ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2026-84424
Fecha: 26/10/2026 11:50:37 AM Folios: 1
Anexos: 6 folio)
Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS NO. 25-528 DEL 28 DE OCT
Destino: PEDRO ANTONIO BECERRA
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: DIR.INVESTIGACIONES

BOGOTÁ D.C.

Señor(a):
ENAJENADOR
PEDRO ANTONIO BECERRA
Dirección: CARRERA 37 57 44
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACION DE HECHOS NO. 25-528 DEL 28 DE OCTUBRE DE 2025 - EXPEDIENTE 1-2017-90072-1

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. 25-528 del 28 de octubre 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@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.

4-72 Motivos de Devolución

- 01 Dirección Errada
- 02 No Reside
- 03 Desconocido
- 04 Rehusado
- 05 Cerrado
- 06 Fallecido
- 07 Fuerza Mayor
- 08 No Existe Número
- 09 No Reclamado
- 10 No Contactado
- 11 Apartado Clausurado

Fecha 1: 22 10 96	Fecha 2: DIA MES AÑO
Nombre del distribuidor: JORGE	Nombre del distribuidor:
C.C. 94'313.500	C.C.
Centro de Distribución:	Centro de Distribución:
Observaciones: FALTA NUMERO DEL APTO	Observaciones: BUZON.


SE VENDE
Edificio
Bizantino
arrera 37 # 57 - 44
Cra. 37
57 - 44
BUZÓN

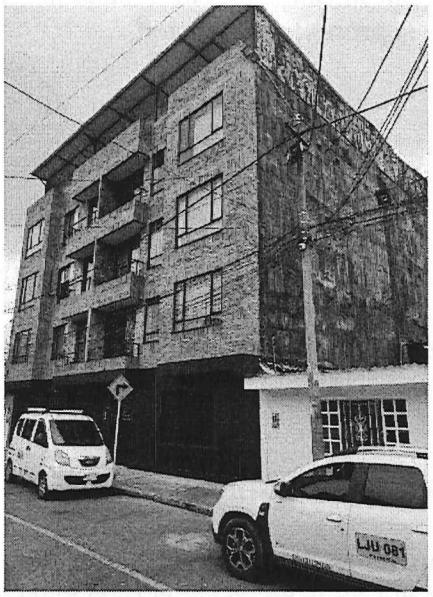
322.
321

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 25-528

28 de octubre de 2025

Radicación No.	1-2017-90072 del 24 de octubre de 2017
No. de la queja	1-2017-90072-1 *Zonas comunes.*
Quejoso	OMAR FABIAN FORERO- *Propietario*
Dirección quejoso	K 6 No. 30 D 79 SUR ZC
Proyecto	EDIFICIO VILLA SOFIA
Dirección proyecto	K 6 No. 30 D 79 SUR ZC
Estrato	3
Radicación documentos	400020150008 del 13 de enero de 2015
Enajenador	**PEDRO ANTONIO BECERRA**
Dirección enajenador	Carrera 37 # 57- 44
No. de registro	2014234



Registro fotográfico proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA** sobre la K 6.

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento de la orden impuesta mediante la *Resolución No. 46 del 18 de febrero de 2021 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*. el cual establece en su ***ARTICULO SEGUNDO:*** *Requerir a los enajenadores PEDRO ANTONIO BECERRA identificado con cedula de ciudadanía número 79.407.367 y ANA JULIA GOMEZ SANCHEZ, identificada con cedula de ciudadanía número 51.620.100 para que dentro del término de DOCE (12) 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 VILLA SOFIA, consistentes en: ***"1. LA CONSTRUCCIÓN DE UN QUINTO (5) PISO VS LOS PLANOS APROVADOS); 2. EL NÚMERO DE PARQUEADEROS VS LOS PLANOS; 2.1 Número de parqueaderos; 2.2 Circulación obstruida 4. EL NÚMERO DE DEPOSITOS (4) VS LOS PLANOS 5. LA UBICACIÓN DE LOS JUEGOS INFANTILES VS LA UBICACIÓN DE DOS (2) PARQUEADEROS; 4 TAMAÑO DE LAS COLUMNAS(PARQUEADEADEROS) VS PLANOS. 5 TAMAÑO DE LAS COLUMNAS DE LOS TANQUES DE AGUA; 5.1 tamaño de las columnas soporte placa de los tanques; 5.2 Filtraciones de la placa soporte de los tanques; 6. LA NÚMERACIÓN Y UBCACIÓN DE LOS APARTAMENTOS DEL FRENTE VS LOS PLANOS"*** *ya que estos constituyen deficiencias constructivas de carácter grave, gravísimo y/o desmejoramiento de especificaciones conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No 19-1410 del 11 de diciembre de 2019. 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.*

