



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

No Radicado: 2-2022-22145
Fecha: 12/04/2022 11:47:56
Destino: KELLER NATHALI CORREDOR
Anexos: 10
Copia: N/A
www.habitatbogota.gov.co



Bogotá D.C.

Señor(a)
Representante Legal (o quien haga sus veces).
KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO
CL 1 A # 27 A – 10
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **AUTO 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022.**
Expediente No.1-2020-37083-1.

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto **Auto No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022**, proferido por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 572 del 2015, se le corre traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretenda hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición; contra este no procede recurso alguno.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, copia de la queja y el informe técnico de la visita de verificación.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Diana Stella Regalado Monroy – Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda. *DEM*
Revisó: Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda *mmf*
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Anexo: 10 Folios



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022

Página 1 de 8

"Por el cual se abre una investigación administrativa"

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento del traslado de la queja efectuado por la Superintendencia de Sociedades, queja presentada por las señoras MARIA CRISTINA SUAREZ DELGADO Y LIGIA STELLA GOMEZ, en calidad de copropietarias del proyecto EDIFICIO LOS ANGELES - PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle 1ª #27ª-10 de esta ciudad, por las presuntas deficiencias y/o desmejoramientos presentados en las zonas comunes del proyecto referenciado, en contra de la enajenadora KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO y/o quien haga sus veces, identificada con cedula de ciudadanía No 52.911.237, actuación a la que le correspondió el radicado 1-2020-37083-1, queja 1-2020-37083 del 21 de diciembre de 2020.

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO y/o quien haga sus veces, identificada con cedula de ciudadanía No 52911237 es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2017150.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado 2-2021-04409 calendado el 2 de febrero de 2021, se corrió traslado de la queja a KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO para que en el término de diez (10) días hábiles se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos, dicho traslado fue comunicado mediante radicado 2-2021-04408 del 2 de febrero de 2021 a las señoras MARIA CRISTINA SUAREZ DELGADO Y LIGIA STELLA GOMEZ, en calidad de copropietarias del proyecto EDIFICIO LOS ANGELES PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle 1ª #27ª-10 de esta ciudad.

Que KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO no emitió manifestación alguna sobre los hechos que componen la queja que fue trasladada como se indico en el párrafo precedente.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, mediante radicados 2-2021-34552 y 2-2021-34553, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, informo al



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022 Página 2 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

quejoso y enajenador la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, vista fijada para el 26 de julio de 2021 a las 9:30 AM.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora MARIA CRISTINA SUAREZ DELGADO en calidad de quejosa y por parte de la enajenadora no hubo asistencial alguna.

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No 22-028 del 17 de enero de 2022 en el cual se indica que la fecha de entrega del inmueble y/o áreas comunes fue en enero del 2019, concluyendo lo siguiente:

HALLAZGOS

Se realizó visita de verificación de hechos a las zonas comunes del edificio, encontrando en sitio los siguientes hallazgos:

1. "Faltan los medidores de gas natural".

En la visita técnica se pudo constatar que a la fecha no han sido instalados los medidores de gas natural, por lo que genera incumplimientos a lo establecido en la Ley 66 de 1968. A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

"Ley 66 de 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización."

"Ley 675 de 2001: ART. 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble."

"Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003). Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022 Página 3 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).

En estas condiciones se configura una deficiencia constructiva que se califica como una Afectación grave.

2. "Filtraciones a través de la cubierta-terraza"

En la visita se constató que existen humedades y rastros de humedades por filtraciones de agua lluvia a través de la terraza del edificio, la cual presenta desprendimientos del material de impermeabilización en varios sectores afectando a los apartamentos de último piso. Lo anterior, incumple lo establecido en el Código de la Construcción (Acuerdo 20 de 1995):

*"PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, Sección B.5.1 GENERAL
ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.*

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...) PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida."

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas. (...)

ARTÍCULO B.5.4.8. Tratamiento de elementos singulares. En este artículo se especifican los requisitos que deben cumplir los terminados de elementos singulares.

PARÁGRAFO B.5.4.8.1. Encuentro de pendentados. En estas zonas debe reforzarse la membrana aumentando la composición de ésta, con el número de capas necesario para conseguir un peso mínimo adicional de 1/3 del asignado a la membrana tipo. Los traslados deben hacerse



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022 Página 4 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

en forma tal que se facilite la evacuación de agua. (...) **PARÁGRAFO B.5.4.8.5. Desagües.** Las canalizaciones de los desagües deben tratarse como los encuentros de pendiente. En las uniones con las bajantes, las dos primeras capas de la membrana deben penetrar en el orificio del desagüe antes de fijar definitivamente el embudo, acometiendo el resto de la membrana a esta pieza, una vez recibida. Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como una **Afectación grave**

3. "Fallas en la motobomba"

En la visita técnica se pudo constatar que en los apartamentos del piso 4° la presión de acueducto es deficiente esto por el no funcionamiento de la motobomba, la cual fue retirada por el enajenador y a la fecha no ha sido ni reparada ni instalada, por lo que se incumple con lo establecido en el acuerdo 20 de 1995 en el CAPÍTULO D.3

"INSTALACIONES	HIDRÁULICAS	Y	SANITARIAS
Sección	D.3.1		GENERAL

ARTÍCULO	D.3.1.1.	Propósito	y	alcance.
----------	----------	-----------	---	----------

El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

Sección	D.3.2	SUMINISTRO	DE	AGUA
---------	-------	------------	----	------

ARTÍCULO D.3.2.1. General. Cada aparato sanitario debe proveerse de un suministro de agua potable, distribuido de acuerdo con las normas exigidas en este capítulo, en tal forma que se mantenga limpio y en condición sanitaria, eliminando cualquier posibilidad de conexión cruzada.

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones. Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.

ARTÍCULO	D.3.2.3.	Materiales	y	elementos.
----------	----------	------------	---	------------

Pueden diseñarse y construirse instalaciones de conducción de agua potable en PVC, hierro galvanizado (HG), o cobre (Cu). La utilización de otro tipo de materiales está sujeta a la aprobación de la EAAB y de la Secretaría de Salud. Para conjuntos o agrupaciones residenciales y/o industriales y/o comerciales donde se utilicen tuberías de asbesto cemento (AC), éstas deben protegerse exteriormente con pinturas bituminosas. Todos los elementos, tuberías y accesorios deben fabricarse de acuerdo con las normas ICONTEC, vigentes en el momento de ejecución de la obra".

En estas condiciones y características del hecho, se configura una deficiencia constructiva que se califica como una **Afectación grave**.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022 Página 5 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

Esbozados los hallazgos derivados del informe de verificación de hechos citados, se torna imperativo para este Despacho estipular los hechos que son susceptibles de apertura de investigación, en consecuencia, la apertura de investigación versa sobre los siguientes hechos: "1. *Faltan los medidores de gas natural*", "2. *Filtraciones a través de la cubierta-terrazza*", "3. *Fallas en la motobomba*", en razón a la afectación a la habitabilidad del inmueble las mismas se califican como afectaciones graves.

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que la fecha de entrega del bien inmueble tiene lugar en enero de 2019 y conforme a información suministrada en el expediente en mención se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 21 de diciembre de 2020. Corolario de lo anterior, se debe tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones respecto lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

"Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones".

En este orden de ideas, se determina que existe oportunidad para imponer sanciones y ordenes respecto a las deficiencias constructivas graves ya que no han transcurrido tres (3) años o mas, desde la fecha de entrega del inmueble y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Los hechos mencionados con anterioridad constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: Ley 66 de 1968 artículo 10, ley 675 de 2001 artículo 80, decreto 190 de 2004 artículo 229, acuerdo 20 de 1995 sección B.5.1, artículos B.5.1.2, B.5.1.3, B.5.3.3, B.5.3.3.1 y sección B.5.4, artículos B.5.4.1, B.5.4.8, B.5.4.8.1, B.5.4.8.5 y capítulo D, 3 Sección D.3.1, artículos D.3.1.1., 



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022 Página 6 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

D.3.2.1, D.3.2.2., D.3.2.: de igual forma contradice las normas generales numeral 12 del artículo 23 y 114 del Acuerdo 079 de 2003, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 Decreto 572 de 2015, toda vez que se erige como una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022 Página 7 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

*Sin embargo, la sala reitera, quo este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso.** Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. **Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**"² (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas comunes del proyecto de vivienda en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6° del Decreto Distrital No. 572 de 2015. *HE*

² Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 716 DEL 24 DE FEBRERO DE 2022 Página 8 de 8

Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo por los hechos "1. *Faltan los medidores de gas natural*", "2. *Filtraciones a través de la cubierta-terraza*", "3. *Fallas en la motobomba*", en razón a las deficiencias constructivas graves que afectan las zonas comunes del proyecto EDIFICIO LOS ANGELES PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la calle 1ª #27ª-10 de esta ciudad, en contra de la enajenadora KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO identificada con cedula de ciudadanía No 52911237 (y/o quien haga sus veces), con ocasión de los hallazgos descritos en el informe de verificación de hechos No 22-028 del 17 de enero de 2022 y en virtud de lo expuesto en el presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la enajenadora KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO identificada con cedula de ciudadanía No 52911237 (y/o quien haga sus veces) y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente al administrador, representante legal y/o quien haga sus veces del EDIFICIO LOS ANGELES PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO QUINTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra el mismo no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Juan David Espitia Moreno – Contratista SICV.*

Revisó: *Karent Ramírez Bernal - Profesional Especializada SICV.*

17/12/2020

Correo: Servicio Al Ciudadano 2 - Outlook

✓ 2020-01-639447-000 (EMAIL CERTIFICADO de
CORREOCERTIFICADO@SUPERSOCIEDADES.GOV.CO)

EMAIL CERTIFICADO de CORREO CERTIFICADO <419942@certificado.4-72.com.co>

Jue 17/12/2020 2:14 PM

Para: Servicio Al Ciudadano <servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (207 KB)

BDSS01-#110314857-v1-2020-01-639447-000.PDF; 2020-01-639447-AAA.PDF;

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

1-2020-37083

FECHA: 2020-12-21 10:18 PRO 722058 FOLIOS: 1
ANEXOS: 2

ASUNTO: e-mail Inconsistencias quejas o
consultas sobre constructoras

DESTINO: Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y
Control de Vivienda

TIPO: Derechos de petición de interés
particular

Asunto de información y/o de SOCIEDADES

Esta dirección de correo electrónico es utilizada solamente para el envío de información y/o solicitudes de la Superintendencia de Sociedades.

Nuestro canal electrónico para respuestas, solicitudes e inquietudes es
webmaster@supersociedades.gov.co

Cordialmente,

AVISO LEGAL: Este correo electrónico, incluyendo cualquier información adjunta, es emitido para la(s) persona(s) o sociedad(es) nombrada(s) y puede contener información sujeta a reserva y/o confidencialidad. Usted no deberá divulgar, difundir, copiar, socializar o usar esta información sin autorización previa del emisor o titular de la información. Si Ud. no es el destinatario nombrado, por favor borre este mensaje y notifique a su emisor.





Al contestar cite el No. 2020-01-639447



**SUPERINTENDENCIA
DE SOCIEDADES**

Tipo: Salida Fecha: 16/12/2020 09:34:18 AM
Trámite: 110000 - TRASLADO DE COMPETENCIA A OTRAS ENTID
Sociedad: 39757687 - LIGIA STELLA GOMEZ LA Exp. 0
Remitente: 548 - GRUPO DE ATENCION AL CIUDADANO
Destino: 39757687 - LIGIA STELLA GOMEZ LANDAZABAL
Folios: 1 Anexos: SI
Tipo Documental: OFICIO Consecutivo: 548-238445

Señores
SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT
servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co

Ref: Radicación 2020-01-628825 del 10/12/2020

Mediante el presente se remite escrito de la referencia, a través del cual se manifiesta inconformidad contra CONSTRUCTORA DEL EDIFICIO MULTIFAMILIAR LOS ANGELES, por ser de su competencia, teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 21 de la Ley 1755 de 2015.

Informamos que se dio a conocer al peticionario sobre el traslado realizado enviando comunicación al correo electrónico ligia.gomez.landazabal@gmail.com.

Cordialmente,

LUZ AMPARO MACIAS QUINTANA
Coordinadora Grupo de Atención al Ciudadano

CBG



En la Superintendencia de Sociedades trabajamos para contar con empresas competitivas, productivas y perdurables y así generar más empresa y más empleo.
www.supersociedades.gov.co
webmaster@supersociedades.gov.co
Línea única de atención al ciudadano: 01 8000 11 43 19
Tel: (57-1) 2201000
Colombia





SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

Al contestar cite:2020-01-628825



Fecha:10/12/2020 06:49

Folios:1

Remitente:39757687-LIGIA STELLA GOMEZ LANDAZABAL

Anexos:SI

Radicado: 2020-01-628825

Fecha: miércoles, 9 de diciembre de 2020 (20:08)
Remitente: ligia.gomez.landazabal@gmail.com
Asunto:

Cuerpo:
Cordial saludo.

Sres. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

De manera atenta presentamos QUEJA formal ante la Supersociedades respecto a la Constructora del edificio multifamiliar Los Angeles ubicado en la calle 1 A No. 27 A 10 barrio Santa Isabel-Bogotá D.C. representado legalmente por Keller Nathali Corredor Castillo, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.911.237.

Lo anterior, debido a que a la fecha no se han realizado las siguientes reparaciones o entrega formal de los siguientes elementos:

1. Falta de Instalación de medidores de gas natural y por lo tanto el cobro correspondiente del consumo. Aclarando que el edificio cuenta actualmente con dicho servicio. Se deja constancia que este servicio debió ser entregado por la constructora y que los propietarios no estamos dispuestos a pagar ningún tipo de multa o cobro diferente al consumo a partir de la instalación de los medidores.
2. Filtraciones de agua por el techo que afectan la estructura y la mampostería, específicamente de los apartamentos 401 y 402 del edificio
3. Funcionamiento adecuado de la motobomba que se encuentra ubicada en el primer piso y cuya falla no permite la presión adecuada de agua, especialmente a los apartamentos 401 y 402.

Vale aclarar que todas estas solicitudes se han realizado mediante diferentes medios: personal, telefónico y mediante reuniones de propietarios con la constructora.

Agradecemos de antemano la atención y colaboración con la presente,

Atentamente,

MARIA CRISTINA SUÁREZ SALGADO
LANDAZÁBAL
C.C. 51.673.733 de Bogotá

LIGIA STELLA GÓMEZ
C.C. 39.757.687 de Bogotá

Adjunto Declaración impuesto predial 2020 apartamentos 401-402



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ACTA DE VISITA TÉCNICA

RADICACIÓN: 1-2020-37083 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2020
QUEJA N°: 1-2020-37083-1
PROYECTO: EDIFICIO LOS ANGELES
DIRECCIÓN: CL 1A 27A 10
QUEJOSO: MARIA CRISTINA SUAREZ S. Y LIGIA STELLA GOMEZ L.
ENAJENADOR: KELLER MATHIAS CORREDO CASTILLO
FECHA DE VISITA: 26 DE JULIO DE 2021

QUIEN ATENDIÓ LA VISITA

POR PARTE DEL QUEJOSO: MARIA CRISTINA SUAREZ SOLGADO
CEDULA DE CIUDADANIA: SI. 673.733
EN CALIDAD DE: QUEJOSA Y APODERADA DE EDIFICIO
APORTA PODER O AUTORIZACIÓN: ☒ SI ☐ NO
TELÉFONO: 314 303 25 80
POR PARTE DEL ENAJENADOR: NO ASISTIO
CÉDULA DE CIUDADANÍA: —
EN CALIDAD DE: —
CARGO: —
APORTA PODER O AUTORIZACIÓN: ☒ SI ☐ NO
AUTORIZA QUE LAS NOTIFICACIONES SE REALICEN A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO ☒ SI ☐ NO
CORREO ELECTRÓNICO PARA NOTIFICACIÓN: —
FIRMA AUTORIZADA POR PARTE DEL ENAJENADOR: —

