



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2025-28136

Fecha: 30/05/2025 08:29:32 AM Folios: 1

Anexos: 3-6(10)

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE
VERIFICACIÓN DE HECHOS NO 24-594 DEL
13 DE DICI

Destino: AGRUPACIÓN RESIDENCIAL
PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD
HORIZONTAL

Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBSEC.ICDV

Bogotá D.C.

Señor(a):

PROPIETARIO (A) O QUIEN HAGA SUS VECES T10 APTO 132
AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL
Dirección: CALLE 192 # 11 A - 51 APTO 132 T10
BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.

Asunto: TRASLADO DE INFORME DE VERIFICACIÓN DE HECHOS NO 24-594 DEL 13 DE
DICIEMBRE DE 2024 EXPEDIENTE 3-2017-23633-134

Respetado(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. 24-594 del 13 de diciembre del 2024 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.

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
SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA

Copia:

Anexos Electrónicos: 1

Elaboró: DANIEL CRISTIANO

Revisó: DIANA MARCELA QUINTERO CASAS-SUBDIRECCION DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA -

Aprobó: JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co

Página Número 1 de 2

Documento Electrónico: 139598e8-666c-4145-8383-2ee6a25ca532

PG02-PL01 V3



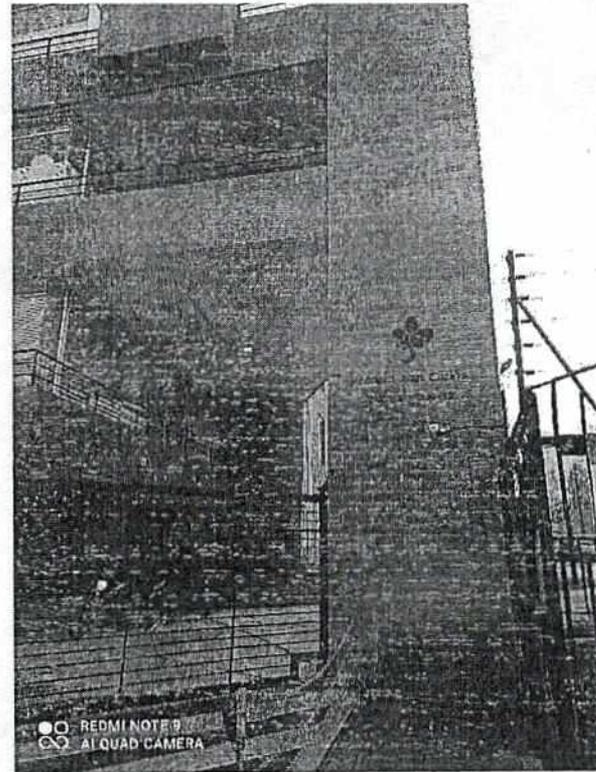
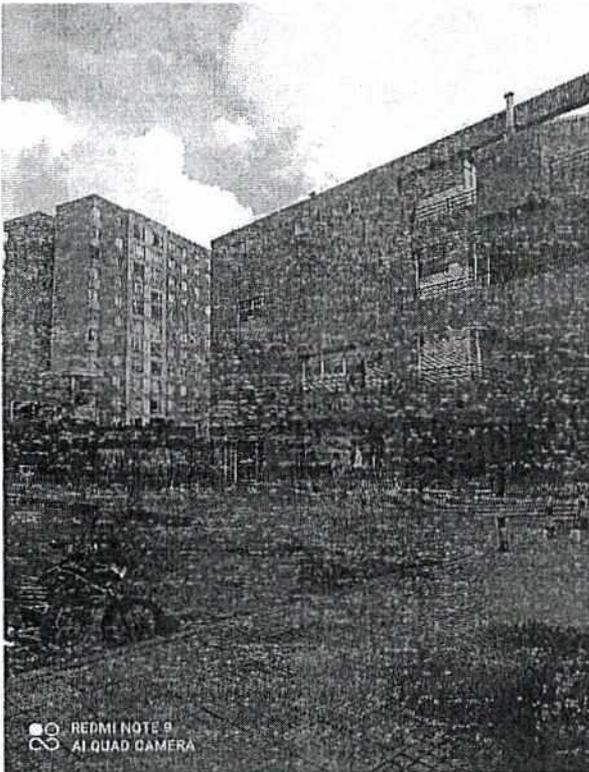


ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

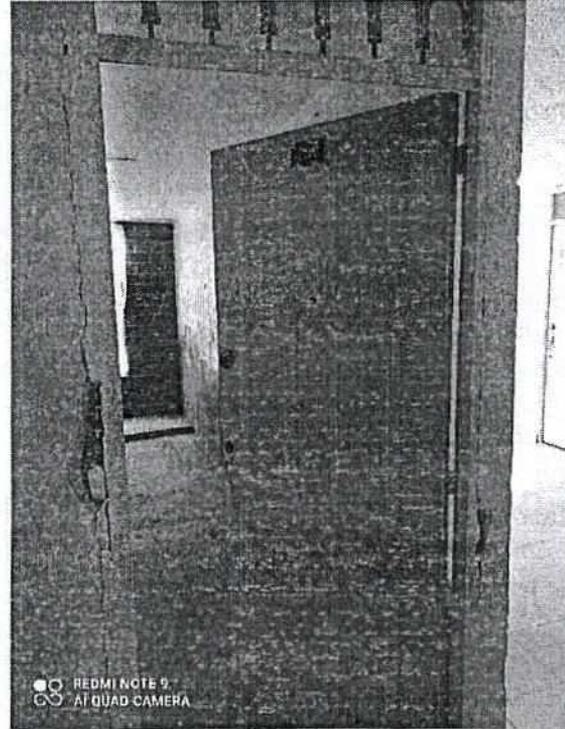
INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 24-594
13 de diciembre de 2024

Radicación No. 3-2017-23633 del 5 de abril de 2017
No. de la queja 3-2017-23633-134
Quejoso **JIMMY NORVEY LESMES CUESTA**
Dirección quejoso Carrera 11A #190 – 12 Apto 132 Torre 10
Proyecto **PRADERA SAN CARLOS**
Dirección proyecto Carrera 11A #190 – 12
Localidad Usaquén
Estrato 3

Radicación documentos 400020080391 del 24 de noviembre de 2008
Enajenación proyecto 15 de diciembre de 2008 [312 unidades de vivienda]
Enajenador **URBANIZADORA MARIN VALENCIA SA -MARVAL SA**
Dirección enajenador AC 26 69A 51, TORRE B PISO 4
No. de registro 96058



Imágenes 1 y 2



Imágenes 3 y 4

SINTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento del artículo segundo de la Resolución No 2125 del 25 de septiembre de 2019 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*:

VISITA

Visita Técnica No. 03
Fecha 20 de noviembre de 2024
Funcionario Jairo Mosquera Páez
Atendido Por
Quejoso: No asistió
Enajenador: Omel Antonio Rodriguez Brito, autorizado

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

De acuerdo con la Resolución N° 2125 del 25 de septiembre de 2019 *“por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*:



ARTÍCULO SEGUNDO: *Requerir a la sociedad URBANIZADORA MARÍN VALENCIA S.A, con NIT 830.012.053-3, representada legalmente por el señor RAFAEL AUGUSTO MARÍN VALENCIA (o quien haga sus veces), para que dentro del término de TRES (3) meses calendario contados a partir del vencimiento del término dispuesto en el artículo segundo de la Resolución N.830 del 11 de junio de 2019, proferida dentro del expediente 3-2017-23633-1 (zonas comunes), se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 132 de la torre 10 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN RESIDENCIAL PRADERA SAN CARLOS consistentes en 1. DESNIVEL PISO Y 5. FISURA EN MURO BAÑO, ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones gravísimas conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 17-424 del 27 de junio del 2017 (folios 7 a 8) y en el concepto técnico 19-848 del 14 de agosto de 2019 (folio 142). Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente resolución.*

Por información del enajenador es pertinente manifestar, que el inmueble fue adquirido por Marval SA en 2024, por lo tanto, el enajenador es el actual propietario.

