



## SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2023-28259**

Fecha: 27/03/2023 09:05:51 PM Folios: 1  
Anexos: 4  
Asunto: TRASLADO DE INFORME DE  
VERIFICACIÓN DE HECHOS NO. 19-770  
DEL 02 DE AGO  
Destino: CONSTRUCCIONES E  
INVERSIONES CORZA LTDA  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: SUBSEC.ICDV

Bogotá D.C.

**Señor(a):**

ULISES CORTES SEPULVEDA  
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CORZA LTDA  
Dirección: CLL 106 N 20 A - 22  
BOGOTA, D.C. - BOGOTA, D.C.

**Asunto:** TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS NO. 19-770 DEL 02 DE AGOSTO DE 2019 - EXPEDIENTE 1-2005-40707-1

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 Decreto Distrital 572 de 2015, **se le corre traslado del Informe de Verificación de Hechos No. 19-770 del 02 de agosto 2019**, elaborado por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Se le traslada por el termino diez (10) días hábiles contados a partir del recibo del presente oficio, para que se pronuncie al respecto, personalmente o a través de apoderado.

Cordialmente,

**MILENA INES GUEVARA TRIANA**  
**SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**

Copia:

Anexos Electrónicos: 4

Elaboró: IVAN FERNANDO RODRIGUEZ  
Revisó: LUISA DANIELA RODRIGUEZ-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA - MILENA INES GUEVARA TRIANA-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -  
Aprobó: MILENA INES GUEVARA TRIANA

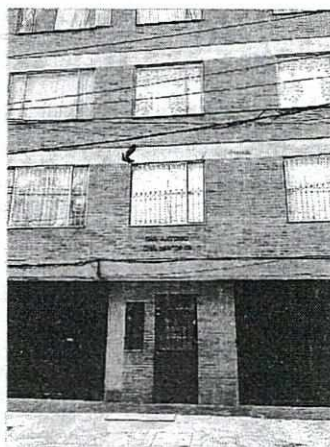


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

## INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 19 - 770

02 de agosto de 2019

Radicación No.	1-2005-40707 del 09 de agosto de 2005
No. de la queja	1-2005-40707
Quejoso	Administración.
Dirección del quejoso	Carrera 25# 24 – 59 sur
Proyecto	SAN ANTONIO II
Dirección proyecto	Carrera 25# 24 – 59 sur
Localidad	Rafael Uribe
Estrato	03
Radicación documentos	400020010178 del 12 de octubre de 2001
Enajenación proyecto	16 unidades
Enajenador	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES CORZA LTDA - EN LIQUIDACION
Dirección enajenador	Calle 106 # 20 A - 22
No. de registro	97069



### SÍNTESIS DE LA QUEJA

Mediante memorando interno se remite el expediente que nos ocupa, para realizar verificación de los hechos descritos en el artículo segundo de la Resolución No. 1356 del 31 de octubre de 2006:

*(...) "1.Falta de impermeabilización o de mantenimiento de cubierta del edificio se atribuye a un deficiente manejo de las pendientes, lo que genera presencia de humedades en los techos de los apartamentos de los últimos pisos.*



2. *Filtración de aguas lluvias por las culatas y paredes laterales posiblemente por deficiente impermeabilización de las mismas.*
3. *Los desniveles del piso del área de parqueaderos no son los óptimos para garantizar el oportuno flujo de agua hacia los mismos, por tal razón se presenta acumulación de agua en algunos sectores*
4. *El cuarto de bombas de agua potable se encuentra ubicado a nivel del primer piso en un área semi descubierta, parte del equipo esta expuesto a la intemperie, la parte descubierta presenta un alto grado de humedad y no se cuenta con un terminado del piso en buena parte del área.*
5. *El área de parqueaderos no cuenta con la respectiva señalización de piso que permita diferenciar las zonas de circulación y de parqueo.*
6. *No se encuentra instalada la cubierta acrílica en cada uno de los vacíos interiores de ventilación.*
7. *Otras situaciones generadas por deterioro prematuro debido a la calidad del material utilizado, otras por trabajos inconclusos.*
  - 7.1 *Baja calidad del mortero utilizado que se evidencia en los filos de los muros del sótano, en la fachada posterior a nivel de primer piso y en general en las áreas comunes y privadas.*
  - 7.2 *Resanes sin acabado y pintura en techo del sótano.*
  - 7.3 *Cables eléctricos sueltos en el techo del sótano.*
  - 7.4 *Muro a la vista en garaje 8 sin rematar.*
  - 7.5 *Luces del área de parqueadero no cuentan con interruptor.*
  - 7.6 *En el quinto piso caja eléctrica y roseta sin resane y pintura a su alrededor.*
  - 7.8 *Humedad en la parte baja de los muros del salón comunal.*
  - 7.9 *Irregularidades en el baño del salón comunal por taponamiento de sifón del piso y por el acabado de la pared del lavamanos.*
  - 7.10 *Desorden del cableado en algunas cajas de paso.*
  - 7.11 *Soportes provisionales en alambre en algunos tramos de tubería colgante.*
  - 7.12 *Conexiones hidráulicas de lavaplatos sin resane y pintura apto 203.*
  - 7.13 *Fisuras por asentamiento en muros.*
  - 7.14 *Salidas eléctricas sin tapa y algunas sin cableado especialmente apto 504.*
  - 7.15 *Fisuras por asentamiento en vacío interior a nivel del quinto piso." (...)*

### VISITA

Visita Técnica No. 03  
Fecha 18 de julio de 2019  
Funcionario Omar David Laverde Cabrera  
Atendido Por Nancy Edith Carpeta Rodríguez, encargada de la administración (Quejoso)  
No asistió (Enajenador)

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 del 2008.

**Fecha de entrega del primer apartamento: 2006.**

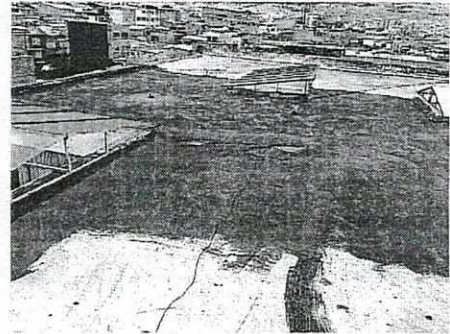




**HALLAZGOS**

**1. “ Falta de impermeabilización o de mantenimiento de cubierta del edificio se atribuye a un deficiente manejo de las pendientes, lo que genera presencia de humedades en los techos de los apartamentos de los últimos pisos”.**

En la diligencia técnica se realiza registro fotográfico en las zonas relacionadas en la Resolución No. 1356 del 31 de octubre de 2006 donde el quejoso menciona que este hecho no se ha vuelto a presentar puesto que los residentes de los últimos apartamentos han realizado constantes intervenciones o arreglos de impermeabilización en la cubierta. (Foto 1)



**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

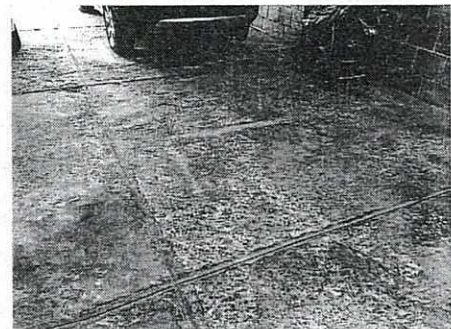
**2. “Filtración de aguas lluvias por las culatas y paredes laterales posiblemente por deficiente impermeabilización de las mismas”.**

En la diligencia técnica se realiza la inspección en las zonas relacionadas en la Resolución No. 1356 del 31 de octubre de 2006 donde el quejoso menciona que este hecho no se ha vuelto a presentar puesto que la administración ha realizado los arreglos pertinentes de impermeabilización.

**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

**3. “Los desniveles del piso del área de parqueaderos no son los óptimos para garantizar el oportuno flujo de agua hacia los mismos, por tal razón se presenta acumulación de agua en algunos sectores”**

En la diligencia técnica se realiza registro fotográfico en las zonas relacionadas en la Resolución No. 1356 del 31 de octubre de 2006 donde el quejoso menciona que este hecho persiste y que la constructora no ha realizado ningún arreglo al respecto. (Foto 2)



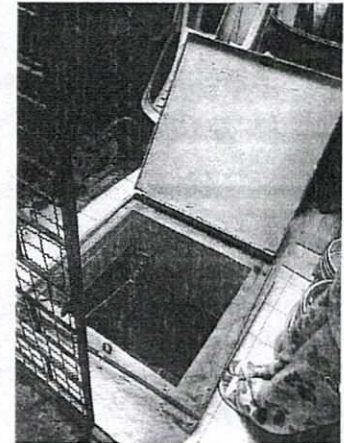
**POR LO TANTO, ESTE HECHO PERSISTE.**





**4. El cuarto de bombas de agua potable se encuentra ubicado a nivel del primer piso en un área semi descubierta, parte del equipo está expuesto a la intemperie, la parte descubierta presenta un alto grado de humedad y no se cuenta con un terminado del piso en buena parte del área.**

En la diligencia técnica se realiza registro fotográfico en las zonas relacionadas en la Resolución No. 1356 del 31 de octubre de 2006 donde el quejoso menciona que este hecho fue subsanado puesto que la administración realizó la adecuación pertinente hace 4 meses entre ellos el enchape del cuarto de bombas. (foto 3)



**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

**5. “El área de parqueaderos no cuenta con la respectiva señalización de piso que permita diferenciar las zonas de circulación y de parqueo”.**

En la diligencia técnica se realiza registro fotográfico en las zonas relacionadas en la Resolución No. 1356 del 31 de octubre de 2006 donde el quejoso menciona que este hecho fue subsanado puesto que la administración realizó la respectiva señalización aproximadamente hace 6 años aunque falta mantenimiento. (foto 4)



**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

**6. No se encuentra instalado la cubierta acrílica en cada uno de los vacíos interiores de ventilación. Desmejoramiento de especificación**

En la diligencia técnica se realiza la inspección en las zonas relacionadas en la Resolución No. 1356 del 31 de octubre de 2006 donde se evidencia la existencia de una cubierta acrílica en el punto fijo de la escalera principal del edificio según interpreta el quejoso (la administración) el enajenador no ha subsanado nada y la administración ha realizado los arreglos pertinentes no se especifica fecha de elaboración.

**7. “Otras situaciones generadas por deterioro prematuro debido a la calidad del material utilizado, otras por trabajos inconclusos”.**



En la diligencia técnica se realiza registro fotográfico y se constata las zonas relacionadas en la Resolución No. 1356 del 31 de octubre de 2006 donde el quejoso discrimina este hecho en varios puntos:

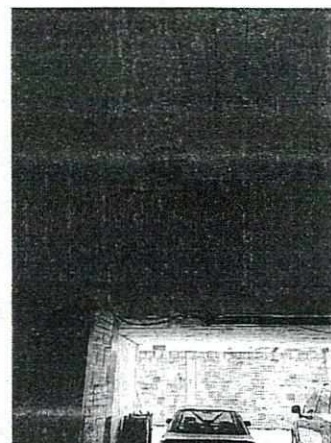
*7.1 Baja calidad del mortero utilizado que se evidencia en los filos de los muros del sótano, en la fachada posterior a nivel de primer piso y en general en las áreas comunes y privadas.*

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración aproximadamente hace 3 meses con sus respectivos arreglos según se describe en acta elaborada en sitio.

**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

*7.2 Resanes sin acabado y pintura en techo del sótano.*

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración aproximadamente hace 2 años con sus respectivos arreglos según se describe en acta elaborada en sitio, aunque según se registra fotográficamente se encuentran resanes por culminar (foto 5).



**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO PERSISTE**

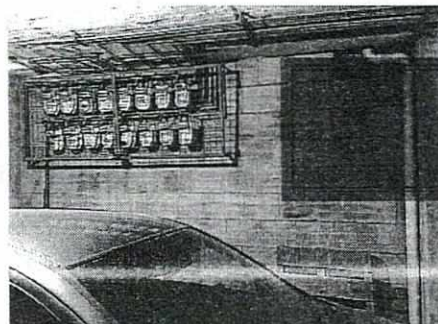
*7.3 Cables eléctricos sueltos en el techo del sótano.*

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración y no se establece o define el tiempo que fue ejecutado dicho arreglo según se describe en acta elaborada en sitio.

**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

*7.4 Muro a la vista en garaje 8 sin rematar.*

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración aproximadamente hace 3 meses con sus respectivos arreglos según se describe en acta elaborada en sitio, aunque según se registra fotográficamente el muro descrito no se encuentra resanado (foto 6).