NÚMERO DE VIVIENDAS OBJETO DE LA PRESENTE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA: 6
ESTRATO SOCIOECONÓMICO: 3 LOCALIDAD: LOS MARTINES
FECHA DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS COMUNES: FEBRERO DE 2019



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

OBSERVACIONES Y/O COMPROMISOS:

LOS HECHOS RELEVANDOS EN LA QUEJA SE PUDIERON CONS-
TATAR ASI: 1- "FALTAN LOS MEDIDORES DE GAS NATURAL"
& LA FECHA AUN NO HAN SIDO INSTALADOS 2- "FILTRO-
GOTES POR TERRAZA" SE HICIERON REPARACIONES PUNTUALES
DE LAS FILTRACIONES Y QUEDA PENDIENTE QUE LA ADMIN-
ISTRACION HAGA LA IMPERMEABILIZACION POR MANTENIMIENTO
DE LA CUBIERTA-TERRAZA. 3- "FALTA DE LA MOTOBOMBA"
SE PUDDO CONSTATAR QUE LA MOTOBOMBA FUE RETIRADA
POR EL ENAJENADOR Y NO FUE REPARADA, POR
LO QUE LOS APARTAMENTOS DE 4º PISO NO TIENEN
PRESION ADECUADA DEL SUBSISTEMA DE AGUA. LA
ADMINISTRACION MANIFIESTA QUE A LA FECHA NO SE
HA HECHO ENTREGA POR PARTE DEL ENAJENADOR DE
LA OFICINA DE ADMINISTRACION NI DEL BICICLETERO

FIRMA DEL FUNCIONARIO

LAIRO MOSQUERA PAEZ

NOMBRE DEL FUNCIONARIO
SIVCV

Mano Cristina Sierra S.

FIRMA DEL QUEJOSO O SU DELEGADO

51693933

CEDULA DE CIUDADANIA

FIRMA DEL ENAJENADOR O SU DELEGADO Y C.C.

CEDULA DE CIUDADANIA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-028

17 de enero de 2022

Radicación No.	1-2020-37083 del 21 de diciembre de 2020
No. de la queja	1-2020-37083-1
Quejoso	MARIA CRISTINA SUAREZ S. - LIGIA STELLA GOMEZ L.
Dirección Quejoso	CL 1A 27A 10, AP 401/402
Proyecto	EDIFICIO LOS ANGELES PH, Zonas comunes
Dirección proyecto	CL 1A 27A 10
Localidad	LOS MARTIRES
Estrato	3
Radicación documentos	400020170235 del 21 de septiembre de 2017
Enajenación proyecto	12 de octubre de 2017 [6 unidades de vivienda]
Enajenador	KELLER NATHALI CORREDOR CASTILLO
Dirección enajenador	CL 1A 27A 10, AP 301
No. de registro	2017150



Imágenes 1 y 2



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 22-028

Página 2 de 6

SINTESIS DE LA QUEJA

Los hechos relacionados en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas presentes en las zonas comunes, relacionados con *"Faltan los medidores de gas natural, filtraciones por cubierta terraza, fallas de la motobomba"*.

VISITA

Visita Técnica No. 01
Fecha 26 de julio de 2021
Funcionario Jairo Mosquera Páez
Atendido Por
Quejoso: María Cristina Suarez Salgado, Autorizada por administración
Enajenador: No asistió

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: Enero 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

Se realizó visita de verificación de hechos a las zonas comunes del edificio, encontrando en sitio los siguientes hallazgos:

1. *"Faltan los medidores de gas natural"*.

En la visita técnica se pudo constatar que a la fecha no han sido instalados los medidores de gas natural, por lo que genera incumplimientos a lo establecido en la *Ley 66 de 1968*. A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

"Ley 66 de 1968: Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización."

"Ley 675 de 2001: ART. 80. Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble."



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Continuación informe de visita No. 22-028

Página 3 de 6

“Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial) Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003). Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

*Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.
Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.
Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

En estas condiciones se configura una deficiencia constructiva que se califica como una **Afectación grave**.



Imágenes 3 y 4



2. “Filtraciones a través de la cubierta-terrazza”

En la visita se constató que existen humedades y rastros de humedades por filtraciones de agua lluvia a través de la terraza del edificio, la cual presenta desprendimientos del material de impermeabilización en varios sectores afectando a los apartamentos de último piso. Lo anterior, incumple lo establecido en el Código de la Construcción (Acuerdo 20 de 1995):

“PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, Sección B.5.1 GENERAL

ARTÍCULO B.5.1.1. Los requisitos de este capítulo establecen las normas y recomendaciones mínimas necesarias para lograr una protección adecuada contra la intemperie en edificaciones.

ARTÍCULO B.5.1.2. Deben utilizarse materiales, procesos y métodos adecuados para lograr edificaciones o partes de ellas resistentes a la intemperie tal como se exige en este capítulo y deben cumplirse además los requisitos aplicables de este código.

ARTÍCULO B.5.1.3. Todos los elementos de una edificación, estructurales o no, que estén en contacto con el exterior deben protegerse adecuadamente contra la humedad, la temperatura o cualquier otro agente externo que pueda afectar tanto la apariencia y características físicas del elemento, como las condiciones mínimas de higiene, salubridad y comodidad internas.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes: (...)

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.”

Sección B.5.4 IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS

ARTÍCULO B.5.4.1. General. Los siguientes son los requisitos generales que deben tenerse en cuenta para todo trabajo de impermeabilización de cubiertas. (...)

ARTÍCULO B.5.4.8. Tratamiento de elementos singulares. En este artículo se especifican los requisitos que deben cumplir los terminados de elementos singulares.

PARÁGRAFO B.5.4.8.1. Encuentro de pendienteados. En estas zonas debe reforzarse la membrana aumentando la composición de ésta, con el número de capas necesario para conseguir un peso mínimo adicional de 1/3 del asignado a la membrana tipo. Los traslados deben hacerse en forma tal que se facilite la evacuación de agua. (...)

PARÁGRAFO B.5.4.8.5. Desagües. Las canalizaciones de los desagües deben tratarse como los encuentros de pendienteados. En las uniones con las bajantes, las dos primeras capas de la membrana deben penetrar en el orificio del desagüe antes de fijar definitivamente el embudo, acometiendo el resto de la membrana a esta pieza, una vez recibida.