1. DESNIVEL PISO

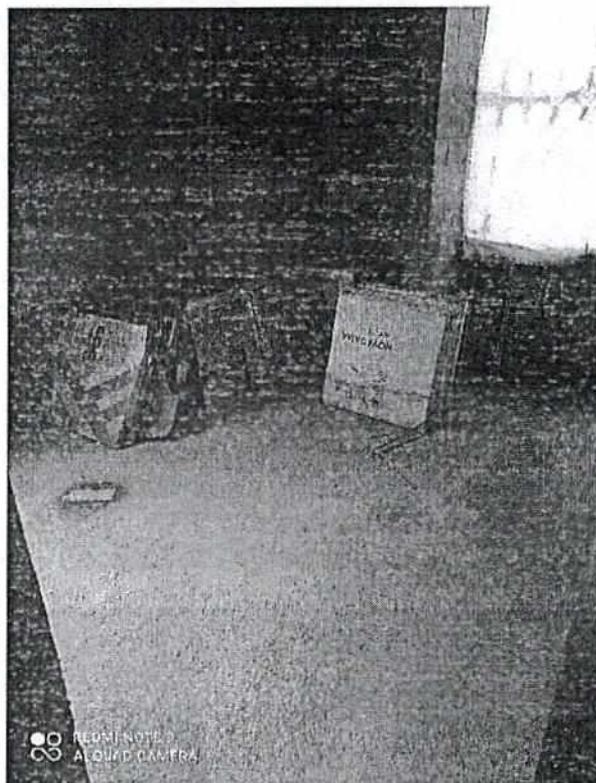
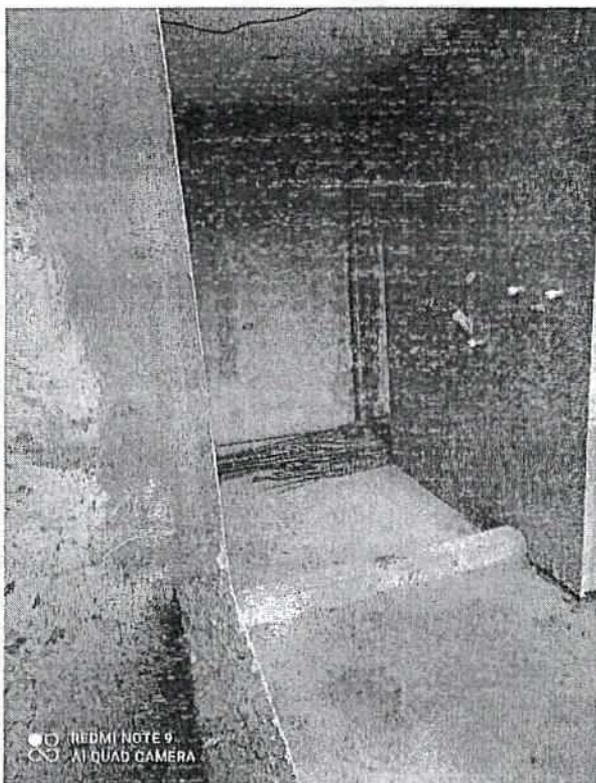
Durante el recorrido realizado en las diferentes áreas que conforman el apartamento, se pudo observar que la placa de contrapiso fue elaborada posterior a la intervención del pilotaje de reforzamiento realizada en el primer piso de la torre, dicha placa de contrapiso se encuentra nivelada, pero sin ningún tipo de acabado. Por tanto, se estima que el hecho **PERSISTE**.





2. FISURA EN MURO BAÑO

Durante la visita se pudo observar que el apartamento se encuentra pañetado parcialmente, por lo que no es posible evidenciar presencia de fisuras o grietas, más sin embargo queda pendiente parte de un muro por construir, pañetar y enchapar. Por tal razón se puede determinar que el hecho relacionado con las grietas o fisuras en muros **PERSISTE**.



Imágenes 7 y 8

Adicional a lo anterior debemos tener en cuenta el Concepto Técnico 19-848 de 14 de agosto de 2019, en donde manifiesta que:

"(...) no se evidencian daños en elementos estructurales del inmueble, sin embargo, las condiciones del asentamiento comprometen el funcionamiento de la estructura del edificio, ya que no se diseñó para trabajar bajo las condiciones anormales evidenciadas y su comportamiento sísmico será distinto a lo previsto en el diseño estructural."

(...)

Al respecto se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 400 de 1997:

(...)

"Las lesiones encontradas al interior del inmueble están relacionadas con la problemática general de asentamientos que se ha venido presentando en algunas de las torres del conjunto"



residencial y que viene siendo tratada en el expediente de áreas comunes con número de radicado N° 3-2017-23633-1"
(...)

De lo previamente citado del informe de verificación anterior, se debe indicar que las afectaciones encontradas en el inmueble se daban como consecuencia de las "condiciones de asentamientos" que se presentaban en la torre. Y que con ellas se infería que el funcionamiento de la estructura del edificio se veía afectada, por cuanto las condiciones anormales observadas afectarían el comportamiento de la misma pues las condiciones iniciales variaron. Por lo que la afectación se enmarcaba en el incumplimiento de lo prescrito en el Art. 1 de la Ley 400 de 1997.

Si bien es cierto que la afectación recae sobre la estructura de la edificación y que en el informe previo se indica que no se evidenciaban afectaciones a esta. También lo es, que los hallazgos de ese informe son como consecuencia de las afectaciones generadas a la estructura, que por estar vinculadas a ella se derivan en las afectaciones encontradas.

En estas condiciones es claro que las afectaciones de las áreas comunes se refieren a los asentamientos diferenciales que se vienen presentando en el conjunto residencial, mientras que las afectaciones en el área privada, asociadas al mismo fenómeno, comprometen el funcionamiento de elementos estructurales y no estructurales, lo que genera un riesgo para la vida e integridad de los residentes, esto considerando que, de acuerdo a lo ya manifestado, el comportamiento esperado ante el evento de un sismo se ve alterado con respecto al cálculo inicial de la estructura.

Por lo anterior se puede concluir que los hechos persisten hasta tanto no se reestablezcan las condiciones de los elementos que sufrieron las afectaciones como consecuencia de la variación en la estructura por efectos de los asentamientos descritos en el informe"

ARQ. JAIRO MOSQUERA PAEZ
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado