



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONDER CITAR EL N.º  
2-2023-41998  
Fecha: 2023-05-30 11:26:03  
Folios: 1  
Anexos: 10  
Asunto: AVISO AUTO 1000 DE 2023-04-2023 EXP 1-  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Destinatario: COSMOS CONSTRUCTORES SAS  
Origen: SUBSEC.LCDV

2-2023-41998



Señor(a)  
Representante legal (o quien haga sus veces)  
COSMOS CONSTRUCTORES S.A.S  
Carrera 97 No. 20 B - 11  
Bogotá

Referencia: **Aviso de Notificación**  
Tipo de acto administrativo: **Auto No. 1000 del 20 de abril de 2023**  
Expediente No. **1-2022-25131**

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 Administrativo **Auto No. 1000 del 20 de abril de 2023**, 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.

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.

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

Al notificado se le envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, de la queja y del informe de verificación de hechos

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Eifer Guillermo Barrera Silva* – Abogado Contratista - SIVCV  
Revisó: *Diego Felipe López Rodríguez* – Abogado Contratista - SIVCV  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas* – Profesional Especializada - SIVCV  
Anexo: (10) Folios

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
www.habitatbogota.gov.co  
www.facebook.com/SecretariaHabitat  
@HabitatComunica  
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HÁBITAT



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DEL HABITAT

Calle 52 No. 13-64  
Conmutador: 358 16 00  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)  
[@HabitatComunica](https://www.facebook.com/SecretariaHabitat)  
Código Postal: 110231



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

*“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 121 de 2008 y 572 de 2015, 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, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1° del Decreto 572 de 2015, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **LUISA BACHILLER**, en calidad de propietaria del apartamento 401 del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ZAFIRO**, ubicado en la CARRERA 104 B # 19 - 24 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las áreas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **COSMOS CONSTRUCTORES SAS**, identificada con NIT. 900.782.612-7, representada legalmente por el señor **YEISON ENRIQUE DAZA GUEVARA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2022-25131 del 07 de junio de 2022, Queja No. 1-2022-25131-1 (folios 1 a 2).

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 la sociedad enajenadora **COSMOS CONSTRUCTORES SAS**, identificada con NIT. 900.782.612-7, representada legalmente por el señor **YEISON ENRIQUE DAZA GUEVARA** (o quien haga sus veces), es la responsable del mencionado proyecto de vivienda, a la cual le fue otorgado el registro de enajenación 2015168 (folio 4).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2022-38803 del 01 de julio de 2022 (folio 5), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **COSMOS CONSTRUCTORES SAS**, identificada con NIT. 900.782.612-7, 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; a su vez, sobre dicho traslado le fue comunicado a la propietaria del apartamento 401 del proyecto de **MULTIFAMILIAR ZAFIRO** mediante radicado No. 2-2022-38804 (folio 6) de esa misma fecha.

AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023      Página 2 de 10

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

Que de conformidad a lo establecido en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, se hizo necesario programar una visita de carácter técnico al inmueble objeto de queja, diligencia que se dispuso para el día 17 de noviembre de 2022 a las 14:00 horas, y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2022-67413 (folio 7) y 2-2022-67414 (folio 8) del 8 de noviembre de 2022.

Que, en la fecha y hora señalada, se hizo presente la señora **LUISA BACHILLER**, en su condición de propietaria del apartamento 401 del proyecto **MULTIFAMILIAR ZAFIRO**, y por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor **PASTOR MORENO**, en su condición de representante legal jurídico, conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente (folio 9).

Que, con base en la visita técnica realizada, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 22-755 del 30 de diciembre de 2022 (folios 11 a 13), en el cual se concluyó:

"(...)

**FECHA ENTREGA DEL INMUEBLE:** Según copia de acta de entregada por el enajenador en la visita, la fecha de entrega del inmueble es marzo de 2021.

(...)

### **HALLAZGOS**

1. Llevo en el edificio hace aproximadamente 9 meses, no se cuenta con contador de energía.

*La quejosa indica que no tiene instalado el contador de energía y que por ese motivo tiene que usar una conexión temporal con el apartamento del lado. Quiere decir que otros apartamentos sí cuentan con medidor. Preguntando a la parte enajenadora indica que efectivamente no fue instalado por Codensa al inicio y que ellos no se percataron que era el único apartamento que no lo tenía, y así se evidencia al momento de revisar la caja de los medidores en primer piso. De hecho, se encuentra pegado un papel tratando de cubrir este espacio.*

**AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023**    Página 3 de 10

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

*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:*

*a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*

*b. 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.*

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

AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023      Página 4 de 10

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

*Con base en lo anterior, se establece una deficiencia constructiva, que afecta las condiciones de habitabilidad, calificándola como una **AFECCIÓN GRAVE**.*

- 2. El acueducto o la constructora tuvieron el error de invertir las agujas de los medidores y se estaba generando un valor diferente, por lo que tuve que dirigirme a la empresa de acueducto para solucionar el problema y pagar un valor de \$209.000 de retroactivo que se había dejado de cobrar según ellos.*

*La quejosa indica que al momento de habitar el inmueble se dieron cuenta que los medidores de los apartamentos del piso estaban trucados. Se presentó la queja con el Empresa de Acueducto y ellos hicieron el cambio, cobrando un valor extra según ellos por consumo adicional retroactivo.*

*Por lo anterior, no es posible establecer deficiencia constructiva, debido a que ya fue subsanado el hecho.*

- 3. Por ser el conjunto nuevo se entiende que el suelo debe fijarse por completo y se generan ciertas fisuras mientras el suelo queda totalmente fijo, mi apartamento tiene ciertas grietas que dijeron que iba a arreglar y no lo han hecho.*

*Se pueden evidenciar fisuras en la placa principalmente hacia los puntos eléctricos (imágenes 4 a 6) y en las uniones de muro-placa en las tres alcobas y en el baño principal, lo que puede sugerir que están vinculadas a los movimientos naturales de la estructura (imágenes 7 a 9). De hecho, en una alcoba se puede ver cómo la fisura es mucho mayor a las demás y está expulsando un tubo eléctrico (imagen 10).*

*También queda claro en la visita que uno de los espacios del inmueble en el segundo piso hacia fachada fue modificado por la parte quejosa, cubriendo con placa o con marquesina los dos balcones para dejarlo hacia el interior como alcoba y patio de ropas respectivamente (imágenes 11 y 12). El enajenador indica que las fisuras o hechos que se relacionen con esta zona no hacen parte de la garantía del inmueble.*

*Las fisuras superficiales que se observan en el inmueble no sugieren asentamientos anormales o diferenciales de la torre, pero la actividad de resane de estas fisuras, realizada por el enajenador el 29 de noviembre de 2021, tal como consta en el acta (imagen 13) entregada en la respuesta al traslado con radicado 1-2022-31501 no fue ejecutada al 100%, como se ve en una de las alcobas donde sellaron una fisura, pero*

AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023      Página 5 de 10

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

*no completaron la actividad de lijado, resane y pintura (imagen 14). Además, es evidente la reaparición de estas, menos de un año después de haber sido ejecutadas.*

*Frente a esto lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 es lo siguiente:*

**TITULO II**

**PARA LA SEGURIDAD**

**CAPITULO 8°.**

**EN LAS CONSTRUCCIONES**

*12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;*

**TITULO IX**

**PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES**

**CAPITULO 3°. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL USUARIO**

*(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

*A pesar de que dichos efectos de asentamiento hacen parte de la consolidación de la edificación las mismas tampoco fueron completamente corregidas. Por lo tanto, la afectación anterior se configura como **deficiencia constructiva** que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad del área privada se clasifican como **AFECTACIÓN LEVE**.*

En ese orden, conforme a lo establecido en el citado informe de verificación de hechos, frente al hallazgo **"2. El acueducto o la constructora tuvieron el error de invertir las agujas de los medidores y se estaba generando un valor diferente, por lo que tuve que dirigirme a la empresa de acueducto para solucionar el problema y pagar un valor de \$209.000 de retroactivo que se había dejado de cobrar según ellos"**, este Despacho consideró que teniendo en cuenta que "(...) La quejosa indica que al momento de habitar el inmueble se dieron cuenta que los medidores de los apartamentos del piso estaban trucados. Se presentó

**AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023**      Página 6 de 10

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

*la queja con el Empresa de Acueducto y ellos hicieron el cambio, cobrando un valor extra según ellos por consumo adicional retroactivo", el hecho ya se encuentra superado, es por ello que no se consideró tal situación como una deficiencia constructiva ni tampoco desmejoramiento de especificaciones.*

Por otro lado, los hechos "1. Llevo en el edificio hace aproximadamente 9 meses, no se cuenta con contador de energía" y "3. Por ser el conjunto nuevo se entiende que el suelo debe fijarse por completo y se generan ciertas fisuras mientras el suelo queda totalmente fijo, mi apartamento tiene ciertas grietas que dijeron que iba a arreglar y no lo han hecho.", según se estableció en el informe de verificación de hechos No. 22-755 del 30 de diciembre de 2022, sí constituyen deficiencias constructivas de carácter GRAVE y LEVE respectivamente, esto con ocasión al presunto incumplimiento de la normativa establecida para tal fin, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

En ese sentido, conviene señalar que revisando el acervo probatorio obrante dentro del expediente se evidenció en el acta de entrega, visible a folio 28 del expediente, que la entrega de las áreas privadas del proyecto de vivienda en cuestión ocurrió el 10 de marzo de 2021, y que por otro lado, el momento en que la ocurrencia de los hechos objeto de la queja fue puesta en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 7 de junio de 2022 con la presentación de la queja. Al respecto, el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, establece lo siguiente:

*"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.*



AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023      Página 7 de 10

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

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones (...)"*

Acorde lo anterior, para el caso concreto es claro que los hechos irregulares se presentaron o tuvieron ocurrencia dentro de los tres (3) años siguientes a la entrega de las áreas privadas, y dentro del año (1) siguientes de la intervención realizada por el enajenador, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para investigar e imponer sanción por las presuntas deficiencias constructivas de carácter GRAVE y LEVE, respectivamente.

Así las cosas, los hechos "1. Llevo en el edificio hace aproximadamente 9 meses, no se cuenta con contador de energía", y "3. Por ser el conjunto nuevo se entiende que el suelo debe fijarse por completo y se generan ciertas fisuras mientras el suelo queda totalmente fijo, mi apartamento tiene ciertas grietas que dijeron que iba a arreglar y no lo han hecho." 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 79 DE 2003 (Código de la Policía de Bogotá D.C.), Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-755 del 30 de diciembre de 2022 relacionadas a los mencionados hallazgos, por cuanto es 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. ✓

AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023      Página 8 de 10

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

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 Administrativo<sup>1</sup> 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.

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.*

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.

AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023      Página 9 de 10

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

*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, que 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."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso *sub examine*, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de las normas que regulan la actividad 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 señaladas que afectan el inmueble 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 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

## RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **COSMOS CONSTRUCTORES SAS**, identificada con NIT. 900.782.612-7,

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

**AUTO No. 1000 DEL 20 DE ABRIL DE 2023**      Página 10 de 10

*Continuación del Auto “Por el cual se abre una investigación administrativa”*

representada legalmente por el señor **YEISON ENRIQUE DAZA GUEVARA** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del apartamento 401 del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ZAFIRO**, con ocasión a los hallazgos identificados como “1. Llevo en el edificio hace aproximadamente 9 meses, no se cuenta con contador de energía” y “3. Por ser el conjunto nuevo se entiende que el suelo debe fijarse por completo y se generan ciertas fisuras mientras el suelo queda totalmente fijo, mi apartamento tiene ciertas grietas que dijeron que iba a arreglar y no lo han hecho.”, descritos en el Informe de Verificación de Hechos No. 22-755 del 30 de diciembre de 2022, en virtud de lo expuesto en el presente Auto.

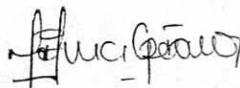
**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **COSMOS CONSTRUCTORES SA.**, identificada con NIT. 900.782.612-7, representada legalmente por el señor **YEISON ENRIQUE DAZA GUEVARA** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja 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 descargo, 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 7° del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comunicar el contenido del presente auto al propietario(a) (o quien haga sus veces) del apartamento 401 del proyecto de vivienda **MULTIFAMILIAR ZAFIRO** de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

### **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los veinte (20) días del mes de abril de dos mil veintitrés (2023).



**MILENA GUEVARA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda



## INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 22-755

30 de diciembre de 2022

Radicación No.	1-2022-25131 del 14 de junio de 2022
No. de la queja	1-2022-25131-1
Quejoso	<b>LUISA BACHILLER</b>
Dirección Quejoso	KR 104B 19 44 Apartamento 401
Proyecto	MULTIFAMILIAR ZAFIRO
Dirección proyecto	KR 104B 19 44
Localidad	FONTIBÓN
Estrato	3
Radicación documentos	400020200207
Enajenación proyecto	2020-11-12 7 UNIDADES
Enajenador	COSMOS CONSTRUCTORES SAS
Dirección enajenador	CL 25G 73A 07
No. de registro	2015168

### SINTESIS DE LA QUEJA

Los hechos denunciados en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas en las áreas privadas del proyecto Multifamiliar Zafiro dentro de los cuales se menciona: “1. Llevo en el edificio hace aproximadamente 9 meses, no se cuenta con contador de energía. 2. El acueducto o la constructora tuvieron el error de invertir las agujas de los medidores y se estaba generando un valor diferente, por lo que tuve que dirigirme a la empresa de acueducto para solucionar el problema y pagar un valor de \$209.000 de retroactivo que se había dejado de cobrar según ellos. 3. Por ser el conjunto nuevo se entiende que el suelo debe fijarse por completo y se generan ciertas fisuras mientras el suelo queda totalmente fijo, mi apartamento tiene ciertas grietas que dijeron que iba a arreglar y no lo han hecho”.

### VISITA

Visita Técnica No.	01
Fecha	17 de noviembre de 2022
Funcionario	Natalia Molano Gómez
Atendido Por	
Quejoso:	Luisa Bachiller
Enajenador:	Pastor Moreno, Autorizado



**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** Según copia de acta entregada por el enajenador en la visita, la fecha de entrega del inmueble es marzo 2021.

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

1. Llevo en el edificio hace aproximadamente 9 meses, no se cuenta con contador de energía.

La quejosa indica que no tiene instalado el contador de energía y que por ese motivo tiene que usar una conexión temporal con el apartamento del lado. Quiere decir que otros apartamentos sí cuentan con medidor. Preguntando a la parte enajenadora indica que efectivamente no fue instalado por Codensa al inicio y que ellos no se percataron que era el único apartamento que no lo tenía, y así se evidencia al momento de revisar la caja de los medidores en primer piso. De hecho, se encuentra pegado un papel tratando de cubrir este espacio.

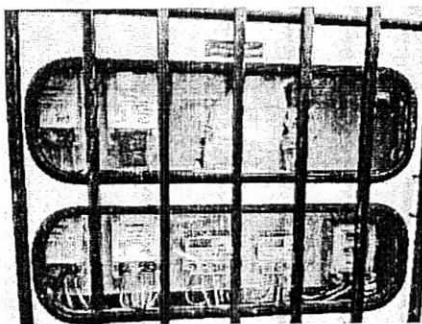


Imagen 1



Imagen 2



Imagen 3 (tomada al celular de quejosa)

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:*



- a. *Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. *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.*
- c. *Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

Con base en lo anterior, se establece una **deficiencia constructiva**, que afecta las condiciones de habitabilidad, calificándola como una **AFECTACIÓN GRAVE**.

2. *El acueducto o la constructora tuvieron el error de invertir las agujas de los medidores y se estaba generando un valor diferente, por lo que tuve que dirigirme a la empresa de acueducto para solucionar el problema y pagar un valor de \$209.000 de retroactivo que se había dejado de cobrar según ellos.*

La quejosa indica que al momento de habitar el inmueble se dieron cuenta que los medidores de los apartamentos del piso estaban trucados. Se presentó la queja con el Empresa de Acueducto y ellos hicieron el cambio, cobrando un valor extra según ellos por consumo adicional retroactivo.

Por lo anterior, **no es posible establecer deficiencia constructiva**, debido a que ya fue subsanado el hecho.

3. *Por ser el conjunto nuevo se entiende que el suelo debe fijarse por completo y se generan ciertas fisuras mientras el suelo queda totalmente fijo, mi apartamento tiene ciertas grietas que dijeron que iba a arreglar y no lo han hecho.*

Se pueden evidenciar fisuras en la placa principalmente hacia los puntos eléctricos (imágenes 4 a 6) y en las uniones de muro-placa en las tres alcobas y en el baño principal, lo que puede sugerir que están vinculadas a los movimientos naturales de la estructura (imágenes 7 a 9). De hecho, en una alcoba se puede ver cómo la fisura es mucho mayor a las demás y está expulsando un tubo eléctrico (imagen 10).

