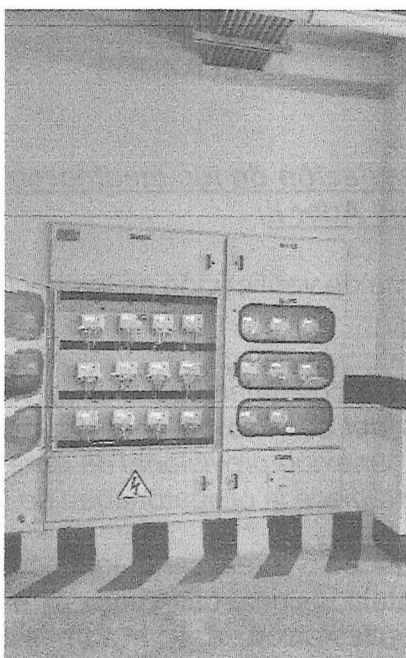
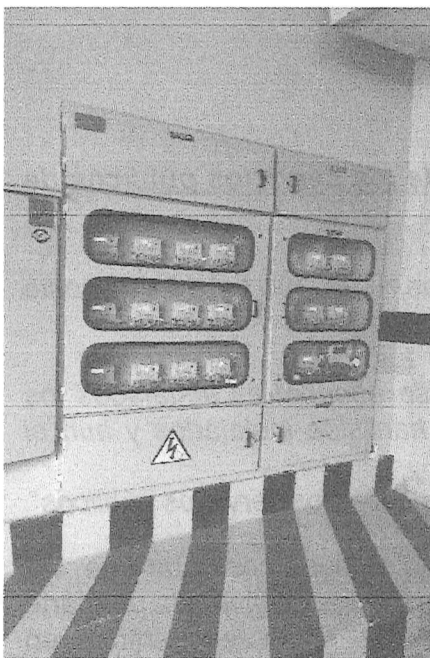


Imagen 4,5

Por tanto, este hecho se encuentra *SUBSANADO POR LA COPROPIEDAD.*

2." No se ha dado solución ante la grave humedad presentada en los muros del costado oriental del sótano 2 del mismo edificio, afectando evidentemente los cimientos del edificio y claramente poniendo en riesgo la vida e inversión de los propietarios del mismo":

Según lo indicado en el informe de verificación de los hechos N° 21-308 del 13 de agosto de 2021 donde se relacionan:

"Humedades en muro de contención e área adjunta a los parqueaderos del sótano colindante con el perímetro norte y oriental del edificio; la constructora como solución realizó la construcción de un sobre muro para cubrir dichas filtraciones en el área de los depósitos y de una cañuela perimetral en el sótano 2 para recoger el agua proveniente de estas filtraciones; sin embargo, esta se desborda constantemente causando aposamientos en los depósitos. Estas humedades se



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 26-177

Página 5 de 10

agudizan cuando presentan lluvias y se asocian a un deficiente manejo dado al sistema de captación y conducción de aguas de infiltración”.

Al momento de la visita se procedió a realizar la inspección, se pudo constatar que, no se ha dado solución a la humedad en los muros del costado oriental del sótano 2, se observa filtración frente a los depósitos 302,208,203,201 en el muro oriental, si bien se observa instalado un muro de limpieza, sobre este muro se perciben filtraciones desde la parte superior del muro a nivel de una de las vigas de amarre, se anexan las imágenes 6,7,8,9 dónde se observa lo consiguando:

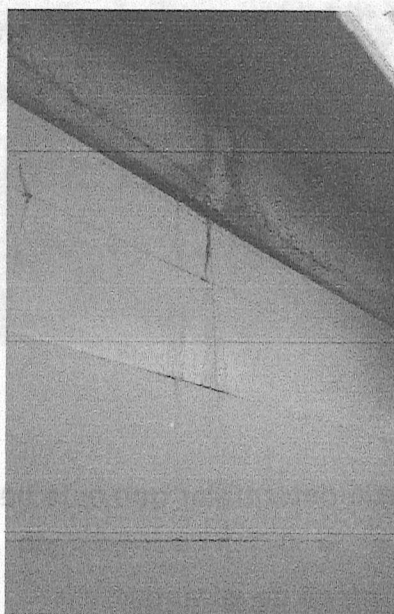
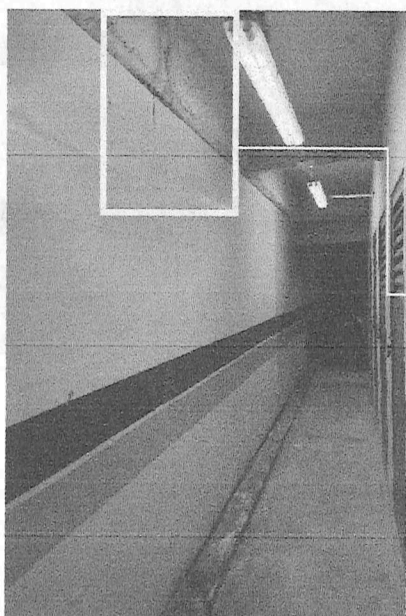
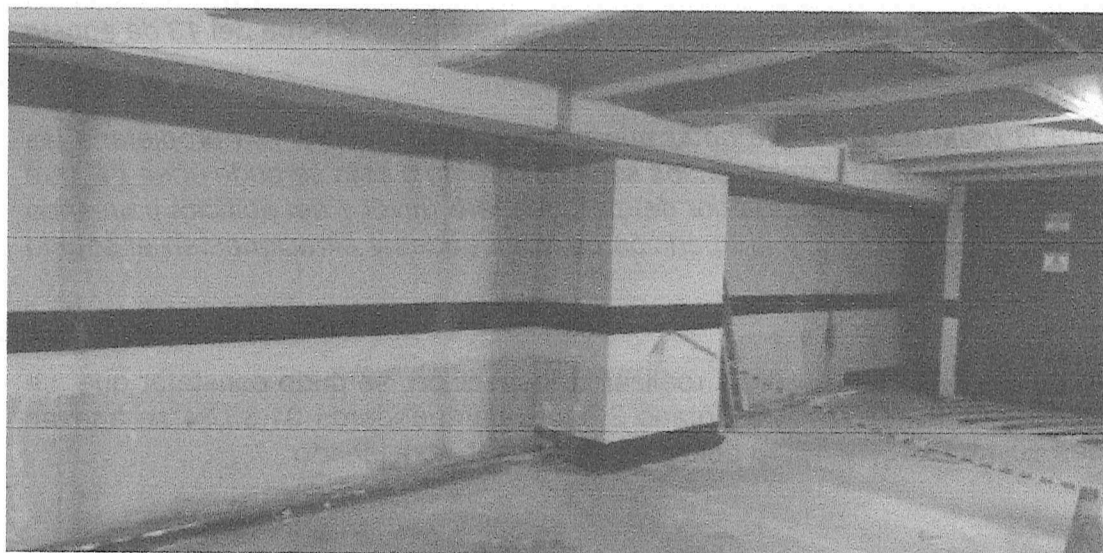


Imagen 6,7



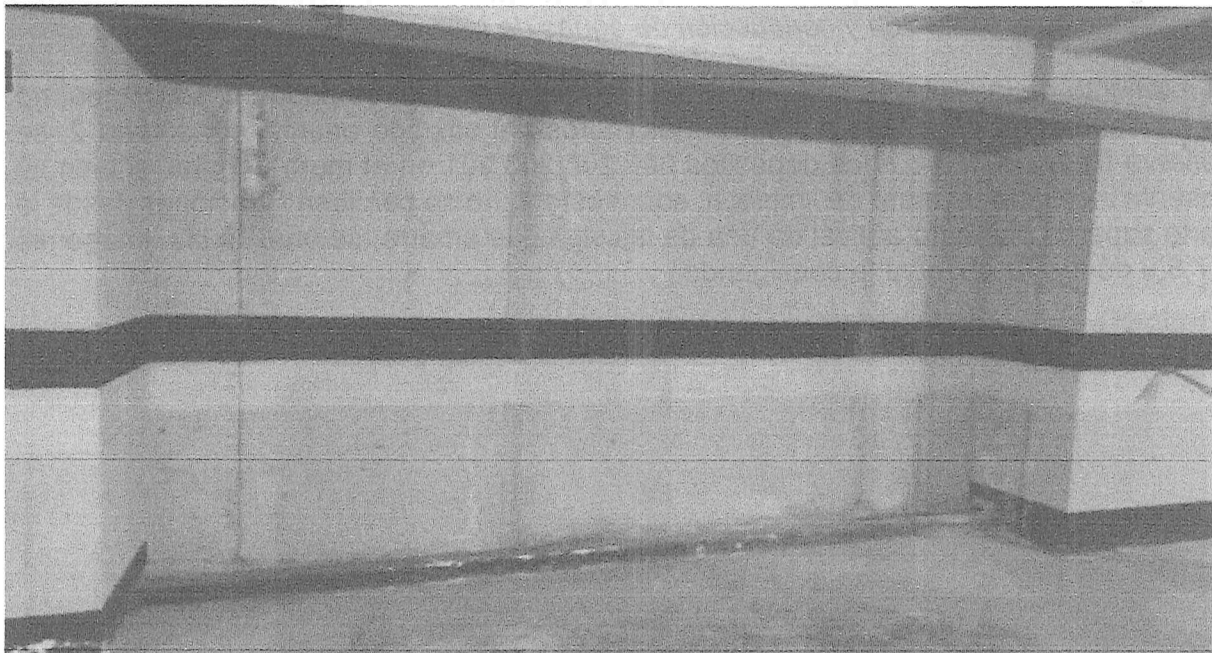


Imagen 8,9

Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.

"3. Filtraciones por placa de sótanos"

Según lo indicado en el informe de verificación de los hechos N° 21-308 del 13 de agosto de 2021 donde se relacionan:

"Durante la visita de oficio fue notificado por la administradora y la propietaria las filtraciones por placa presentes en los sótanos. Frente a esto se pudo observar que existen fisuras en la placa superior del parqueadero (nivel 1 del edificio) causando filtraciones en el sótano 1 y la aparición de humedades y filtraciones en el sótano 2".

Al momento de la visita se procedió a realizar la inspección, se pudo constatar que, se observan filtraciones desde placa a Sótano 2 sobre parqueaderos 31,33,34 se anexan las imágenes 10,11,12,13,14,15,16 dónde se observa lo consiguando:

274



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 26-177

Página 7 de 10

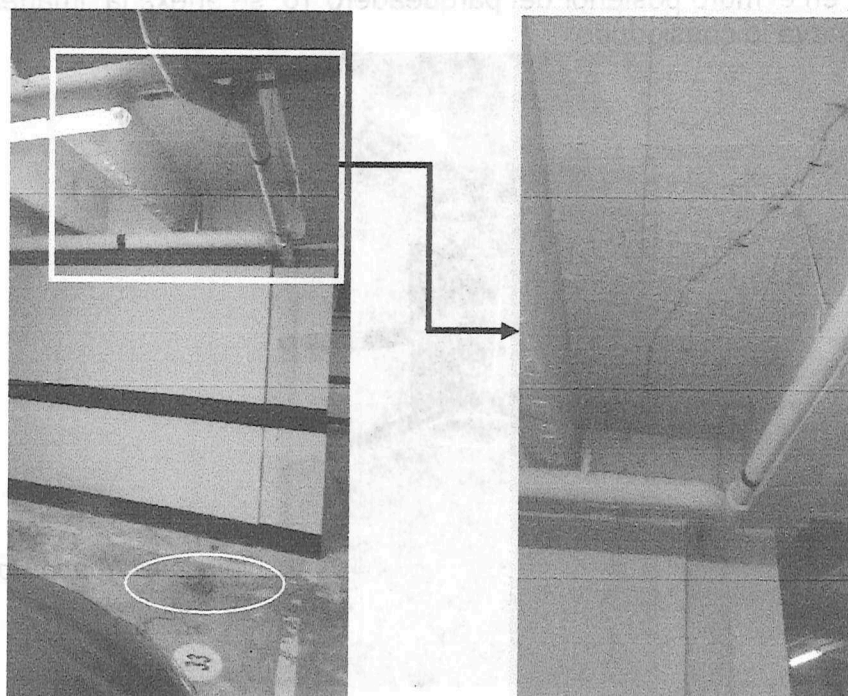
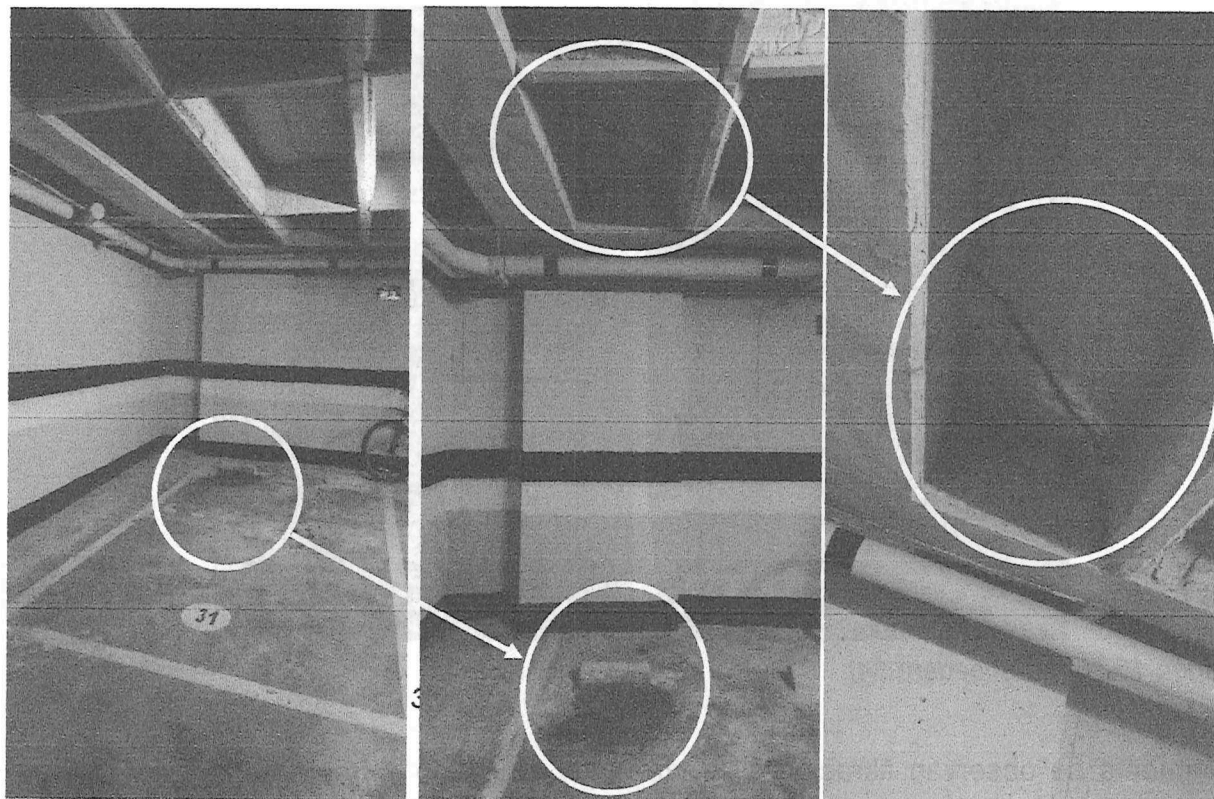




Imagen 13,14 (parqueadero 33)

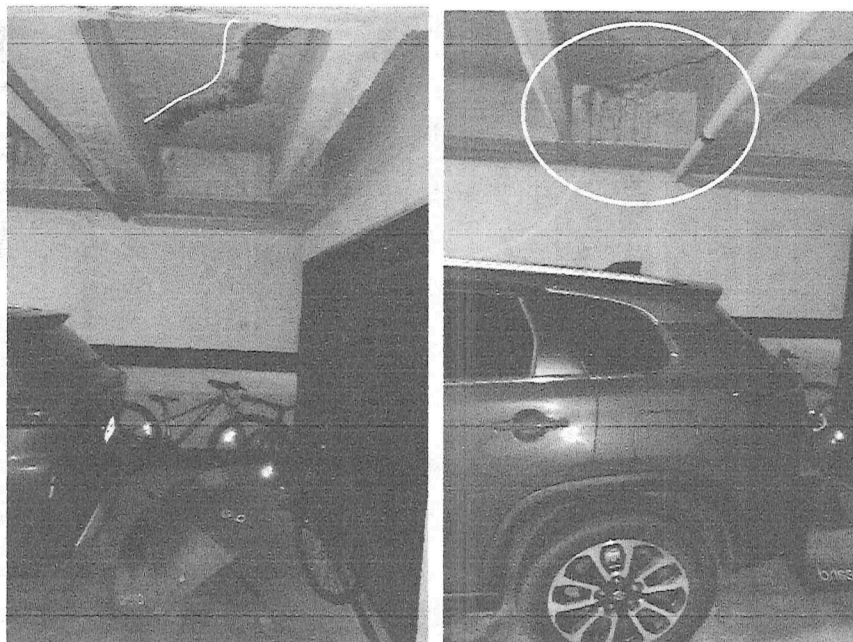
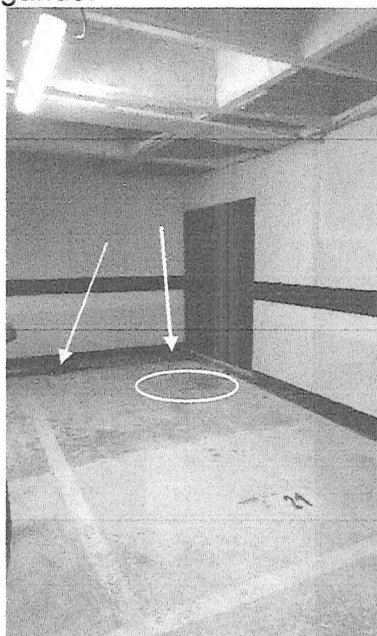


Imagen 15,16 (parqueadero 34)

Igualmente se observan filtraciones desde placa a Sótano 2 frente a depósito 605 y parqueadero 21, en el muro posterior del parqueadero 18, se anexa la imágenes 17,18, 19 dónde se observa lo consigando:



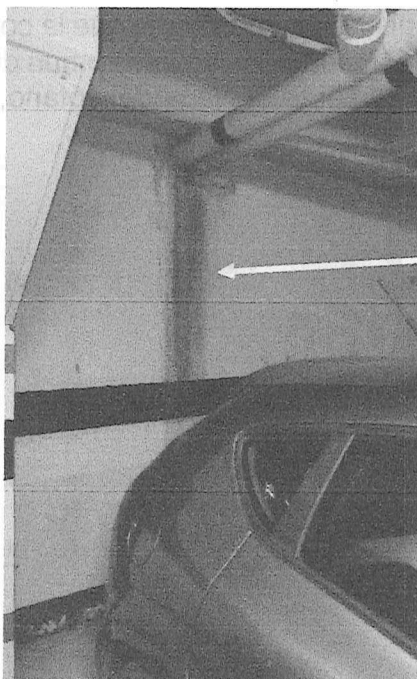
*Imagen 17(depósito 605 /
parqueadero 21)*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 26-177

Página 9 de 10



Imágenes 18,19 (muro parqueadero 18)

También se observan filtraciones desde placa a Sótano 2 frente a depósitos 306, 202, 308, 504, se anexa la imágenes 20,21 dónde se observa lo consigando:



Imagen 20,21



Al momento de la visita el representante de administración manifiesta que la copropiedad está realizando trabajos de impermeabilización de materas en la zona común del costado oriental de la edificación, los cuales afectan directamente la placa del sótano, se anexa la imágenes 22,23 dónde se observa lo consigando:

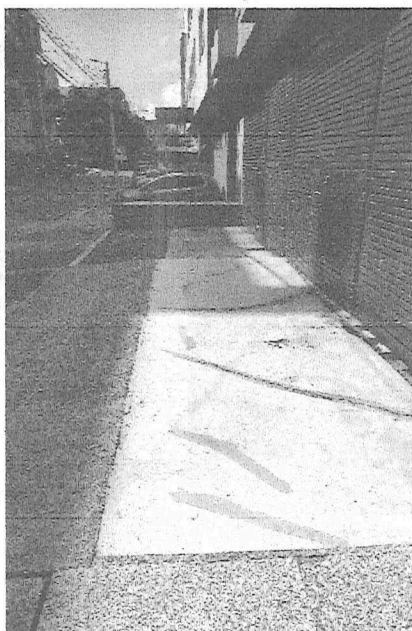


Imagen 22,23

Por lo anterior, si bien, al momento de la visita representante de administración manifiesta que la copropiedad está realizando trabajos de impermeabilización de materas en la zona común del costado oriental de la edificación los cuales afectan directamente la placa del sótano, también se observa la existencia de filtraciones activas por placa a sótanos.

Por lo tanto, se puede determinar que este hecho PERSISTE.

Arq. Edwin Roberto Amado Niño
Contratista

Vo. Bo. ING. MARIO CASTILLO JIMENEZ
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:	375445
Remitente:	SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT - habitatbogota@habitatbogota.gov.co
Cuenta Remitente:	correocertificadonotificaciones@4-72.com.co
Destinatario:	admonphadar@gmail.com - admonphadar
Asunto:	Comunicación Oficial N 2-2026-68911
Fecha envío:	2026-09-21 20:13
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: 2026/09/21 Hora: 20:14:22		Tiempo de firmado: 2026/09/21 20:14:22 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: 2026/09/21 Hora: 20:14:22	Sep 21 20:14:22 s12146759 postfix /smtp[2847554]: AF9391E200A2: to=<admonphadar@gmail.com>, relay=gmail-smtp-in.l.google.com [64.233.178.27]:25, delay=0.23, delays=0.09 /0/0.12/0.03, dsn=5.1.1, status=bounced (host gmail-smtp-in.l.google.com [64.233.178.27] 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=NoSuchUser d75a77b69052e-532e171a47f901191cf.1 - gsmtpt (in reply to RCPT TO command))	Tiempo de firmado: 2026/09/21 20:25:12 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 2-2026-68911



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)
2-2026-68911_1.pdf_2.pdf	application/pdf	49c512555895a76584bd1a4951b0a393ead8f4fa4ddc0cdf5394b95ada54c5a7
2-2026-68911_1.pdf	application/pdf	b6857370702448045903e2e50339f13f80ed4a262cb42eeadd829a812bd50c76



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 2-2026-68911.

Para verificar este documento puede ingresar al siguiente link: <http://siga.habitatbogota.gov.co/WebSigaPQR/#!/consultaPQR>
con el código de seguridad: 4cb7d05a-5f56-403a-8f81-5bcdda2c3913

Cordialmente,
Proceso de Gestión Documental

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

www.4-72.com.co