

Señores (as)  
**Representante legal (o quien haga sus veces)**  
**CONSTRUCTORA KAIROS SAS**  
Avenida Carrera 15 No. 123-30 Local 2-222 CC.Unicentro  
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**  
Tipo de acto administrativo: **AUTO 2598 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2023**  
Expediente No. **1-2023-13378-1**

Respetados (as) Señores (as):

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 2598 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DEL 2023** 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.

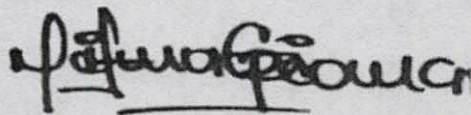
Se le informa al notificado que el contenido del presente Auto corre traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el termino de quince 15 días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de medición para 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 del 2015.

Por último, se informa que Contra el presente Auto no procede recurso alguno.



Finalmente, esta secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a terceros.

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

Cordialmente,



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

Elaboró: Diana Velasco Virgues - Contratista SICV   
Revisó: Diego Felipe López - Contratista SICV   
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas- Profesional Especializado SICV  
Anexos. 9 folios

*“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 079 de 2003 y 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 radicada por el señor **JOVANY DE JESUS HIGUITA** y la señora **MAGDA JOHANA REYES** en calidad de propietarios del apartamento 501 del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAIROS 52**, ubicado en la Calle 52 No. 17 - 28 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en las zonas privadas del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KAIROS S.A.S.**, identificada con Nit **900.352.227-1**, representada legalmente por el señor **ALVARO ANDRES BUENO LEAL** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2023-13378 del 22 de marzo de 2023, Queja No. 1-2023-13378-1 (folios 1-17).

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 **CONSTRUCTORA KAIROS S.A.S.**, identificada con Nit **900.352.227-1**, representada legalmente por el señor **ALVARO ANDRES BUENO LEAL** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación No. 2016204 (folio 18).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2023-31482 del 13 de abril de 2023 (folio 19), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KAIROS S.A.S.**, identificada con Nit **900.352.227-1**, 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 al quejoso mediante radicado No. 2-2023-31483 del 13 de abril de 2023 (folio 20).

Que mediante el radicado No. 1-2023-18045 del 25 de abril de 2023, la señora **JENNY ROCIO GRANADOS PORRAS**, en calidad de apoderada sociedad enajenadora, descorrió el traslado de la queja refiriéndose a los hechos denunciados (folios 21 - 29). 

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 del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados, diligencia que se dispuso para el día 6 de julio de 2023 a las 12:00 pm, y que fue comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2023-44956 (folio 30), y No. 2-2023-44957 (folio 31) del 15 de junio de 2023.

Que llegado el día y la hora señalada, se hizo presente el señor **JOVANY DE JESUS HIGUITA** en calidad de propietario del apartamento 501 del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAIROS 52**, mientras que por parte de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KAIROS S.A.S.**, identificada con Nit **900.352.227-1**, acudió la Doctora **JENNY GRANADOS**, en calidad de apoderada, conforme lo consignado en el Acta de Visita Técnica que reposa en el expediente a folios 32-33.

Que con base en lo consignado en el acta de visita técnica se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. 23-334 del 24 de julio de 2023 (folios 38 - 40), en el cual se concluyó:

"(...)

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** 11 de febrero de 2022, zona privada.

### **HALLAZGOS**

#### **1. Defectos en baldosa del baño social:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona afectaciones en el baño social, al momento de la visita se comenta por parte del propietario que el apartamento se entregó sin la rejilla y que esta fue instalada el 19 de abril del 2023, sin embargo, una tableta resulto afectada y esta fue resanada con boquilla (Imagen 3), así mismo una de las baldosas se encuentra fisurada (Imagen 4)*

*Por lo anterior, se establece como **deficiencia constructiva** que se califica como **AFECTACIÓN LEVE**, contraviniendo lo dispuesto por el Acuerdo 20 de 1995 por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que dispone lo siguiente:*

#### **ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.**

**B.10.3.2.2.2.** *Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción.*

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

**2. Boquilla muebles del baño social, baño social 2 y baño de la habitación principal:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se mencionan afectaciones en los muebles de los 3 baños de la unidad privada, al momento de la visita se comenta por parte del propietario que por este motivo se estarían generando filtraciones en los muebles, se verifica en visita que se presentan leves desprendimientos de la boquilla, sin embargo, se revisa al interior de los muebles y no se logra observar filtraciones.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**3. Fisuras en zonas del cuarto de ropas y en techo del balcón:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se mencionan fisuras en zona del cuarto de ropas y en el techo del balcón de la habitación principal, al momento de la visita se menciona por parte del propietario que la sociedad enajenadora realizó intervención el 14 de abril del 2023 pero que estas siguen persistiendo, verificando se logran evidenciar tanto en la zona de cuarto de ropas como del balcón la presencia de leves fisuras que no configuran una deficiencia constructiva ya que estas pueden ser provocadas por los movimientos normales de la estructura en su proceso de asentamiento.*

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

**4. Puertas mesón de la cocina:**

*Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona desprendimiento de las puertas del mesón de la cocina, al momento de la visita se menciona por parte del propietario que en octubre de 2022 la sociedad enajenadora realizó intervención en el ajuste de las puertas, sin embargo, la afectación reincidió y se desprendieron.*

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva que se califica como AFECCIÓN LEVE, no garantizando seguridad y calidad en el mesón de la cocina como así lo dispone el Código de la Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 que establece lo siguiente:*

**TITULO II**  
**PARA LA SEGURIDAD**  
**CAPITULO 8°**

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

### **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.

#### **5. Filtración en el depósito:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se mencionan filtraciones en el depósito, al momento de la visita se verifica que en el depósito 16 presenta huella con presencia de filtración en el techo proveniente de uno de los parqueaderos de la edificación, así mismo sobre el muro del costado derecho presenta mancha con presencia de humedad activa.

Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE**, producto de las deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso, no garantizando la protección contra la intemperie, teniendo en cuenta el **ACUERDO 20 DE 1995** por el cual se adopta el Código de Construcción de Bogotá, se dispone lo siguiente:

**ACUERDO 20 DE 1995 – Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**

#### **CAPITULO B.5 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.

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

**ARTICULO 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.”*

Esbozados los hallazgos derivados del informe de verificación de hechos citados, se torna imperativo para este despacho estipular los hechos “2. *Boquilla muebles del baño social, baño social 2 y baño de la habitación principal* y 3. *Fisuras en zonas del cuarto de ropas y en techo del balcón*”, estos hallazgos no configuran deficiencias constructivas ni desmejoramientos de especificaciones atribuibles al enajenador, respecto del hecho “1. *Defectos en baldosa del baño social*” que se establece como deficiencia constructiva de AFECTACIÓN LEVE, se encuentra por fuera del término de oportunidad con el que cuenta la esta autoridad para imponer sanciones y órdenes por haber transcurrido más de un (1) año desde la entrega del inmueble hasta la presentación de la queja. En consecuencia y en atención a lo establecido en el artículo 6° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra del enajenador frente a estos hechos.

En este orden de ideas y según se estableció en el informe de verificación de hechos No. 23-334 del 24 de julio de 2023, el hecho “4. *Puertas mesón de la cocina*”, se califica como deficiencia constructiva de AFECTACION LEVE, y el hecho “5. *Filtración en el depósito*”, se califica como deficiencia constructiva de AFECTACION GRAVE.

Que, una vez analizada la información suministrada, se identifica que el inmueble fue entregado el día 11 de febrero de 2022, tal como se plasmó en el acta de visita técnica y conforme la información que reposa en el expediente en mención, y que la fecha en la cual este despacho conoció de la queja correspondió al día 22 de marzo de 2023.

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*

**AUTO No. 2598 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023** Pág. 6 de 9

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

*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. (...)*”

Acorde lo anterior, para el caso concreto evidenciamos que respecto del hecho *“4. Puertas mesón de la cocina”* la sociedad enajenadora realizó una intervención con el ajuste de las puertas, tendiente a subsanar el hecho en octubre de 2022, por lo que el mismo se encuentra dentro del año siguiente a la reparación realizada y para el hecho *“5. Filtración en el depósito”* es claro que se presentó o tiene ocurrencia dentro de los tres años (3) siguientes a la entrega del inmueble, esto con relación a los hechos con AFECTACION GRAVE, encontrándose así dentro del término de oportunidad que tiene esta autoridad administrativa para investigar e imponer sanción por las presuntas deficiencias constructivas calificadas con dicha afectación.