VISITA

Visita Técnica No.	03
Fecha	1 de septiembre del 2025
Funcionario	ARQ. ALEJANDRO PINILLA CABRERA
Atendido Por	
Quejoso:	ROCIO RAMIREZ CARDENAS – *administradora*
Enajenador:	PEDRO ANTONIO BECERRA – *representante enajenadora*

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Julio de 2015

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.

HALLAZGO

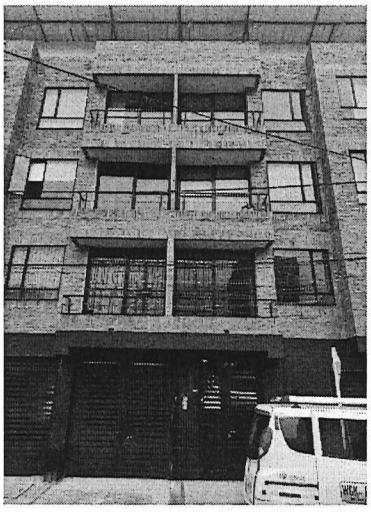
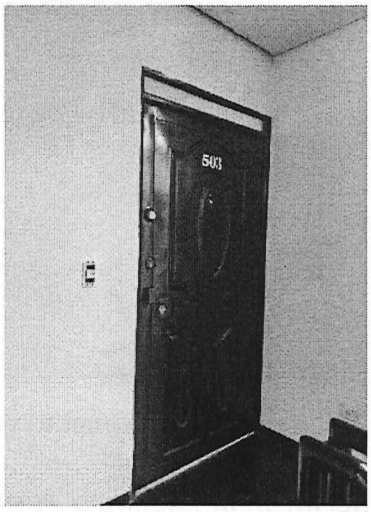
Se realiza la verificación del cumplimiento de la orden impartida en la *Resolución No. 46 del 18 de febrero de 2021 "por el cual se impone una sanción y se imparte una orden".*

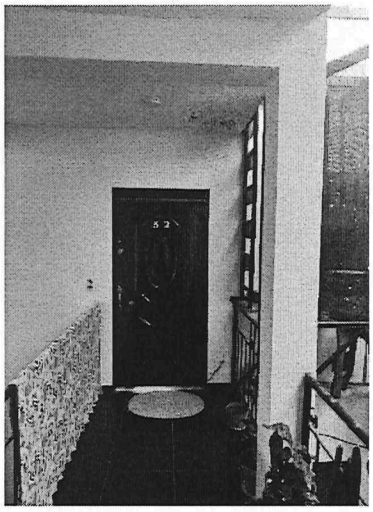
"1. LA CONSTRUCCIÓN DE UN QUINTO (5) PISO VS LOS PLANOS APROVADOS)".

Durante la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, realizada en compañía de la administradora del EDIFICIO VILLA SOFIA, la señora ROCIO RAMIREZ CARDENAS, y del representante de la enajenadora, el señor PEDRO ANTONIO BECERRA, se constata lo siguiente:

De acuerdo con lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410 del 11 de diciembre de 2019, se registró una inconformidad presentada por el quejoso relacionada con la construcción de un quinto (5) piso por parte de la enajenadora, ejecutado por fuera de lo autorizado en la licencia de construcción otorgada por la autoridad competente. Durante la visita inicial, la enajenadora confirmó la edificación de tres (3) apartamentos adicionales en dicho nivel.

En el desarrollo de la presente visita técnica se verifica que el proyecto no presenta modificaciones frente a este hecho, evidenciándose que los apartamentos construidos en el quinto piso permanecen en el lugar, sin que cuenten con la debida autorización en la licencia de Modificación.



Registro fotográfico proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA** sobre la K 6.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"1. LA CONSTRUCCIÓN DE UN QUINTO (5) PISO VS LOS PLANOS APROBADOS", este PERSISTE.***

"2.1 EL NÚMERO DE PARQUEADEROS VS LOS PLANOS.

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, y conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410 del 11 de diciembre de 2019, se había determinado que la cantidad de parqueaderos habilitados excedía el número aprobado en la licencia de construcción emitida por la entidad competente.

De acuerdo con lo manifestado por la representante legal del edificio, los espacios adicionales son actualmente utilizados por la enajenadora. No obstante, durante la inspección técnica por la zona de parqueaderos se verificó que dichos espacios no han sido modificados ni se les ha cambiado el uso que dio origen a la queja. manteniendo su función como estacionamientos.



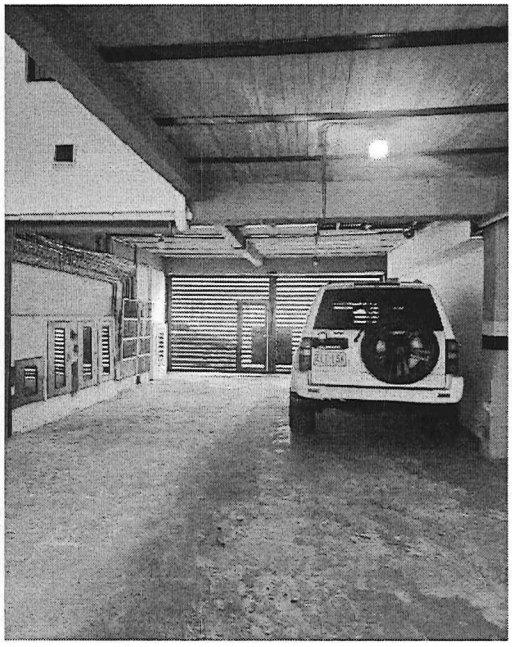
Registro fotográfico parqueaderos proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA**.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"2. EL NÚMERO DE PARQUEADEROS VS LOS PLANOS", este PERSISTE.***

"2.2 Circulación obstruida."

Continuando con la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, y conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410 del 11 de diciembre de 2019, se había determinado que los estacionamientos No. 10 y 11 generaban restricciones en la circulación vehicular, afectando el ingreso y maniobrabilidad de los vehículos de los demás propietarios.

Durante la presente inspección técnica se verifica que la configuración de dichos parqueaderos no ha sido modificada, manteniéndose las condiciones previamente observadas. En consecuencia, la circulación vehicular continúa sin cumplir con las dimensiones mínimas requeridas para garantizar un acceso adecuado.



