

Piedecuesta, 22 de diciembre 2025

Señor(es)  
**JOHN ALEXANDER RODRIGUEZ**  
Y demás copropietarios.  
Cra 7ª #7n-12  
Edificio Dicami II  
Junin 1  
Piedecuesta.  
[Jcamilo126@hotmail.com](mailto:Jcamilo126@hotmail.com)  
3147650834

S. 2.025003491 22/12/2025 13:54

PQR



**AVISO**

Al no haberse llevado a cabo la notificación personal de la decisión **PTANA 330-24180** que resuelve la Petición radicada bajo el N.º **3572 y 3685** del 24 de noviembre de 2025, por el señor **JOHN ALEXANDER RODRIGUEZ Y** demás copropietarios, Fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se realiza la notificación subsidiaria por **AVISO**, remitiendo copia íntegra del acto administrativo.

Contra la decisión se podrá interponer dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación y mediante un mismo escrito, los recursos de reposición y en subsidio el de apelación ante esta Entidad; que, de ratificar la determinación anunciada, dará traslado a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios para su pronunciamiento respecto del Recurso de Apelación, de conformidad con lo estipulado la Ley 1437 de 2011.

Atentamente,



**María Gloria Rangel Ayala**  
Profesional Universitario  
Atención al Usuario  
Piedecuestana de Servicios Públicos E.S.P.

Resolución 077 del 29 enero de 2020

ELABORÓ Profesional Universitario en Sistemas de Gestión	FECHA 24/02/2025	REVISÓ Jefe Oficina de Planeación Institucional	FECHA 24/02/2025	APROBÓ Comité Institucional de Gestión y Desempeño	FECHA 24/02/2025
--	---------------------	---	---------------------	--	---------------------

PTANA 330 – 24180

Piedecuesta, diciembre 9 del 2025

025003410 12/12/2025 11:59

Señor(es)  
**JOHN ALEXANDER RODRIGUEZ**  
Y demás copropietarios.  
Cra 7ª #7n-12  
Edificio Dicami II  
Junin 1  
Piedecuesta.  
[Jcamilo126@hotmail.com](mailto:Jcamilo126@hotmail.com)  
3147650834

PQR

Piedecuestana

Asunto: Respuesta a su petición de fecha 24 de noviembre del 2025. RAD. **3572 y 3685.**

Reciba un cordial saludo de la Piedecuestana de Servicios Públicos E.S.P

En atención a su petición presentada el pasado 24 de noviembre del 2025, el día 26 de noviembre mediante radicado de salida No. 3295 se requirieron a los copropietarios para que el administrador de la propiedad horizontal allegara la representación legal frente a reclamación de áreas comunes facturadas al medidor control identificado con código suscriptor No. 048192, posterior mente uno de los copropietarios el señor JULIAN CAMILO LOZANO QUINTERO a través del radicado No. 3685 brinda respuesta al requerimiento informando a la prestadora que el edificio no está sometido a régimen de propiedad horizontal por tanto no cuenta con administrador, no obstante, es de aclarar que frente a la prestadora aparece como usuario suscriptor No. 048192 el señor RAMIREZ VELASQUEZ DIEGO ARMANDO. Que, revisado los firmantes del edificio que obra en el expediente no se encontró actuación y/o firma del usuario RAMIREZ VELASQUEZ DIEGO ARMANDO, por consiguiente, no existe legitimación activa frente a la propiedad horizontal.

En ese orden de ideas, le informamos que en relación con las zonas comunes, la Ley de servicios públicos domiciliarios no señala cuales son las zonas comunes, sin embargo, los artículos 22 y 23 de la Ley 675 de 2001 indican que dentro de los bienes comunes de uso general se encuentran, los salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros.

De lo anterior, que al no señalar la ley en forma taxativa todos los bienes que forman parte de las zonas comunes, le corresponderá a los copropietarios su determinación. Ahora bien, independiente de que sea o no catalogado un bien dentro de una zona común, todos los consumos de servicios públicos deben ser asumidos por la unidad inmobiliaria que se beneficie de la prestación, esté o no sometida al régimen de propiedad horizontal.

De igual forma, los artículos 32 y 81 de la citada Ley establecen lo siguiente:

*“ARTÍCULO 32. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.*

PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que

ELABORÓ Profesional Universitario en Sistemas de Gestión	FECHA 24/02/2025	REVISÓ Jefe Oficina de Planeación Institucional	FECHA 24/02/2025	APROBÓ Comité Institucional de Gestión y Desempeño	FECHA 24/02/2025
--	---------------------	---	---------------------	--	---------------------

exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales."

Pues bien, con respecto a las pretensiones plasmadas en el escrito que hoy llama nuestra atención. Se informa que, revisado nuestro sistema de información, para el caso de las áreas comunes del EDIFICIO DICAMIL II, se encontró que:

- La propiedad horizontal cuenta con un **medidor control** en la acometida con código 048192 el cual es el único que registra el consumo de áreas comunes, con base al cual se calculan los consumos de áreas comunes de la copropiedad. Para la medición de dichos consumos se calcula la diferencia entre el volumen registrado por el medidor control y la suma de los consumos registrados por todos los medidores individuales y/o cada unidad, conforme a lo siguiente:

areas comunes

consumo metros cubicos medidor control – consumo metros cubicos casas

total casas

Ahora bien, al usuario para los periodos de septiembre y octubre se le liquido 64mtr3 de áreas comunes conforme a las lecturas registradas en el medidor control conforme se vio reflejado en la factura, de otro lado de acuerdo al escrito se le solicito informacion de lo facturado de áreas comunes al área de facturación indicando lo siguiente:

*"Revisando la información que reposa en el sistema de clientes activos y la toma de lecturas, de los 10 predios vinculados al medidor control, todos presentan consumos normales, y se está facturando acorde a la lectura tomada a cada uno, sin embargo, el único usuario que se encuentra con anomalía es el código 048186 correspondiente a la CR 7A 7N 12 AP 502 - JUNIN I, atendiendo que de acuerdo a inspección realizada al inmueble el medidor no registra consumo por tanto no se le venía liquidando consumo, por tanto, el consumo de este inmueble lo registro el medidor control posteriormente dividido para todos los apartamentos, como el medidor de este inmueble no registraba consumo para los periodos actuales de septiembre y octubre se le asumió un promedio mínimo de 5mtr3 posteriormente este usuario realizó cambio de medidor en el mes de noviembre 2025. Así mismo, se han enviado cartas y ordenes de servicio para revisión del medidor control y no han traído novedad alguna sobre fugas.*

A continuación, se detalla los consumos 0tr3 del apartamento 502.

1: USUARIO

Usuario : 048186

Nombre : LUGO GONZALEZ LUCY

Dirección : CR 7A 7N 12 AP 502 - JUNIN I

C. Juridic : No

Abogado :

Medidor N : 0024249237 QDFU R160 H - MECANICO MISUR

Desocupado : No

Detenido : No

Meses mora : 0.00

Usuario especial : No

Identificación : C 1118020125

Uso : 1 RESIDENCIA

Metausuario : No

Md. Control : 048192

Matrícula inmobiliaria : 314-82665

Emitado : 2510091

Pagado : No Pagado

Ult. Pago : NOV/23/25

Promedio Asumido : 0

Ubicación : 90202 1104 2520

Estrato : 4

Familias : 1

Ciclo : 09

Tel. :

2024

Digitos : 5

Diámetro : 1/2"

Número predial : 685470100000010910033000000000

Financiación : 0

Suspendido : 11

Mes 6

Mes 5

Mes 4

Mes 3

Mes 2

Mes 1

Promedio

Consumo : 5

0

0

0

0

0

1

Clase de suscriptor : 003 MIXTO COMERCIAL

Fecha de venta : OCT/19/20

Pago de matrícula en : OCT/19/20

Fecha de instalación : AGO/25/20

2: HISTORIA

Periodo	Mod.	L. Anter	L. Actual	Consumo	Areas. Comun	Uso	Estrato	Fecha	No...	Lec. tomada
OCT-25-1	NO	503	508	5	0	1	4	11	...	0
SEP-25-1	SI	498	503	5	0	1	4	10/24/25	CONSUMO...	497
AGO-25-1	NO	498	498	0	0	1	4	11	...	0
JUL-25-1	SI	498	498	0	0	1	4	08/27/25	CONSUMO...	497
JUN-25-1	NO	498	498	0	0	1	4	11	...	0
MAY-25-1	SI	498	498	0	0	1	4	08/26/25	CONSUMO	497

ELABORÓ Profesional Universitario en Sistemas de Gestión	FECHA 24/02/2025	REVISÓ Jefe Oficina de Planeación Institucional	FECHA 24/02/2025	APROBÓ Comité Institucional de Gestión y Desempeño	FECHA 24/02/2025
--	---------------------	---	---------------------	--	---------------------

ABR-25-1	NO	498	498	0	0	1	4	11	...	0
MAR-25-1	SI	498	498	0	0	1	4	04/21/25	CONSUMO...	497
FEB-25-1	NO	498	498	0	0	1	4	11	...	0
ENE-25-1	SI	498	498	0	0	1	4	02/24/25	CONSUMO...	497
DIC-24-1	NO	498	498	0	0	1	4	11	...	0
NOV-24-1	SI	498	498	0	0	1	4	12/20/24	CONSUMO...	497

Como puede observar los consumos de este apartamento fueron 0mtr3 desde el año pasado ya que el medidor registraba la misma lectura de 497mtr3 por tanto todo el consumo que fue consumido por este apartamento lo registro el medidor control como se indico por que el medidor se encontraba detenido situación que pudo ser la causa del aumento del registro del consumo del medidor control.

1: CONSULTA DE SERVICIOS

Orden : 588825

Código : 048186

Fecha : SEP/02/25

Hora : 13:30

Medio : S.I.C.

# Sol : 1

# Imp : 1

Asignado a :

Servicio : 946

Observación :

Sector : 90202

Barrio : 92281 JUNINI

Dirección : CR 7A 7N 12 AP 502

Dir. Daño : CRA 7A 7N-12 APTO 502

Solicitante : FACTURACION

Ubicación : 90202 1104 2520

Medidor : 2004007629 CHORRO MULTIPLE MAGNETICO BAR METERS

Consecutivo : 2605

Ciclo : 09

Uso :

Revisión Previa por alto consumo (Artículo 149 Ley 142)

-VERIFICAR SI EL PREDIO ESTA HABITADO? # DE PERS LECT,# DE M

ED VERF SI MED REG CONSU O MED DETENIDO?LECT 497 hace varios meses

DATOS DE LA EJECUCION

Cuadrilla : OF1 OFICINA

Fecha Inicio : SEP/19/25

Fecha Final : SEP/19/25

Cambio Med. : N

Resultado : 01

Usua.Solici : CORAIMA TOZCANO CARR

Usua.Report : JOVANNA K GALVIS HER

Datos del Daño :

Observación :

Vr Visita : 0

Vr Materiales : 0

Vr Administra : 0

Vr Pavimento : 0

Subtotal : 0

Vlr. Iva : 0

Fec Descargue : SEP/29/25

Total : 0

Ver # Fact S/N :

No.Cuotas :

SE HACEPRUEBA DE LLAVES

MEDIDOR NO REG CNSM ESTA DETENIDO PREDIO HABITADO 1 PERS

3/5

1: CONSULTA DE SERVICIOS

Orden : 594930

Código : 048186

Fecha : NOV/18/25

Hora : 09:21

Medio : PERSONAL

# Sol : 1

# Imp : 0

Asignado a :

Servicio : 330

Observación :

Sector : 90202

Barrio : 92281 JUNINI

Dirección : CR 7A 7N 12 AP 502

Dir. Daño : CR 7A 7N 12 AP 502

Solicitante : LUGO GONZALEZ LUCY

Ubicación : 90202 1104 2520

Medidor : 2004007629 CHORRO MULTIPLE MAGNETICO BAR METERS

Consecutivo :

Ciclo : 09

Uso :

Cambio de Medidor.

REGISTRO DE MEDIDOR MARCA G2 MISURATORI SERIAL NUMERO:242492

37 SE INSTALO EL DIA 15 DE NOV 2025 LECTURA INICIA EN 00

DATOS DE LA EJECUCION

Cuadrilla : OF1 OFICINA

Fecha Inicio : NOV/18/25

Fecha Final : NOV/18/25

Cambio Med. : S

Resultado : 38

Usua.Solici : CORAIMA TOZCANO CARR

Usua.Report : CORAIMA TOZCANO CARR

Datos del Daño :

Observación :

Vr Visita : 0

Vr Materiales : 0

Vr Administra : 0

Vr Pavimento : 0

Subtotal : 0

Vlr. Iva : 0

Fec Descargue : NOV/18/25

Total : 0

Ver # Fact S/N :

No.Cuotas :

REGISTRO DE MEDIDOR MARCA G2 MISURATORI SERIAL NUMERO:24249237 SE INSTALO EL DIA 15 DE NOV 2025

ELABORÓ Profesional Universitario en Sistemas de Gestión	FECHA 24/02/2025	REVISÓ Jefe Oficina de Planeación Institucional	FECHA 24/02/2025	APROBÓ Comité Institucional de Gestión y Desempeño	FECHA 24/02/2025
--	---------------------	---	---------------------	--	---------------------

De este modo, se solicitó apoyo a la oficina de control y perdidas con el fin de que se programe visita todos los apartamentos y se haga una revisión detallada sobre el número de predios que comprende el edificio, con el fin de verificar que efectivamente sean 10 apartamentos como aparece en el sistema, y revisión detallada en áreas comunes con el fin de detectar algún tipo de fuga o situación diferente a la ya expuesta. De no ser así, el consumo de áreas comunes sería el real para el edificio y la novedad que está generando aumento de áreas”.

de lo anterior se desprende que al parecer lo que genero el aumento del consumo de áreas comunes fue lo manifestado por Facturacion, si en cuenta se tiene que al medidor control se le realizo la respectiva revisión por desviación encontrando en el momento de la visita que no presenta fugas, alimenta tanque de bombeo y suministro directo conforme lo siguiente:

1: CONSULTA DE SERVICIOS

Orden : 595508

Código : 048192

Fecha : NOV/24/25

Hora : 10:06

Medio : PERSONAL

# Sol : 1

# Imp : 1

Asignado a : 305

Servicio : REVISION DEL MEDIDOR

Observación : VERF Y REVISR BIEN SI TIENE FUGAS EN AREAS, QUE SURTE, TOMA R LEC ESTADO DEL MEDIDOR REVISAR BIEN TODO

Sector : 90202

Barrio : 92281 JUNIN I

Dirección : CR 7A 7N 18 MEDIDOR CONTROL

Dir. Daño : CR 7A 7N 18 MEDIDOR CONTROL

Solicitante : JHON MELENDEZ 3147650834

Ubicación : 90202 1104 2510

Medidor : 0190802217 CPR - RP - 1/2" 5 DIG MECANICO 8 METERS

Consecutivo : 174045

Ciclo : 09

Uso : C

Serie: 2019 Dig. 5 Diam. 1/2 "

DATOS DE LA EJECUCION

Cuadrilla : OF1 OFICINA

Fecha Inicio : DIC/02/25

Fecha Final : DIC/02/25

Cambio Med. : N

Resultado : 01 ATENDIDO Y EJECUTADO

Usua. Solici : LAURA FABIOLA RUEDA

Usua. Report : CORAIMA TOZCANO CARR

Datos del Daño :

Observacion : MED ESTA MARCANDO CONSUMO Y ALIMENTA TANQUE DE BOMBEO Y SUMINISTRO DIRECTO MANIFESTO USU

Hora Inic. : 10:35

Hora Term. : 10:35

Lectura Serv. : 4968

Ver # Fact S/N :

Vr Visita : 0

Vr Materiales : 0

Vr Administra : 0

Vr Pavimento : 0

Subtotal : 0

Vlr. Iva : 0

Total : 0

No. Cuotas : 0

8/9

Por último, es de aclarar que las áreas comunes se cobran únicamente al medidor control de la propiedad horizontal por disposición normativa Ley 675 de 2001, y se liquida de acuerdo a lo previsto en el artículo 146 de la ley 142 de 1994 en el presente caso se liquido de acuerdo al registro de lectura del medidor control y liquidado correctamente conforme se vio reflejado en la factura.

En mérito de lo expuesto;

RESUELVE

**PRIMERO:** NO ACCEDER ajustar los consumos para los periodos liquidados de septiembre y octubre de 2025 atendiendo que l facturado se encuentra correctamente de acuerdo a la lectura que lleva registrada el medidor control, no acceder a ninguna otra pretensión. conforme lo indicado anteriormente.

**SEGUNDO:** INFORMAR a los copropietarios que el día 17 de diciembre en la jornada de la mañana se realizara inspección a todo el edificio con el fin de verificar la existencia de fugas que altere el consumo de áreas comunes, quedando por este medio notificado de las visitas a todos los apartamentos y las mismas sea atendidas.

ELABORÓ Profesional Universitario en Sistemas de Gestión	FECHA 24/02/2025	REVISÓ Jefe Oficina de Planeación Institucional	FECHA 24/02/2025	APROBÓ Comité Institucional de Gestión y Desempeño	FECHA 24/02/2025
--	---------------------	---	---------------------	--	---------------------

**TERCERO:** NOTIFICAR le presente decisión de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66 y siguientes de la Ley 1437 del 2011.

**CUARTO:** Contra la decisión se podrá interponer dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación y mediante un mismo escrito, los recursos de reposición y en subsidio el de apelación ante esta Entidad; que de ratificar la determinación anunciada, dará traslado a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios para su pronunciamiento respecto del Recurso de Apelación, de conformidad con lo estipulado la Ley 1437 de 2011.

Atentamente,



**MARIA GLORIA RANGEL AYALA**  
P.U. Atención al Usuario  
EMPRESA PIEDECUESTANA DE SERVICIOS PUBLICOS E.S.P.

<b>ELABORÓ</b> Profesional Universitario en Sistemas de Gestión	<b>FECHA</b> 24/02/2025	<b>REVISÓ</b> Jefe Oficina de Planeación Institucional	<b>FECHA</b> 24/02/2025	<b>APROBÓ</b> Comité Institucional de Gestión y Desempeño	<b>FECHA</b> 24/02/2025
---	----------------------------	--	----------------------------	---	----------------------------