Por tal razón y siguiendo con lo que establece el Decreto Distrital 572 de 2015, en su Artículo 6, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, procederá a abrir Investigación Administrativa en contra de la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KAIROS S.A.S.**, identificada con Nit **900.352.227-1**, representada legalmente por el señor **ALVARO ANDRES BUENO LEAL** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta el informe de verificación de hechos No. 23-334 del 24 de julio de 2023 (folios 38–40), el cual calificó los hallazgos *“4. Puertas mesón de la cocina”* como deficiencia constructiva de AFECTACION LEVE, y el *“5. Filtración en el depósito”*, como deficiencia constructiva de AFECTACION GRAVE.

Así las cosas, el hecho mencionado, constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: *ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, CAPITULO B.5, Sección B.5.1, ARTICULO B.5.1.1, ARTÍCULO B.5.1.2, ARTÍCULO B.5.1.3; Acuerdo 079 de 2003 Código de la Policía de Bogotá: TITULO II PARA LA SEGURIDAD CAPITULO 8º EN LAS CONSTRUCCIONES, TITULO IX CAPITULO 3º, Artículo 23, Numeral 12, Artículo 114*; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2º del 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.

**AUTO No. 2598 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023** Pág. 7 de 9

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

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 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.*

*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*



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

*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

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KAIROS S.A.S.**, identificada con Nit **900.352.227-1**, representada legalmente por el señor **ALVARO ANDRES BUENO LEAL** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAIROS 52**, de esta ciudad, con ocasión a los hallazgos identificados como *“4. Puertas mesón de la cocina y 5. Filtración en el depósito”*, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-334 del 24 de julio de 2023, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CONSTRUCTORA KAIROS S.A.S.**, identificada con Nit **900.352.227-1**, representada legalmente por el señor **ALVARO ANDRES BUENO LEAL** (o quien haga

**AUTO No. 2598 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023** Pág. 9 de 9

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

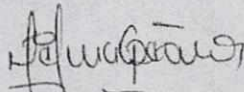
sus veces) y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite 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.** Comunicar el contenido del presente auto al propietario/a (o quien haga sus veces) del apartamento 501 del proyecto de vivienda **EDIFICIO KAIROS 52**, de esta ciudad al correo electrónico [jovanyhiguitas@hotmail.com](mailto:jovanyhiguitas@hotmail.com) y/o [magdarpar.md@gmail.com](mailto:magdarpar.md@gmail.com) autorización realizada con el radicado No. 1-2023-13378.

**ARTÍCULO CUARTO.** 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 veintinueve (29) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).



**MILENA GUEVÁRA TRIANA**

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jennyfer Kateryn Herrera S. – Contratista SICV  
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N. – Contratista SICV





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No 23-334**  
24 de julio de 2023

Radicación No.	1-2023-13378 del 22 de marzo de 2023
No. de la queja	1-2023-13378-1
Quejoso	Jovany De Jesús Higuita y Magda Johana Reyes
Dirección Quejoso	CL 52 17 28 APTO 501
Proyecto	EDIFICIO KAIROS 52 APTO 501 – Zona privada.
Dirección proyecto	CL 52 17 28
Localidad	Teusaquillo.
Estrato	3.
Radicación documentos	400020180203 de agosto 29 de 2018.
Enajenación proyecto	CONSTRUCTORA KAIROS SAS. 43 UNIDADES
Dirección enajenador	CL 52 17 22
No. de registro	2016204.



Imagen 1



Imagen 2

**SINTESIS DE LA QUEJA**

Los hechos expuestos en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas en tema de acabados en el apartamento 501 del proyecto Kairós 52, zona privada.

**VISITA**

Visita Técnica No.	01
Fecha	6 de julio de 2023
Funcionario	Brayan Styven Pinzón Flórez

Atendido Por



Quejoso: Jovany De Jesús Higueta, propietario.  
Enajenador: Jenny Granados, apoderada.

**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** 11 de febrero de 2022, zona privada.

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. Defectos en baldosa del baño social:

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona afectaciones en el baño social, al momento de la visita se comenta por parte del propietario que el apartamento se entregó sin la rejilla y que esta fue instalada el 19 de abril del 2023, sin embargo, una tableta resulto afectada y esta fue resanada con boquilla (*Imagen 3*), así mismo una de las baldosas se encuentra fisurada (*Imagen 4*)

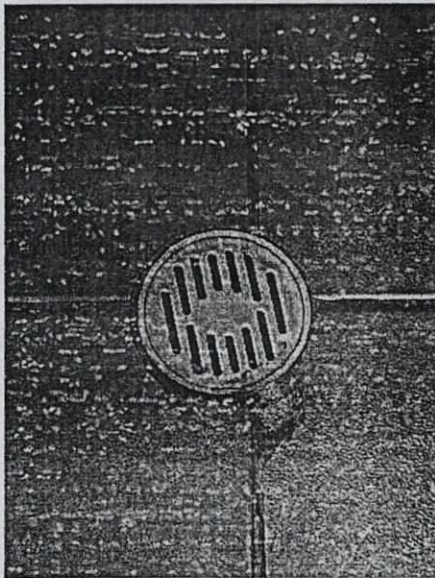


Imagen 3

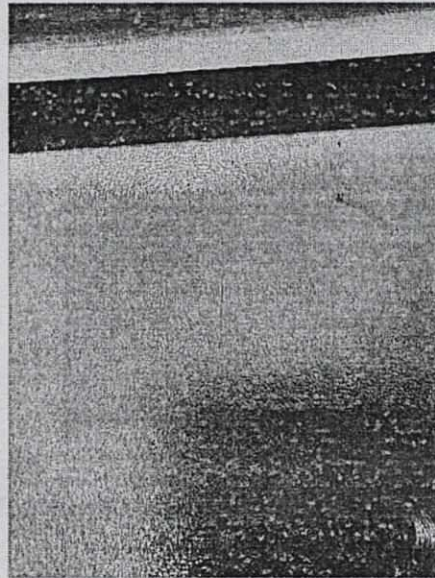


Imagen 4

Por lo anterior, se establece como **deficiencia constructiva** que se califica como **AFECCIÓN LEVE**, contraviniendo lo dispuesto por el Acuerdo 20 de 1995 por el cual se adopta el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá que dispone lo siguiente:



**ARTÍCULO B.10.3.2. Enchapes.**

**B.10.3.2.2.2.** Si se especifica un enchape con material de primera calidad, no deben aceptarse piezas defectuosas, rotas, vencidas, agrietadas, o desportilladas; cuando se especifique material de segunda calidad sólo deben aceptarse desperfectos en tonalidad, alabeo y grado de cocción.

**2. Boquilla muebles del baño social, baño social 2 y baño de la habitación principal:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona afectaciones en los muebles de los 3 baños de la unidad privada, al momento de la visita se comenta por parte del propietario que por este motivo se estarían generando filtraciones en los muebles, se verifica en visita que se presentan leves desprendimientos de la boquilla, sin embargo, se revisa al interior de los muebles y no se logra observar filtraciones.

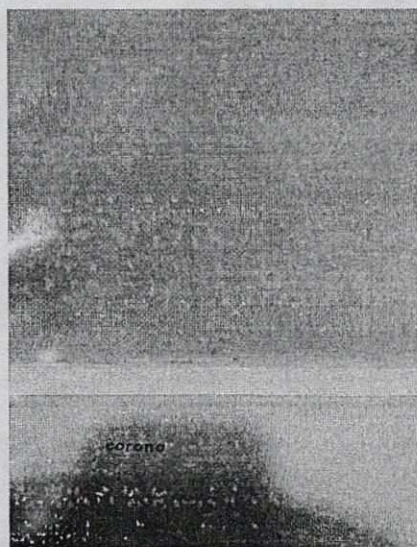


Imagen 5

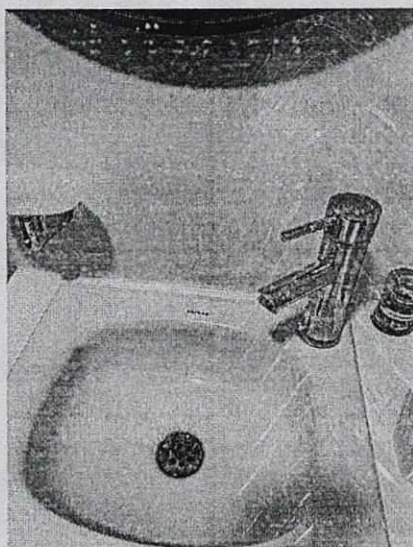


Imagen 6



Imagen 7

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.

**3. Fisuras en zonas del cuarto de ropas y en techo del balcón:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona fisuras en zona del cuarto de ropas y en el techo del balcón de la habitación principal, al momento de la visita se menciona por parte del propietario que la sociedad enajenadora realizó intervención el 14 de abril del 2023 pero que estas siguen persistiendo, verificando se logran evidenciar tanto en la zona de cuarto de ropas como del balcón la presencia de leves fisuras que no configuran una deficiencia constructiva ya que estas pueden ser provocadas por los movimientos normales de la estructura en su proceso de asentamiento.



Imagen 8

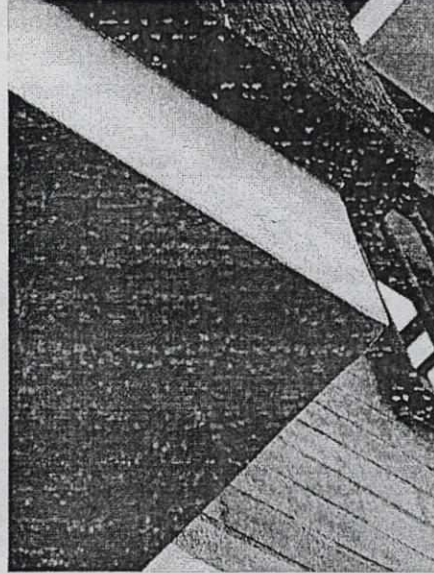


Imagen 9

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones por parte de la sociedad enajenadora.*

#### 4. Puertas mesón de la cocina:



Imagen 10

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona desprendimiento de las puertas del mesón de la cocina, al momento de la visita se menciona por parte del propietario que en octubre de 2022 la sociedad enajenadora realizó intervención en el ajuste de las puertas, sin embargo, la afectación reincidió y se desprendieron.

*Por lo anterior, se establece como deficiencia constructiva que se califica como **APECTACIÓN LEVE**, no garantizando seguridad y calidad en el mesón de la cocina como así lo dispone el Código de la Policía de Bogotá Acuerdo 79 de 2003 que establece 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.*

**5. Filtración en el depósito:**

Se realiza el recorrido de verificación y de acuerdo con la queja inicial se menciona filtraciones en el depósito, al momento de la visita se verifica que en el deposito 16 presenta huella con presencia de filtración en el techo proveniente de uno de los parqueaderos de la edificación, así mismo sobre el muro del costado derecho presenta mancha con presencia de humedad activa.

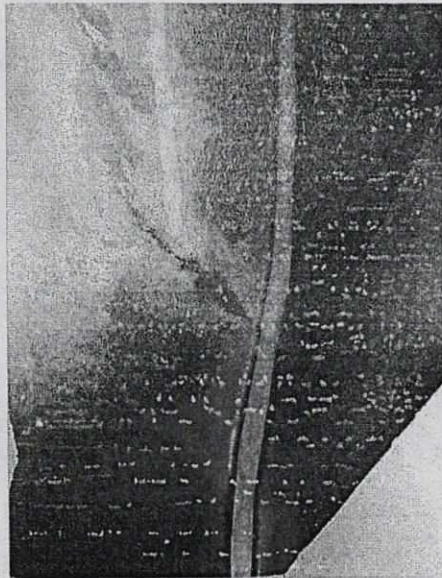


Imagen 11

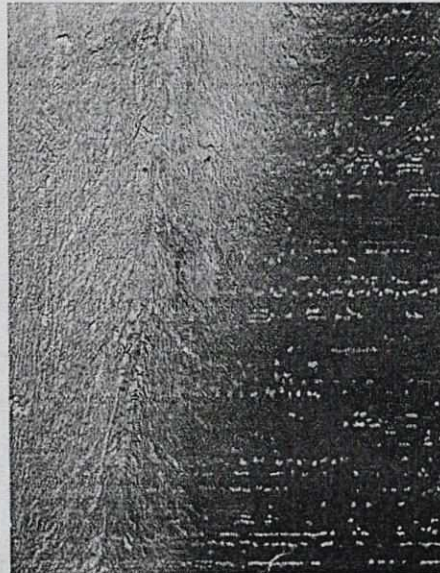


Imagen 12

*Por lo anterior, se establece como **AFECTACION GRAVE**, producto de las **deficiencias constructivas** que afectan las condiciones de uso, no garantizando la protección contra la intemperie, teniendo en cuenta el **ACUERDO 20 DE 1995** por el cual se adopta el Código de Construcción de Bogotá, se dispone lo siguiente:*

**ACUERDO 20 DE 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá**

**CAPITULO B.5 PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE**

**Sección B.5.1 GENERAL**

**ARTÍCULO B.5.1.1**

Bogotá D. C., calle 52 # 13-64, PBX. 3581600, [www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



*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.*

**ARTICULO 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.*

ARQ. BRAYAN STYVEN PINZÓN FLÓREZ  
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA  
Profesional Especializado



1-2023-13378



SECRETARIA DEL HABITAT  
AL RESPONDER OTRO EL MR

Fecha: 2023-03-22 18:05:54

Folios: 1

Fecha: 16

Numero: ACCIONES/QUEJAS/RECLAMOS  
CONTRA CONSTRUCTORA

Destino: SUBSECCION/VIENDA

PO: COMUNICACION ENTREGA

Ident: JOVANY DE JESUS HIGUITA SUPERCOMA

Bogotá, Marzo 21 de 2023.

Señores  
SECRETARIA DEL HABITAT  
Ciudad.

ASUNTO: QUEJA.

Cordial saludo.

JOVANY DE JESUS HIGUITA y MAGDA JOHANA REYES, identificados como aparece al pie de nuestras correspondientes firmas, respetuosamente nos dirigimos a usted, con el fin de poner en conocimiento y teniendo en cuenta que son el ente rector y de apoyo al consumidor final, ponemos en conocimiento que la constructora que se denomina KAIROS S.A, ha presentado novedades para sus clientes desde el año 2021, de acuerdo como reposa en sus archivos cuando manifesté mediante queja el incumplimiento por la entrega del inmueble ubicado en el edificio K52 de la calle 52 No. 17-28- apartamento 501.

Entregado el apartamento en abril del 2022, se inicia a evidenciar una serie de fallas y malos acabados en el apartamento como en las áreas depósitos y parqueaderos y áreas comunes, teniendo que recurrir a solicitudes de postventa de manera repetitiva, dando soluciones parciales y no definitivas.

La constructora nos ha devuelto correos con respuesta dilatorias y a la fecha sin tener solución definitiva y ni siquiera una fecha prevista para finiquitar los arreglos solicitados tal cual como aparece en los correos electrónicos anexados.

Ante las respuestas evasivas que no buscan solucionar nuestro problema nos vemos en la obligación de recurrir a ustedes como ente regulador para que se tomen las medidas necesarias y dar solución de una vez por todas a las fallas y al control de calidad del trabajo de la constructora KAIROS S.A.

De igual manera se solicita se vigile y controle las garantías ofrecidas por la constructora en el servicio postventa en el consumidor final.

**NOTIFICACIONES:**

Correo constructora Kairos: [atencionalusuario@constructorakairos.com](mailto:atencionalusuario@constructorakairos.com) - CELULAR - 3204830697 - 3203162664

Sírvase notificarnos en la calle 52 No. 17 - 28 Apto 501 - CELULAR 3503345670 3213710042 - [magdap.md@gmail.com](mailto:magdap.md@gmail.com) [jovanyhiguitas@hotmail.com](mailto:jovanyhiguitas@hotmail.com)

JOVANY DE JESUS HIGUITA  
C.C. 98661906

MAGDA JOHANA REYES  
C.C. 24167454