**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO PERSISTE**

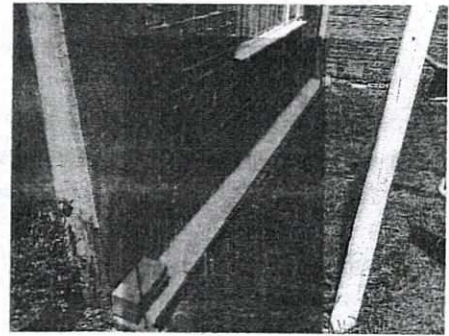
7.5 Luces del área de parqueadero no cuentan con interruptor.

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración aproximadamente hace un año con sus respectivos sensores de luz.

**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

7.8 Humedad en la parte baja de los muros del salón comunal.

En el momento de la diligencia no se pudo ingresar a la zona del salón comunal porque este se encuentra arrendado y no se encontraba el arrendatario, pero según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración aproximadamente hace 3 meses con sus respectivos arreglos según se describe en acta elaborada en sitio (foto 7).



**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

7.9 Irregularidades en el baño del salón comunal por taponamiento de sifón del piso y por el acabado de la pared del lavamanos.

En el momento de la diligencia no se pudo ingresar a la zona del salón comunal donde se evidencia el hecho porque este se encuentra arrendado y no se encontraba el arrendatario, pero según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración aproximadamente hace 3 meses con sus respectivos arreglos según se describe en acta elaborada en sitio.

**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

7.10 Desorden del cableado en algunas cajas de paso.

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración y no se establece o define el tiempo que fue ejecutado dicho arreglo según se describe en acta elaborada en sitio.

**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**



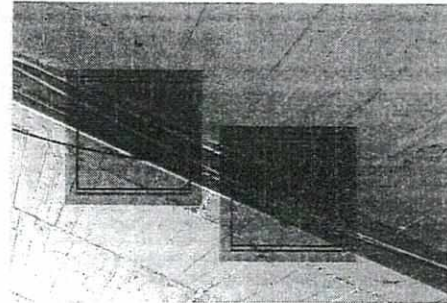
ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-770

Página 7 de 8

*7.11 Soportes provisionales en alambre en algunos tramos de tubería colgante.*

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración aproximadamente hace 2 años con sus respectivos soportes según se describe en acta elaborada en sitio aunque según se registra fotográficamente aún se encuentran tramos de tubería colgante soportados con alambres provisionales. (Foto 8)



**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO PERSISTE**

*7.12 Conexiones hidráulicas de lavaplatos sin resane y pintura apto 203.*

En el momento de la diligencia no se pudo ingresar al apartamento donde se evidencia el hecho porque no se encontraba el propietario del apartamento así que este hecho no se pudo verificar según se registra en el acta de la diligencia. (Foto 9)



*7.13 Fisuras por asentamiento en muros.*

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración y no se establece o define el tiempo que fue ejecutado dicho arreglo según se describe en acta elaborada en sitio.

**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

*7.14 Salidas eléctricas sin tapa y algunas sin cableado especialmente apto 504.*



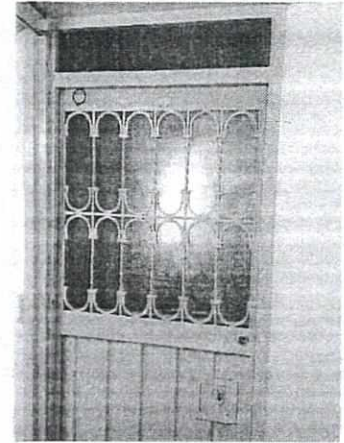


ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 19-770

Página 8 de 8


En el momento de la diligencia no se pudo ingresar al apartamento donde se evidencia el hecho porque no se encontraba el propietario del apartamento así que este hecho no se pudo verificar según se registra en el acta de la diligencia. (Foto 10)

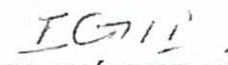


*7.15 Fisuras por asentamiento en vacío interior a nivel del quinto piso.*

Según el quejoso (administración) menciona en la diligencia que este hecho fue subsanado por la administración y no se establece o define el tiempo que fue ejecutado dicho arreglo según se describe en acta elaborada en sitio.

**POR LO TANTO, EN ESTE HECHO NO PERSISTE**

  
ARQ. OMAR LAVERDE.  
Contratista

  
Vo. Bo. ING. IVÁN GIL ISAZA  
Profesional Especializado