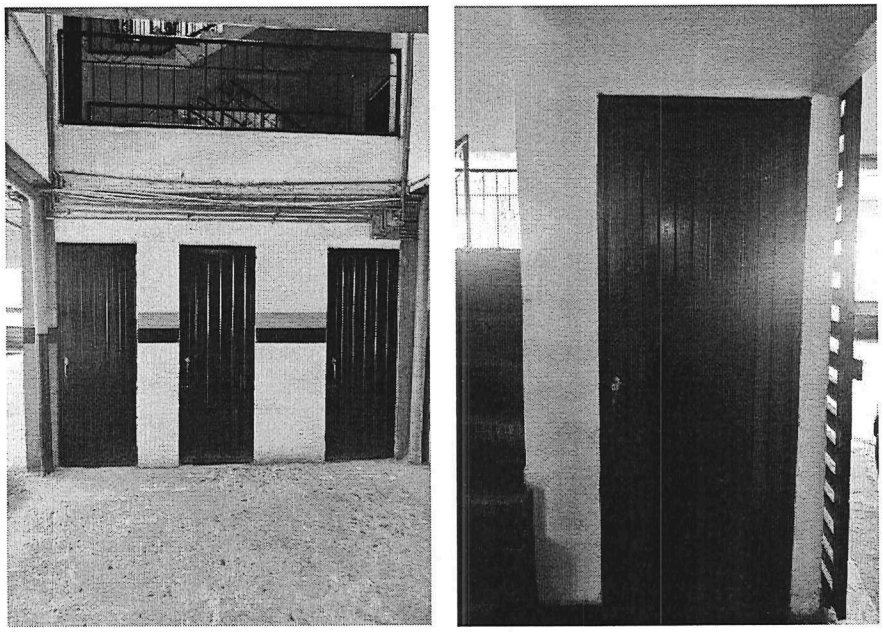
Registro fotográfico parqueaderos 10 y 11 proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA.**

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"2.2 Circulación obstruida", este PERSISTE...***

"4 EL NÚMERO DE DEPOSITOS (4) VS LOS PLANOS.

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, y conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410 del 11 de diciembre de 2019, se indica que, de acuerdo con la modificación de la licencia MLC 13-2-0971 del 10 de enero de 2014, en su numeral 6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO, no se tienen cambios realizados al espacio *(con respecto a la construcción y/o ubicación de los depósitos)*.

En consecuencia, durante la presente inspección técnica se verifica que los depósitos mantienen la misma ubicación y funcionalidad, conforme a lo descrito en la queja inicial, sin evidenciarse modificaciones respecto de las condiciones previamente observadas.



Registro fotográfico parqueaderos 10 y 11 proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA**.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"4 EL NÚMERO DE DEPOSITOS (4) VS LOS PLANOS", este PERSISTE.***

"5. LA UBICACIÓN DE LOS JUEGOS INFANTILES VS LA UBICACIÓN DE DOS (2) PARQUEADEROS".

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, y conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410 del 11 de diciembre de 2019, se registró que el propietario que interpuso la queja manifestó su inconformidad, toda vez que en el área ofrecida como espacio destinado para la instalación de juegos infantiles se encuentran ubicados dos (2) parqueaderos. En concordancia con lo anterior, durante la visita técnica se constató que la zona destinada para juegos infantiles en el primer nivel continúa siendo utilizada como área de parqueo.



Registro fotográfico zona destina a juegos infantiles vs parqueaderos en primer nivel proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA**.

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"5. LA UBICACIÓN DE LOS JUEGOS INFANTILES VS LA UBICACIÓN DE DOS (2) PARQUEADEROS", este PERSISTE.***

"4 TAMAÑO LAS COLUMNAS (PARQUEADEROS) VS PLANOS.".

Continuando con la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, y conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410 del 11 de diciembre de 2019, se había determinado *"que las columnas que fueron aprobadas planos de medidas 50 x 45 cms, en realidad son de 30 x 30 cms"* y que en el primer piso se constató que las medidas varían entre 20 y 30 cms y 25 y 30 cms, siendo la medida aprobada en la licencia de construcción una dimensión de 50 x 45cms, En atención a lo anterior, durante la presente inspección se observó que la enajenadora no ha efectuado modificaciones, verificándose que las columnas ubicadas en el primer nivel, en la zona de estacionamientos, conservan las mismas dimensiones previamente registradas.



Registro fotográfico columnas parqueaderos proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA**

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"4 TAMAÑO LAS COLUMNAS VS PLANOS", este PERSISTE.***

"5.1 tamaño de las columnas soporte placa de los tanques;".

En desarrollo de la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, y conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410 del 11 de diciembre de 2019, se registró la inconformidad sobre *"los tanques de reserva de agua (5 piso), 15 tanques de 250lt tienen como soporte tres columnas que reposan sobre la placa del 5 piso"* con medidas de 23 x 23 cm. En atención a lo anterior, durante la presente

inspección técnica se verificó que las columnas conservan las mismas características y dimensiones registradas en la visita inicial.



Registro fotográfico columnas 5piso proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA**

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"5.1 tamaño de las columnas soporte placa de los tanques; este PERSISTE.***

"5.2 Filtraciones de la placa soporte de los tanques;".

Continuando con la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, y conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410 del 11 de diciembre de 2019, se había determinado la presencia de humedad y/o filtraciones en la placa donde se encuentran instalados los quince (15) tanques de reserva del proyecto. En este sentido, durante la presente inspección técnica se observó que, si bien la enajenadora ejecutó un proceso de impermeabilización de la placa expuesta a la intemperie, aún se evidencian huellas de filtración en la parte inferior de la misma.



Registro fotográfico filtración bajo placa 5 piso proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA**

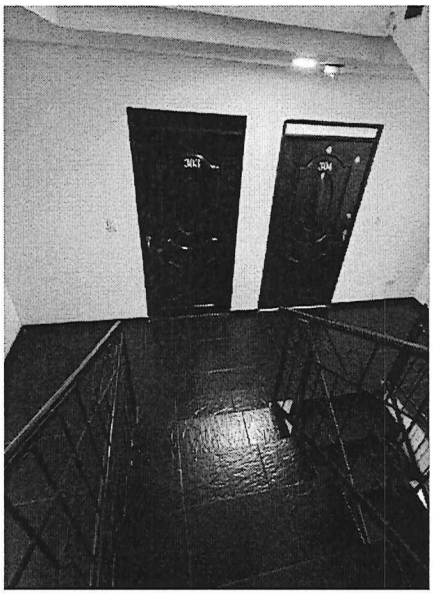
En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"5.2 Filtraciones de la placa soporte de los tanques; este PERSISTE.***

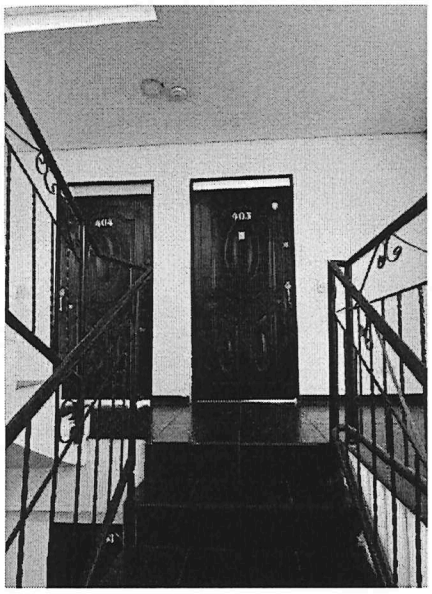
"6. LA NÚMERACIÓN Y UBCACIÓN DE LOS APARTAMENTOS DEL FRENTE VS LOS PLANOS".

Al finalizar la diligencia de verificación del cumplimiento de la orden impartida a la enajenadora, y conforme a lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1410

327
326

del 11 de diciembre de 2019, se menciona que la nomenclatura de los pisos tercero (3) y cuarto (4) no correspondía con lo indicado en las escrituras y en los planos aprobados. En la visita inicial se había informado que los propietarios del cuarto piso realizaron los ajustes conforme a lo establecido en dichos documentos. Sin embargo, durante la presente diligencia se constató que no se han efectuado modificaciones en la nomenclatura de los apartamentos.





Registro fotográfico piso 3 y 4 proyecto **EDIFICIO VILLA SOFIA**

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con ***"6. LA NÚMERACIÓN Y UBCACIÓN DE LOS APARTAMENTOS DEL FRENTE VS LOS PLANOS; este PERSISTE.***

Arq. ALEJANDRO PINILLA CABRERA
Contratista

IGIL.

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional especializado