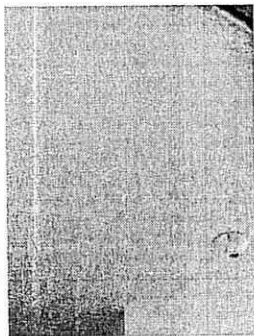


Imagen 4

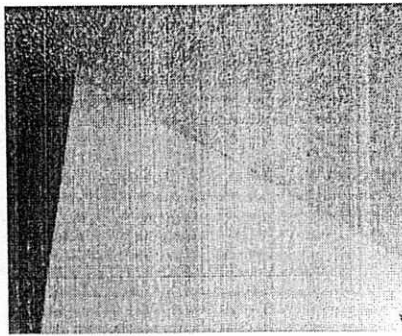


Imagen 5

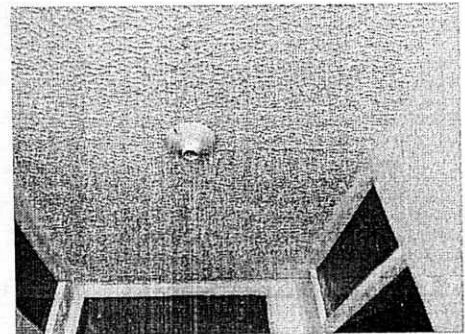


Imagen 6

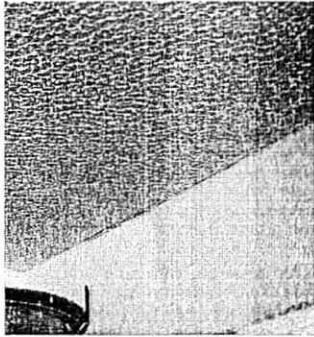


Imagen 7

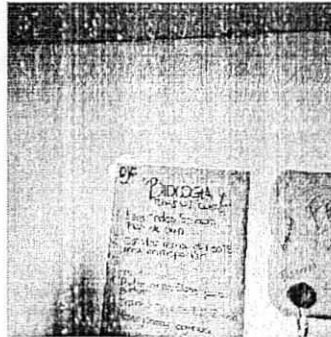


Imagen 8

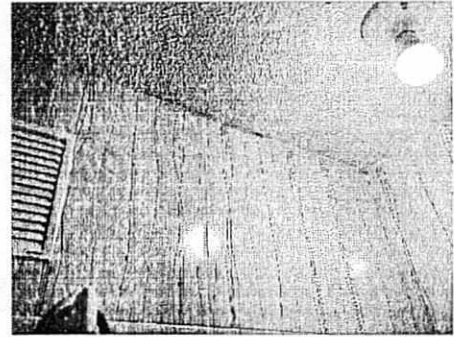


Imagen 9

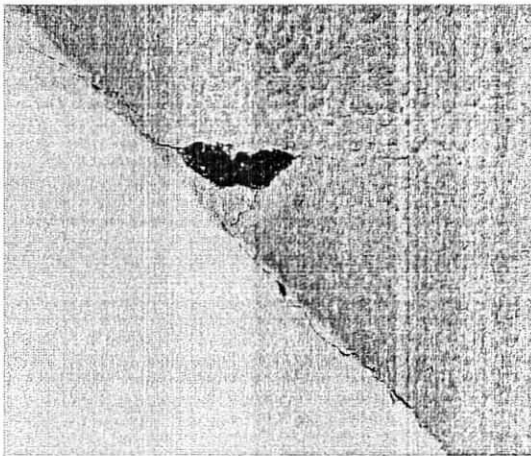


Imagen 10

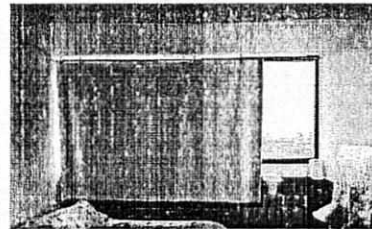


Imagen 11

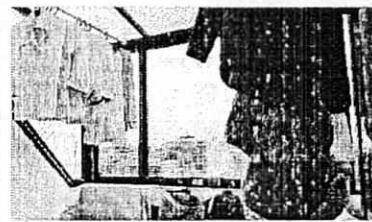


Imagen 12

También queda claro en la visita que uno de los espacios del inmueble en el segundo piso hacia fachada fue modificado por la parte quejosa, cubriendo con placa o con marquesina los dos balcones para dejarlo hacia el interior como alcoba y patio de ropas respectivamente (imágenes 11 y 12). El enajenador indica que las fisuras o hechos que se relacionen con esta zona no hacen parte de la garantía del inmueble.

Imagen 13

COSM DS		ACTA DE INTERVENCIÓN		CODIGO: 0601
				VERSION: 001
PROYECTO:	PISO: 4º 401	TORRE: 2º FI #0	FECHA: 29/11/21	
INTERVENCIÓN	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	PENDIENTES	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
RE-AGENDAR	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	FECHA:	Por 9/11/21	
TEMAS TRATADOS CON EL PROPIETARIO: Intervención en habitaciones				
De problemas de humedad en cielo falso y paredes. Compensativamente el propietario presenta grietas y fisuras en pared lateral y sistema de abanico, muros, sistema de sala, pillos de seguridad, balcon y arco del balcón				
- Limpieza del departamento por elto contratista con el propietario por				

Imagen 14







Las fisuras superficiales que se observan en el inmueble no sugieren asentamientos anormales o diferenciales de la torre, pero la actividad de resane de estas fisuras, realizada por el enajenador el 29 de noviembre de 2021, tal como consta en el acta (imagen 13) entregada en la respuesta al traslado con radicado 1-2022-31501 no fue ejecutada al 100%, como se ve en una de las alcobas donde sellaron una fisura, pero no completaron la actividad de lijado, resane y pintura (imagen 14). Además, es evidente la reaparición de estas, menos de un año después de haber sido ejecutadas.

Frente a esto lo expresado en el código de policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 es lo siguiente:

*TITULO II  
PARA LA SEGURIDAD  
CAPITULO 8º.  
EN LAS CONSTRUCCIONES*


*12. Reparar las deficiencias de construcción de las viviendas enajenadas y cumplir con las condiciones de calidad generalmente aceptadas, adoptando las medidas técnicas previstas en las normas ambientales vigentes y las condiciones ofrecidas en la venta;*

*TITULO IX  
PARA LA LIBERTAD DE INDUSTRIA Y COMERCIO Y LA PROTECCIÓN DE LOS  
CONSUMIDORES  
CAPITULO 3º. LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL  
CONSUMIDOR Y AL USUARIO*

*(1130) ARTÍCULO 114.- Enajenación y construcción de vivienda. Toda persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda debe cumplir con lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia y garantizar la seguridad y calidad de las construcciones.*

A pesar de que dichos efectos de asentamiento hacen parte de la consolidación de la edificación las mismas tampoco fueron completamente corregidas. Por lo tanto, la afectación anterior se configura como **deficiencia constructiva** que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad del área privada se clasifican como **AFECTACIÓN LEVE**.

  
ARQ. NATALIA MOLANO GÓMEZ  
Contratista

  
Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional especializado

Secretaría Distrital del Habitat	
Nro Radicado:	1-2022-25131
Fecha Rad:	07/06/2022 7.58 AM
CORREO ELECTRÓNICO	

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

FECHA: 6/6/22 8:42 AM

ASUNTO: RV: Queja Cosmos constructores

Adjuntos: CORREO ORIGINAL.eml;CORREO ORIGINAL.pdf

## RV: Queja Cosmos constructores

**From:** Servicio Al Ciudadano <[servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co](mailto:servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co)> 6/6/2022, 8:42:01 AM

**To:** Ventanilla de Correspondencia <[ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co)>

Cordialmente,



### SERVICIO AL CIUDADANO

Gestión de Servicio al Ciudadano  
[servicioalciudadano@habitat.gov.co](mailto:servicioalciudadano@habitat.gov.co)  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Teléfono: (+57) 1 358 1600 -  
Bogotá, Colombia

---

**De:** luisa bachiller <[lufer2213@hotmail.com](mailto:lufer2213@hotmail.com)>

**Enviado:** sábado, 4 de junio de 2022 2:39

**Para:** Servicio Al Ciudadano <[servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co](mailto:servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co)>

**Asunto:** Queja Cosmos constructores

Buenas días

Me dirijo a ustedes para poner una queja a la constructora Cosmos ya que en el tiempo que llevo en el edificio Zafiro ubicado en la Cra 104b#19-44 barrio Fontibón hace aproximadamente 9 meses, no se cuenta con el contador de Energía razón por la que me dirijo a ustedes ya que no he tenido respuesta de la constructora.

De igual manera se tuvo inconveniente con el registro del agua ya que el acueducto o la constructora se tuvieron el error de invertir las agujas de los medidores y se estaba generando un valor diferente,

por lo que tuve que dirigirme a la empresa de Acueducto para solucionar el problema y pagar un valor de \$209.000 de retroactivo que se había dejado de cobrar según ellos.  
Por ser el conjunto nuevo se entiende que el suelo debe fijarse por completo y se generan ciertas fisuras mientras el sueño queda totalmente fijo, mi apartamento tiene ciertas grietas que dijeron que iba a arreglar y no lo han hecho.

No es mi culpa que generen un error, pero que por ese mismo error deba pagar yo me parece injusto.

Adjunto recibo del agua del cobro generado por ellos y espacio en donde debería estar el contador de la luz.

Agradezco su colaboración y quedo atenta a sus comentarios

Cordial saludo

Luisa Bachiller  
lufer2213@hotmail.com

Enviado desde mi Samsung Mobile de Claro

Obtener [Outlook para Android](#)



#### Servicio Al Ciudadano

Subdirección Administrativa  
Secretaría Distrital del Hábitat  
Teléfono: (+57) 1 358 1600 -  
Bogotá, Colombia

"Antes de imprimir este mensaje, compruebe que es necesario hacerlo. Una tonelada de papel implica la tala de 15 árboles y el consumo de 250 mil litros de agua. El medio ambiente es compromiso de TODOS. "