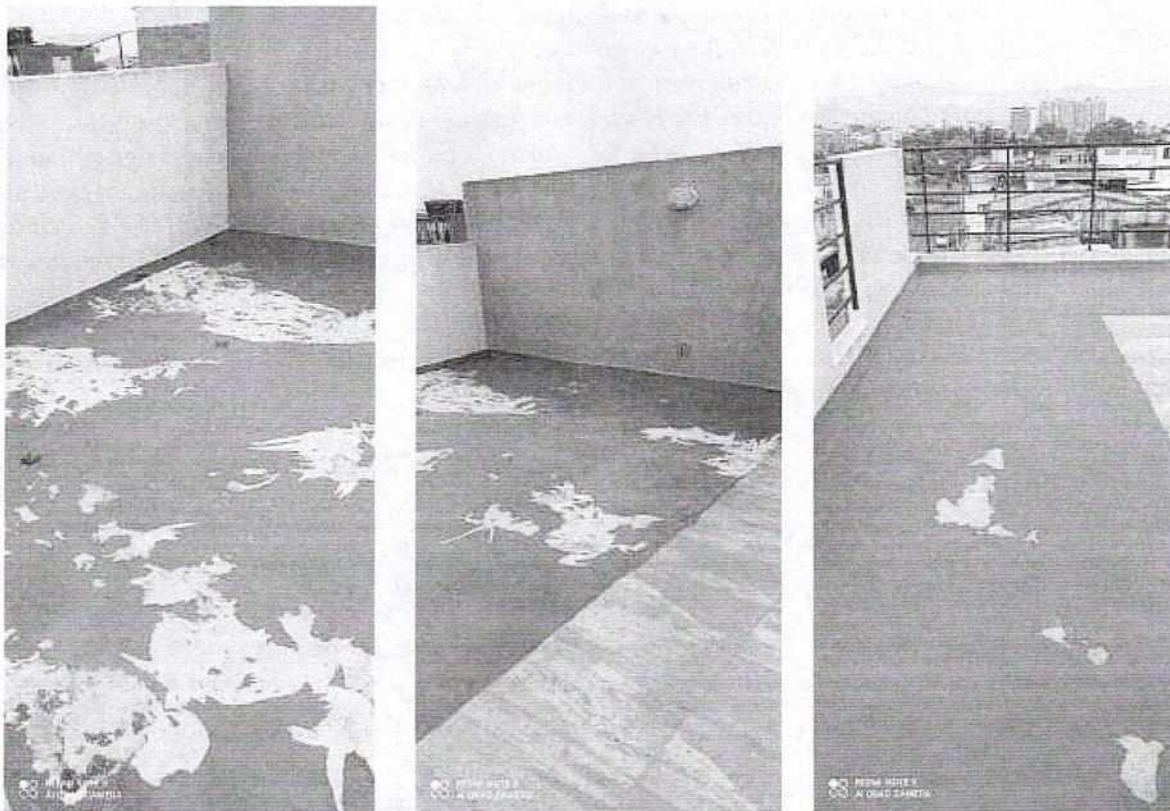
Con base en la observación y características del hecho, se establece deficiencia constructiva que afecta la habitabilidad del inmueble y se califica como una **Afectación grave**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 22-028

Página 5 de 6



Imágenes 5, 6, 7 y 8

3. “Fallas en la motobomba”

En la visita técnica se pudo constatar que en los apartamentos del piso 4° la presión de acueducto es deficiente esto por el no funcionamiento de la motobomba, la cual fue retirada por el enajenador y a la fecha no ha sido ni reparada ni instalada, por lo que se incumple con lo establecido en el acuerdo 20 de 1995 en el CAPÍTULO D.3

“INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Sección D.3.1 GENERAL

ARTÍCULO D.3.1.1. Propósito y alcance.

El propósito de este capítulo es fijar las normas mínimas de saneamiento, seguridad y calidad de las instalaciones hidráulicas y sanitarias en edificaciones que se construyan, modifiquen o remodelen en el área del Distrito Especial de Bogotá.

Sección D.3.2 SUMINISTRO DE AGUA

ARTÍCULO D.3.2.1. General. Cada aparato sanitario debe proveerse de un suministro de agua potable, distribuido de acuerdo con las normas exigidas en este capítulo, en tal forma que se mantenga limpio y en condición sanitaria, eliminando cualquier posibilidad de conexión cruzada.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Continuación informe de visita No. 22-028

Página 6 de 6

ARTÍCULO D.3.2.2. Prohibiciones. Deben observarse las siguientes restricciones en la instalación de sistemas de suministro de agua.

ARTÍCULO D.3.2.3. Materiales y elementos.

Pueden diseñarse y construirse instalaciones de conducción de agua potable en PVC, hierro galvanizado (HG), o cobre (Cu). La utilización de otro tipo de materiales está sujeta a la aprobación de la EAAB y de la Secretaría de Salud. Para conjuntos o agrupaciones residenciales y/o industriales y/o comerciales donde se utilicen tuberías de asbesto cemento (AC), éstas deben protegerse exteriormente con pinturas bituminosas. Todos los elementos, tuberías y accesorios deben fabricarse de acuerdo con las normas ICONTEC, vigentes en el momento de ejecución de la obra”.

En estas condiciones y características del hecho, se configura una deficiencia constructiva que se califica como una **Afectación grave**.



Imágenes 9 y 10


ARQ. JAIRO MOSQUERA PAEZ
Contratista


Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado