



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 25-098 2 de abril de 2025

Radicación No. 1-2020-10707 del 26 de agosto de 2020
No. de la queja 1-2020-10707-1 *Zonas Comunes*.
Quejoso CESAR CUELLAR *Propietario*.
Dirección quejoso KR 65 97 - 40.
Proyecto BALCONES DE SAN PEDRO ZC
Dirección proyecto KR 65 97 - 40. *Barrios unidos*.
Estrato 4
Radicación documentos 400020180149 del 22 de junio de 2022.
Enajenación proyecto:
Enajenador **GRUPO ANDES CONSTRUCTORA SAS**
Dirección enajenador Cr. 65 No. 97 - 34
No. de registro 2017198



Registro fotográfico fachada principal sobre KR 65

SÍNTESIS DE LA QUEJA

Se verifica el cumplimiento de la orden impuesta mediante la *Resolución 2639 del 28 de septiembre de 2022*, “*por el cual se impone una sanción y se impone una orden*”, el cual establece en su **ARTICULO SEGUNDO**: *Requerir a la sociedad GRUPO ANDES CONSTRUCTORA S.A.S. - GANDESC S.A.S., identificada con Nit: 900.485.708-1, representada legalmente por la señora ELIANA MARIA MONTOYA RESTREPO (o quien haga sus veces), para que dentro del término de SEIS (6) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida,*



para lo cual deberán realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas comunes del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO, consistentes en: "1. Fisuras y humedades en muros" en zonas comunes, "2. Sifones tapados en terraza", "3. Mal pendiente en piso de la terraza y baños zona BBQ", "4. No hay ganchos para mantenimiento de fachadas", "6. Filtraciones de agua en sótanos", "7. Tuberías mal instaladas" y "8. Cielo rasos y acabados bajo placa deficiente", ya que constituyen deficiencias constructivas calificadas como afectaciones graves, conforme se evidencia en el informe de Verificación de Hechos No. 21-472 del 24 de septiembre de 2021 (folio 71-77). 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. 05
Fecha 14 de marzo del 2025
Funcionario ARQ. ALEJANDRO PINILLA CABRERA
Atendido Por CAROLINA GONZALES - Administradora
Quejoso: CESAR CUELLAR - Propietario
Enajenador: No se presentó

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:

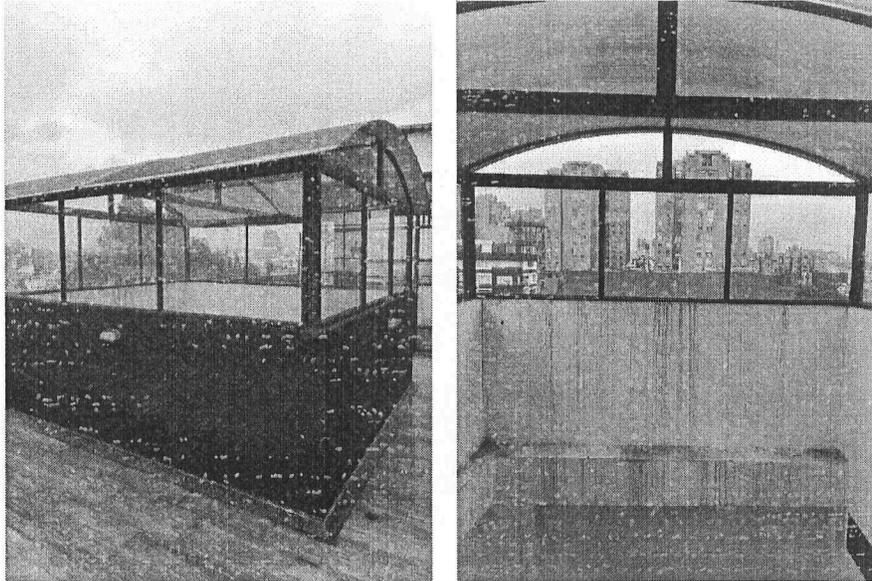
Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre de 2015.

HALLAZGO

Se realiza la verificación del cumplimiento de la orden impartida en la *Resolución 2639 del 28 de septiembre de 2022*, "por el cual se impone una sanción y se imparte una orden".

1. Fisuras y humedades en muros.

En la diligencia de verificación de hechos, en compañía de la nueva administradora delegada de la copropiedad la señora CAROLINA GONZALES, se da inicio al recorrido para inspeccionar las filtraciones y marcas de humedad en el muro del vacío interior de las zonas comunes de la terraza, evidenciando que estas deficiencias siguen presentándose debido a que se observan dilataciones entre el muro y la perfilería, permitiendo así el paso del agua al interior de la edificación cuando llueve.

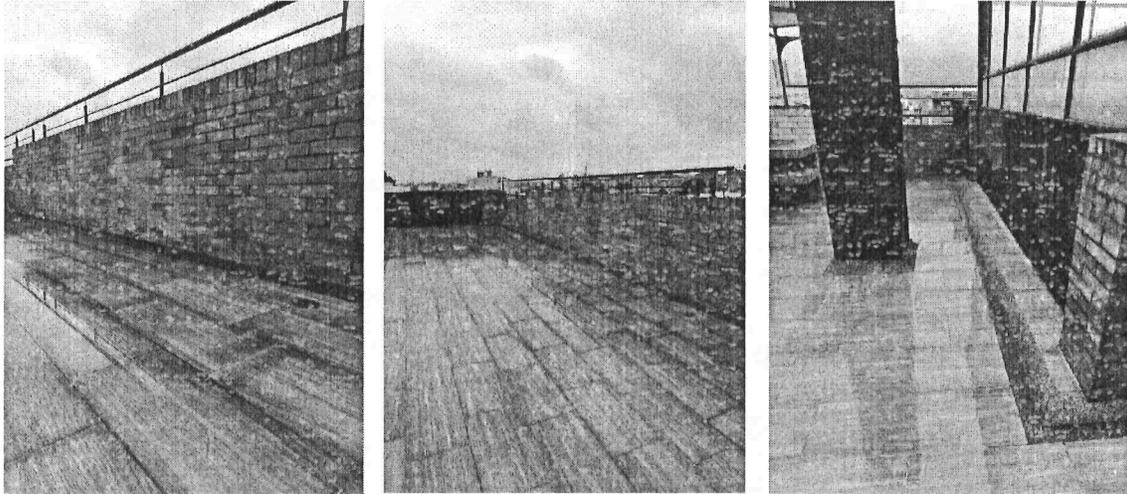


Registro fotográfico muro interior del vacío del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 1. Fisuras y humedades en muros, este PERSISTE.

2. Sifones tapados en terraza

Continuando con el recorrido por la terraza para evaluar la posible sistematicidad de los hechos que motivan esta queja, se confirma que varios de los sifones instalados en la placa de la cubierta no cumplen con el objetivo de evacuar de manera adecuada las aguas lluvia, esto debido a que la placa de cubierta no cuenta con una correcta nivelación y causa el empozamiento del agua cuando llueve.

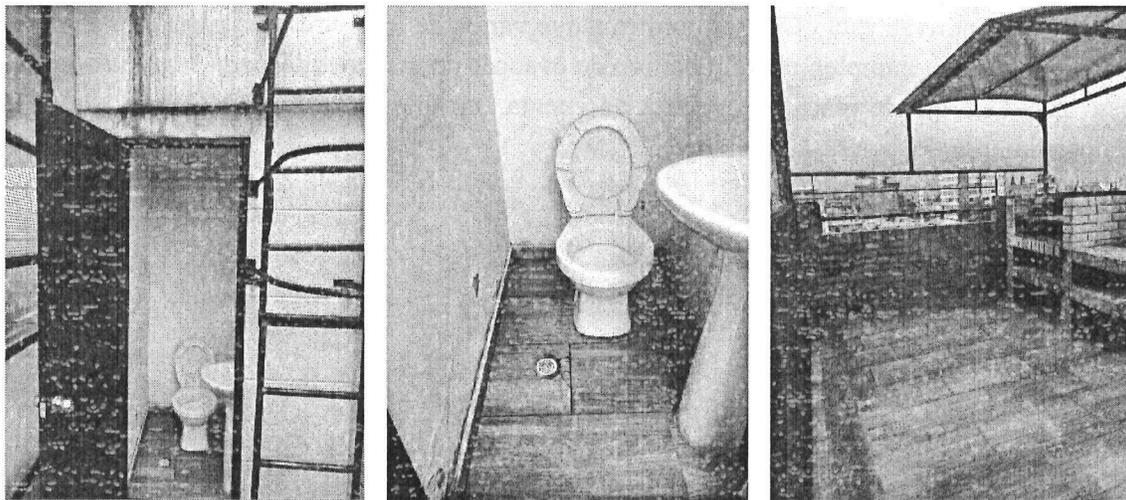


Registro fotográfico terraza del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 2. Sifones tapados en terraza, este PERSISTE.

3. Mal pendentado en piso de la terraza y baños zona BBQ

Continuando con el recorrido por la terraza del edificio, se observan múltiples puntos en donde el tratamiento de las pendientes no permite un adecuado desagüe de las aguas lluvia, evidenciando un alto empozamiento en los diferentes espacios de la terraza.



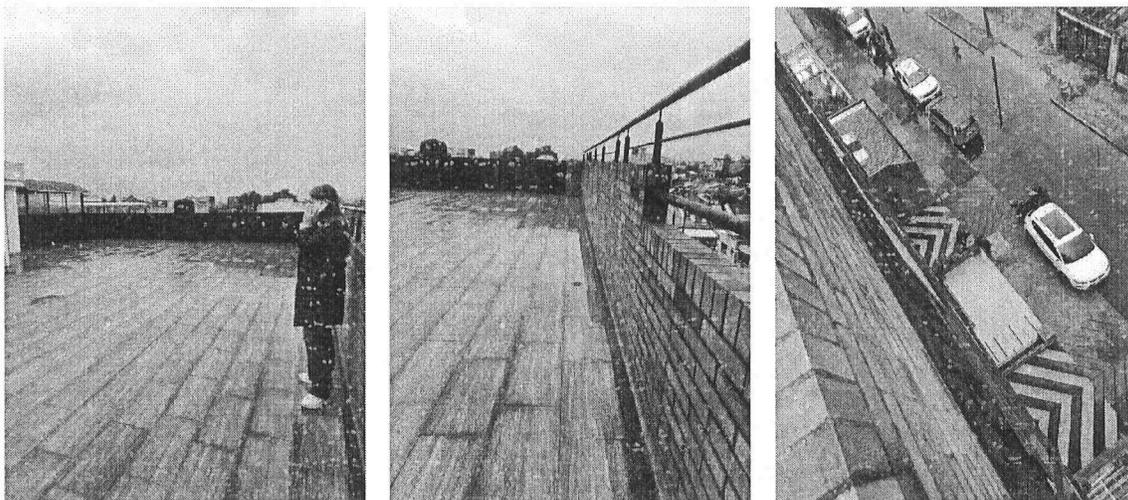
Registro fotográfico baños y zona BBQ de la terraza del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO



En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 3. **Mal pendentado en piso de la terraza y baños zona BBO, este PERSISTE.**

4. No hay ganchos para mantenimiento de fachadas

Se constata en el recorrido por la cubierta que el edificio no cuenta con ganchos de seguridad que permitan adelantar labores de mantenimiento preventivo y correctivo de las fachadas.

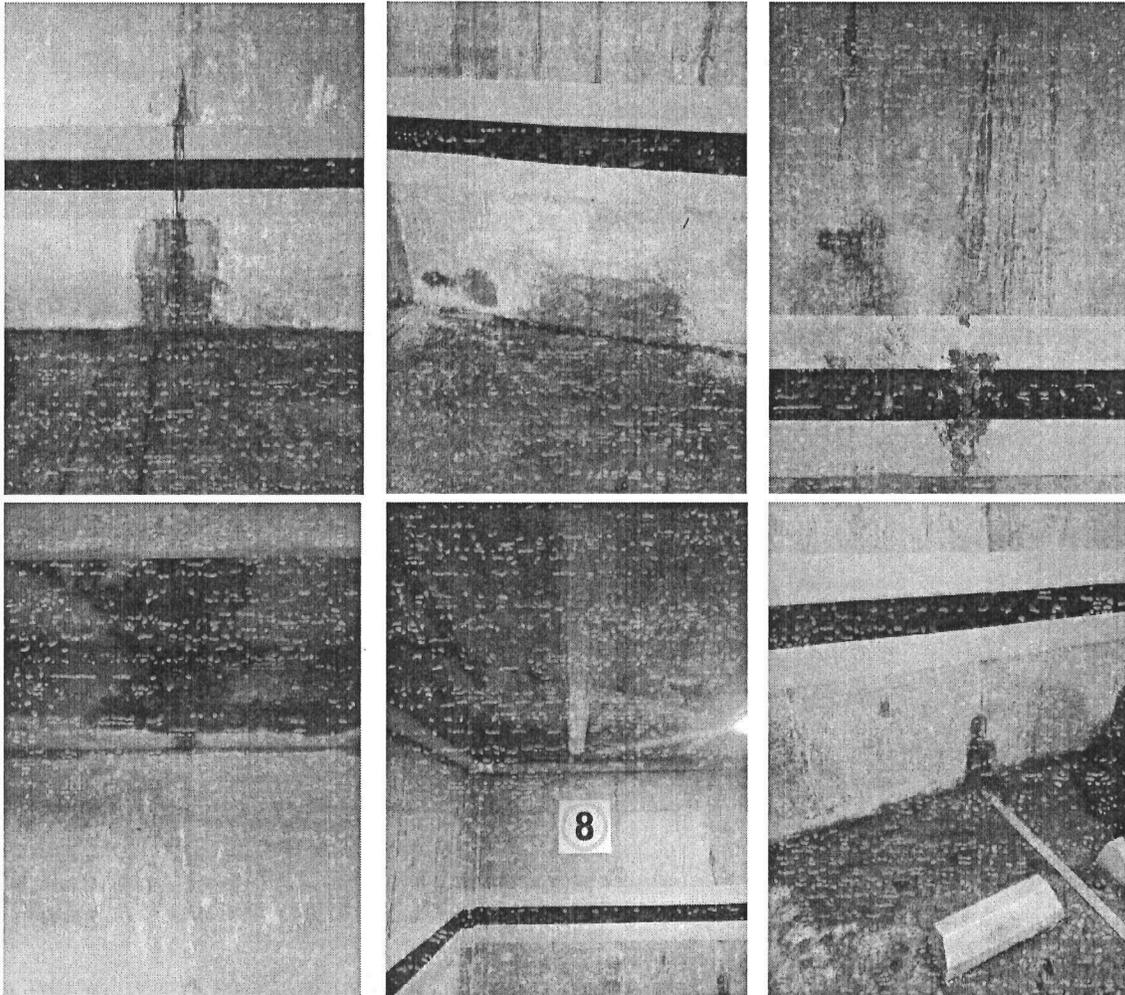


Registro fotográfico terraza y fachada del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 4. **No hay ganchos para mantenimiento de fachadas, este PERSISTE.**

6. Filtraciones de agua en sótanos

En la diligencia de verificación de hechos, se confirman las causas que motivaron a interponer la queja por filtraciones y marcas de humedad en el sótano, evidenciando que las afectaciones son recurrentes y de alta complejidad, posiblemente en algunas zonas debido a la corrosión del acero estructural de los muros, ya que se observan marcas de corrosión en las fisuras y en otros de los puntos se evidencian marcas donde según testimonio del quejoso, se proyectan las tuberías de desagüe de aguas negras del edificio.

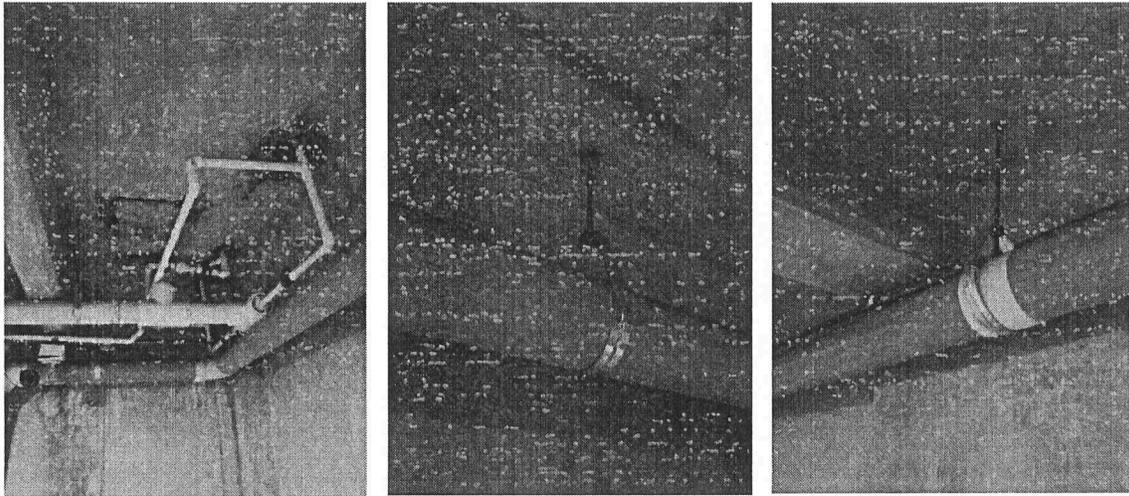


Registro fotográfico muros sótano del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 6. Filtraciones de agua en sótanos, este PERSISTE.

7. Tuberías mal instaladas

Se constata en el recorrido por el sótano, que las tuberías descolgadas bajo la placa no cuentan con el distanciamiento adecuado y en algunos casos los métodos de fijación de los ganchos no son los adecuados, ya que se observó la utilización de tacos de madera y/o cartón.



Registro fotográfico tuberías sótano del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 7. Tuberías mal instaladas, este PERSISTE.

8. Cielo rasos y acabados bajo placa deficientes

Se constata en el recorrido por el primer piso, que la placa de entrepiso no cuenta con el recubrimiento total en drywall, evidenciando secciones del vacío en donde se puede observar la placa sin su acabado.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 25-098

Página 8 de 8



Registro fotográfico cielo raso primer piso del EDIFICIO BALCONES DE SAN PEDRO

En razón a lo descrito anteriormente y como resultado de la verificación e inspección realizada, se tiene que el hecho relacionado con 8. Cielo rasos y acabados bajo placa deficientes, este PERSISTE.

Arq. ALEJANDRO PINILLA CABRERA
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional especializado