



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor(a):

ADMINISTRADOR/A, REPRESENTANTE LEGAL, APODERADO (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENT**

Dirección: Transversal 24 No. 57-19 Oficina de Administración

Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Resolución No. 942 del 16 de octubre de 2025

Expediente No.1-2023-44843-1

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT  
AL RESPONSABILIZAR, SER. NR.  
2-2025-82364  
Fecha: 2025-12-03 16:40:28  
Anexos: 16  
Asunto: AVISO RESOLUCIÓN 942 DEL 16-10-2025  
Destino: EDIFICIO TRENT  
Tipo: OFICIO SALIDA  
Origen: DIR-INVESTIGACIONES



Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 942 del 16 de octubre de 2025** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o de dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo..

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

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 intermediarios.

Cordialmente,

**JAZMÍN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Laura Viviana Suárez Murcia - Contratista SIVCV  
Aprobó: Luz Karime Medina Romero- Profesional Especializada SIVC  
Anexos: 16 Folios

Secretaría Distrital del Hábitat  
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13  
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64  
Teléfono: 601-3581600  
Código Postal: 110231  
[www.habitatbogota.gov.co](http://www.habitatbogota.gov.co)



Certificate No.  
LAT - 1018



Página 1 de 1

PG02-PL03 V2



## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

### 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, asumió el conocimiento de la queja radicada con No. **1-2023-44843** del **7 de noviembre de 2023**, presentada por el señor **FERNANDO GARCIA**, propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, con ocasión a presuntas deficiencias constructivas presentadas en las **áreas comunes** del mencionado inmueble, ubicado en la **Transversal 24 No. 57-19** de Bogotá D.C., contra la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **1-2023-44843-1**.

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, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2007013**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015<sup>1</sup>, mediante comunicación con radicado **2-2023-80333** del **22 de noviembre de 2023**, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que, en el término de diez (10) días hábiles, de manera puntual se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja. De igual forma, dicho traslado fue comunicado al quejoso y al administrador del proyecto de vivienda, con el radicado **2-2023-80337** y **2-2023-80334** del **día 22 de noviembre de 2023**.

En respuesta, mediante radicado **1-2023-51223** del **29 de diciembre de 2023**, la enajenadora, informa que, se realizó lo pertinente para subsanar el objeto de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta entidad mediante radicados **2-2024-24381** y **2-2024-24379**, ambos, del **15 de mayo de 2024**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección,

<sup>1</sup> "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat le comunicó a la sociedad enajenadora y al quejoso, respectivamente, que el **22 de mayo de 2024 a las 08:30 a.m. horas**, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Dicha visita se llevó a cabo y a la misma asistió solamente el quejoso señor **FERNANDO GARCÍA**, por parte de la enajenadora, no registra asistencia, como consta en la respectiva acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el informe de verificación de hechos No. **24-192 del 13 de junio de 2024**, en el cual se concluyó:

*"(..) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O AREAS COMUNES: marzo de 2021*

### HALLAZGOS

#### 1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADERO

a. De acuerdo con la queja se menciona que, Daño: Teja rota encima de mi parqueadero, situación reportada desde el 17 de octubre 2023, hace más de 15 días; causa: desconocida; consecuencia: ingreso de agua lluvia al auto de placa HJR833; daño; posible afectación a la pintura del carro donde cae agua constantemente con el paso del tiempo; solución ninguna. Responsable del arreglo: Administración y/o constructor Alco Arquitectos.

Ante este acontecimiento, el quejoso manifiesta que la sociedad enajenadora subsano el requerimiento, retirando e instalando una nueva teja translúcida en la zona del parqueadero del apartamento 201 del EDIFICIO TRENTO.

Por este hecho **no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas**.

b. Por otra parte, se informa que el EDIFICIO TRENTO está compuesto por nueve apartamentos, cinco de los cuales están vendidos y habitados por sus copropietarios, y cuatro pertenecen a la constructora, es decir que ya se enajenaron y entregaron más del 51% de las unidades de vivienda y no se ha dado cumplimiento a la Ley 675 de 2001 que dispone:

**Artículo 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios...

**Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que, por afectar condiciones de uso y habitabilidad, se califica como afectación grave.**

### 2. DAÑO PUERTA ELÉCTRICA DE GARAJE.

De acuerdo con la queja se menciona que, Daño: puerta eléctrica de garaje de acceso a rampa reportada el 29 de octubre; causa: posible manipulación eléctrica desde los contadores de luz y del motor. Consecuencia: la puerta no cierra totalmente y hay que empujarla. Solución ninguna. Afectación: esta situación pone en riesgo la seguridad del edificio y la integridad de los residentes, pues la puerta puede quedar abierta al no cerrar automáticamente. esta situación pone en riesgo los bienes comunales del edificio y los particulares de los copropietarios, además de la integridad de los residentes.

Ante este acontecimiento, el quejoso manifiesta que la sociedad enajenadora subsano las averías que presentaban las puertas eléctricas, para el ingreso y salida de los parqueaderos del nivel de primer piso (+1.60 m) y sótano, al momento de la visita se verificó que la puerta del primer piso funciona adecuadamente en su apertura y cierre electrónico, la puerta del sótano, el quejoso no tiene el control para poder hacer la verificación de la apertura y cierre de la puerta del sótano sin embargo aclara que está funcionando debidamente, que no tiene acceso al sótano porque su parqueadero está ubicado en el primer nivel...

**Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.**

### 3. INSTALACIÓN COMPLETA DE LÁMINAS.

De acuerdo con la queja se menciona que, Solicitud instalación completa de láminas que cubran de manera segura las tomas, motor y cerraduras de las puertas de los garajes de manera que eviten que el delincuente con algún elemento de extensión intervenga las partes y genere algún daño como el que ya pasó el domingo 17 de octubre de 2023, las instaladas no son suficientes para aislar y asegurar los elementos que componen las puertas eléctricas.

Ante este acontecimiento, se puede verificar que las puertas eléctricas instaladas en el EDIFICIO TRENTO, para el ingreso y salida vehicular, son en estructura metálica tipo persiana con un brazo hidráulico para un cerré efectiva, suave y sin

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

*ruidos molestos. De acuerdo con el requerimiento del quejoso, el enajenador instaló una lámina protectora en la cerradura y el bazo hidráulico, pero no son lo suficientemente amplias que puedan proteger al 100% los elementos de apertura y cierre. Este tipo de puertas son las propuestas inicialmente por la constructora.*

*La instalación de láminas en todo el marco de las puertas como el quejo sugiere, podría ocasionar que el brazo hidráulico instalado inicialmente pierda su capacidad de operación, por mayor peso instalado.*

***La denuncia no se tipifica como deficiencia de zonas comunes, por lo que desde el punto de vista técnico no se emite concepto al respecto.***

### 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA.

*De acuerdo con la queja se menciona que, Aclaración del proceso realizado y razón del corte de servicio de agua realizado el 12 de octubre 2023, durante 2 días, corte del agua suministrado por Alco el 26 de octubre 2023 durante 2 días, el 25 me informó que ya había agua, cuestión que no fue cierta pues el 26 de nuevo estuvieron reparando, daño en la salud de los residentes por falta de agua. El comentario del funcionario de la Empresa de acueducto el día del corte fue que Alco no hizo el proceso adecuado para la conexión y tiene una conexión irregular el edificio. En consulta adicional con la empresa de servicios públicos me informaron que el corte registraba por falta de pago, por una deuda de más de 5 millones por una desviación en el consumo, lo anterior contradice lo dicho por Alco donde me informó que el corte había sido injustificado por falta de permisos que ud afirma tener, los cuales le solicité y no he recibido.*

*Ante este acontecimiento, se pudo verificar que el EDIFICIO TRENTO no cuenta con medidores de acueducto para los nueve apartamentos que lo conforman, ni el de las zonas comunes, los usuarios de los apartamentos habitados se suplen del servicio de agua de la acometida provisional de obra, cuya facturación está a cargo del enajenador...*

*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 Bancaria, 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:*



## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

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).

Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas y comunes se clasifica como AFECTACION GRAVE.

### 5. SOLUCIÓN PARA EL CONTROL DE LAS PUERTAS DE ACCESO VEHICULAR.

De acuerdo con la queja se menciona que, Se requiere solución para el control de las puertas de acceso vehicular, van 2 ocasiones donde se abre la puerta de rampa y se abre la del sótano, (la primera el sr camilo se dió cuenta cuando abrió en la tarde y ud tuvo que venir a cerrar en la noche, pues no había control ni forma de cerrar), la segunda vez la encontré abierta hacia las 12pm y al parecer la persona que ingresó más temprano por la rampa no se dio cuenta y quedo abierta toda la mañana, debe instalarse un sensor que cierre automáticamente la puerta o una alarma que indique que alguna puerta está abierta. Petición realizada hace más de 6 meses sin respuesta. Esta situación pone en riesgo los bienes comunales del edificio y los particulares de los copropietarios, además de la integridad de los residentes.

Ante este acontecimiento, el quejoso manifiesta que la sociedad enajenadora subsano las averías que presentaban las puertas eléctricas, para el ingreso y salida de los parqueaderos del nivel de primer piso (+1.60 m) y sótano, al momento de la visita se verifico que la puerta del primer piso funciona adecuadamente en su apertura y cierre electrónico, la puerta del sótano, el quejoso no tiene el control para poder hacer la verificación de la apertura y cierre de la puerta del sótano sin embargo aclara que está funcionando debidamente, que no tiene acceso al sótano porque su parqueadero está ubicado en el primer nivel...

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.

### 6. ESCOMBROS DE LA OBRA.

De acuerdo con la queja se menciona que, Debido al abandono de escombros de la obra de instalación de un tubo de acueducto, se está volviendo un basurero, guarida de habitantes de calle y usado como baño público, situación reportada hace más de 1 mes sin respuesta ni solución

Ante este acontecimiento, al momento de la visita no se evidencia acopio de escombros, o material de obra que este obstaculizando la entrada vehicular al sótano...

*La denuncia no se tipifica como deficiencia de zonas comunes, por lo que desde el punto de vista técnico no se emite concepto al respecto.*

### 9. INSTALACIÓN DE CÁMARAS DE VIDEO.

De acuerdo con la queja se menciona que, Instalación de cámaras de video, solicitud realizada desde hace más de 8 meses. Según información del residente de 5 piso se le llevaron una bicicleta del parqueadero y tuvo que ser alguien con acceso al edificio pues no hubo evidencia de que se hayan forzados las puertas. Debido a que la Administración y/o constructor Alco Arquitectos suministra llave y controles de los garajes a muchos trabajadores no se puede tener control, se le solicitó el cambio de guardas de la puerta, nunca respondió ni fue realizado. También solicite la instalación de punto eléctrico encima de la puerta del garaje para conectar una cámara mía que apunte a mi parqueadero, tampoco respondió. Hace 2 días veo una cámara afuera y otra en el parqueadero, supongo que son las del edificio, solicito la información completa de las especificaciones, cantidad, sitios y equipo de grabación que va a ser instalado para verificar su total operatividad

Ante este acontecimiento, se evidencia la instalación de varias cámaras, y un cuarto para el monitoreo, pero que al momento de la visita se encuentra cerrado y no hay llaves, según manifiesta el quejoso no se ha suministrado la pantalla LED, ni el DVR para la grabación de video en formato digital. Estos elementos hacen parte de los entregables de las zonas comunes.

Artículo 24 Ley 675 de 2001.

**ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.**

Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

*El cambio de guardas de la puerta de ingreso peatonal del EDIFICIO TRENTO, no se tipifica como deficiencia y/o desmejoramiento del enajenador...*

*Por lo tanto, la falta de entrega del sistema de cámaras se configura como deficiencia constructiva; que, por no afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas se clasifica como AFECTACION LEVE*

### **10. INSTALACIÓN DE MALLAS.**

De acuerdo con la queja se menciona que, Se ha requerido desde hace más de 1 año, la Instalación de Mallas o el sistema que sea en ductos de ventilación, para evitar el ingreso y permanencia de animales voladores que dejan excremento en el edificio y caen en el parqueadero, además de generar voladores y roedores por la suciedad, no se ha recibido respuesta

Ante este acontecimiento, se puede evidencia que en el espacio del vacío que sirve de ventilación al interior del EDIFICIO TRENTO, del primer piso a nivel del quinto, presenta vanos abiertos, igualmente está abierto a nivel de la terraza, el quejoso manifiesta que por estas áreas hay ingresos de palomas, generando una alta concentración de estas aves sobre la estructura de concreto en los espacios abiertos, lo que ocasiona un desaseo al interior del edificio.

Verificando las especificaciones técnicas y planos aprobados en el radicado No. 400020170042 - EDIFCIO TRENTO DEL 24/02/2017, la construcción está de acuerdo con los planos radicados.

La adecuación de estos espacios correspondería a una actividad de la administración, los copropietarios cinco (5) de los nueve (9) apartamentos deben tomar la iniciativa para organizar las actividades a realizar en las zonas comunes del EDIFICIO TRENTO...

*Por lo anterior, no se puede establecer deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.*

### **11. FALTA ASEO DE ÁREAS COMUNALES.**

De acuerdo con la queja se menciona que, Falta aseo de áreas comunales, se ha solicitado varias veces aseo desde hace más de 2 años. Se ha realizado intermitente la Administración y/o constructor Alco Arquitectos se comprometió a realizarlo todos los sábados, pero no ha cumplido. Se solicita que se cumpla lo

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

acordado y no recibir continuas disculpas de que el trabajador no pudo venir, en tal caso debe enviar otra persona, no podemos vivir entre la mugre. Hay que agilizar los trabajos de áreas comunes de manera en días continuos desde temprano para alcanzar toda el área en un solo día, lo que hace la Administración y/o constructor Alco Arquitectos es enviar trabajadores tarde, se van temprano dejan a medias la labor y no vuelven al otro día a terminar dejando el reguero de residuos por todo el edificio. Si va a realizar trabajos entonces hay que aumentar la frecuencia de la limpieza, no podemos vivir entre la mugre

Ante este acontecimiento, al momento de la visita se encuentran las zonas comunes limpias, no se observa acopio de basuras, el acceso por las gradas está limpio, los muros se encuentran sucios, manchados y con tonalidad de pintura diferentes.

El aseo general del EDIFICIO TRENTO corresponde a una actividad de la administración, los copropietarios cinco (5) de los nueve (9) apartamentos deben tomar la iniciativa para organizar las actividades a realizar en las zonas comunes como labores de mantenimiento, tal como lo disponen las siguientes normas:

(...)

### Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

**ARTÍCULO A.3.5.1.** Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

**PARÁGRAFO A.3.5.1.1.** El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.

### LEY NÚMERO 675 DE 2001-Régimen de propiedad horizontal

**ART. 29.-Participación en las expensas comunes necesarias.** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal

**ART. 82.-Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.** Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo la obligación de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.

**12. SE SOLICITÓ EL RETIRO DEL JARDÍN INTERIOR.**

**RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025**

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

*De acuerdo con la queja se menciona que, Desde hace más de 1 año, se solicitó el retiro del jardín interior, está mal hecho el desagüe, le cae toda la mugre cuando barren, se volvió un botadero de basura, lleno de pelos de perro, no hay quien lo cuide, las plantas se secaron y dañaron además generan mugre animales voladores e insectos y los perros de residentes entran y escarban la tierra.*

*Debe eliminarse el jardín y la tierra, llenar el espacio con cemento y dejarlo apto para que pueda ser limpiado fácilmente, para evitar el desastre que está sucediendo. Solicitud sin respuesta*

*Ante este acontecimiento, la sociedad enajenadora retiro el materia orgánica y plantas instaladas en la zona interior del ingreso al EDIFICIO TRENT, procediendo a llenar en concreto este espacio de acuerdo con lo solicitado por los copropietarios, subsanado así el requerimiento...*

**Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas.**

**13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS.**

*De acuerdo con la queja se menciona que, Delimitación y demarcación de parqueaderos y arreglo de escrituras, pues el constructor Alco Arquitectos, me vendió el parqueadero sobre un plano ficticio que no existe en la realidad, ahí se puede observar que habían 4 parqueaderos separados por una zona común y una columna, cuestión que realmente no existe pues hay un parqueadero la zona común y la columna y 3 parqueaderos seguidos, lo que hace imposible que se pueda ingresar o sacar el vehículo de la columna y no queda espacio suficiente para abrir las puertas laterales de 3 vehículos*

*Ante este acontecimiento, el quejo manifiesta que la constructora modificó los espacios de los parqueaderos a los iniciales aprobados en los planos presentados y aprobados por la curaduría, al igual que los espacios de los depósitos.*

*El quejoso reitera que la sociedad enajenadora modificó las áreas de parqueaderos, dejando tres parqueaderos, en el espacio que inicialmente era para dos parqueaderos, que se eliminó el área de los depósitos y se acondiciona para otro parqueadero.*

*En la visita se observa en la parte posterior del nivel de primer piso la ubicación de cuatro parqueaderos demarcados, pero no numerados, siendo parqueaderos privados. igualmente se observa que se demolió unos muros en mampostería que corresponden a los depósitos y se asignó como parqueadero.*

*Verificando las especificaciones técnicas y planos aprobados en el radicado No. 400020170042 - EDIFICIO TRENT DEL 24/02/2017, dentro del expediente no*

**RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025**

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

se encuentran documentos de modificación aprobados. Se adjunta las condiciones aprobadas en la licencia de construcción LC- 17-3-0071 con fecha ejecutoria del 23/02/2017.

La constructora ALCO ARQUITECTOS SAS, realizó modificaciones en la distribución de los parqueaderos, se modificó en ancho dejando 6 ml libres para tres parqueaderos uno de ellos es el del quejoso, quien manifiesta que es muy incómodo parquear en esta zona, además el área de maniobra no cumple con el mínimo requerido. En el espacio destinado a dos depósitos se acondicionó para parqueadero de personas con movilidad reducida...

**DECRETO 1108 DE 2000**

**ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.**

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

- Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios. Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a carga y descarga y para minusválidos.
- Estacionamientos para Minusválidos.

Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4.50 metros por 3.80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

**ARTÍCULO 9.- ÁREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.**

- Áreas de maniobra para vehículos livianos.

1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5.00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.

2) Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4.00 metros.

3) El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4.00 metros.

4) La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No, 1, que hace parte de este decreto.

**LEY 400 DE 1997**

Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**Por lo tanto, se configura como desmejoramiento de especificaciones (no se sujeta a lo ofrecido en planos) y deficiencia constructiva (no se sujeta a lo aprobado en planos); que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas comunes se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.**

### **14. SOLICITADO LA CORRECCIÓN DE LA DIRECCIÓN DEL RECIBO DE ENEL DE LAS ÁREAS COMUNES.**

De acuerdo con la queja se menciona que, Desde Agosto de 2023 se ha solicitado la corrección de la dirección del recibo de Enel de las áreas comunes, pues no debe temer la dirección de mi apto. Solicitud sin solución desde hace 4 meses

Ante este acontecimiento, el quejoso manifiesta que el recibo de energía de las zonas comunes llega con el número de su apartamento (201), requerimiento que debe ser aclarado por el enajenador, con la documentación radicada en ENEL CODENSA al momento de solicitar los medidores.

La denuncia **no se tipifica como deficiencia de zonas comunes, por lo que desde el punto de vista técnico no se emite concepto al respecto.**

### **16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN**

De acuerdo con la queja se menciona que Desde hace de 2 años se solicitó colocar teja en los ductos de ventilación para evitar el ingreso de aguas lluvias y filtración en los aptos, como el que me sucedió en el estudio y sobre el cual no se ha pintado. Solicitud parcialmente atendida pues se colocó un cubrimiento que permite el ingreso de lluvias

Ante este acontecimiento, se puede evidencia que en el espacio del vacío que sirve de ventilación al interior del EDIFICIO TRENTO, del primer piso a nivel del quinto, presenta vanos abiertos, igualmente está abierto a nivel de la terraza, el quejoso manifiesta que por estas áreas cuando llueve la humedad se filtra al interior, y en este caso puntualmente en el muro del estudio del apartamento 201.

Verificando las especificaciones técnicas y planos aprobados en el radicado No. 400020170042 - EDIFCIO TRENTO DEL 24/02/2017, la construcción está de acuerdo con los planos radicados.

Por lo tanto, se determina que las afectaciones en los muros que colindan con el vacío de ventilación posiblemente pueden derivar de factores como una impermeabilización inadecuada, el uso de acabados que no brindan protección contra la intemperie o un sellado deficiente en el exterior. Es evidente, sin embargo, que estas afectaciones han surgido en un período relativamente corto en todos los muros de los apartamentos, lo que sugiere una patología concurrente en los muros exteriores.

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

*Por lo tanto, se determina que no se está dando cumplimiento al Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) en el capítulo 5, PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, en la sección B.5.1 y sección B.5.3 que disponen:*

### **CAPÍTULO 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.

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

### **Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES**

#### **ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.**

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

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

**PARÁGRAFO B.5.3.3.2.** En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.

**PARÁGRAFO B.5.3.3.3. Materiales.** Los materiales utilizados para pañetes impermeabilizados integralmente deben cumplir con los requisitos siguientes:

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**B.5.3.3.3.1. Cemento.** No deben utilizarse los cementos portland tipos 3 y 3A. Los utilizados deben cumplir con la norma ICONTEC 30, "cemento portland, clasificación y nomenclatura".

**B.5.3.3.3.2. Arena.** Sólo debe utilizarse arena de río.

**B.5.3.3.3.3. Agua.** El agua debe ser pura y estar libre de todo tipo de impurezas y materiales extraños.

**B.5.3.3.3.4. Aditivos.** Los aditivos utilizados deben formar un delgado extracto hidrófobo dentro de los poros y vacíos y sobre las superficies de mortero. Además, debe reducir el tamaño y cantidad de los poros capilares para impedir la penetración del agua aún con presión hidrostática.

*Por lo tanto, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de uso y habitabilidad de las áreas privadas y comunes se clasifica como AFECTACION GRAVE.*

### 17. DAÑO EN TEJADO PLÁSTICO DEL 5 PISO

De acuerdo con la queja se menciona que, Daño en tejado plástico del 5 piso, como se puede ver hay una mancha en la pared lo que evidencia la filtración, sobre todo cuando hay mucha lluvia, hay que arreglar y pintar.

Ante este acontecimiento, el quejoso manifiesta que la sociedad enajenadora realizo un mantenimiento al policarbonato instalado en la salida a la terraza y que no se ha vuelto a filtrar el agua.

Durante la visita se observa las manchas de la filtración sobre los muros, machones y suciedad sobre los muros y cubierta con perjudicia. **Estas evidencias corresponderían a un mantenimiento preventivo y correctivo por parte de los copropietarios del EDIFICIO TRENTO**, para evitar un deterioro prematuro en el estuco y pintura de las zonas comunes que corresponden al acceso desde el segundo piso hasta el ingreso a la terraza, tal como lo disponen las siguientes normas:

(...)

### Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES

**ARTÍCULO A.3.5.1.** Todas las edificaciones y sus partes componentes deben mantenerse en condiciones permanentes de seguridad y salubridad. Todos los equipos e instalaciones de servicios, medios de evacuación y sistemas de seguridad requeridos en una edificación, según las normas del presente Código o de cualesquiera otras reglamentaciones pertinentes, deben permanecer en buenas condiciones de funcionamiento.

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**PARÁGRAFO A.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos.**

**LEY NÚMERO 675 DE 2001-Régimen de propiedad horizontal**

**ART. 29.-Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal**

**ART. 82.-Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo la obligación de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.**

### **18. EL DÍA 4 DE NOVIEMBRE SE FUE EL AGUA.**

*De acuerdo con la queja se menciona que, El día 4 de noviembre se fue el agua, llame a Administración y/o constructor Alco Arquitectos, y me dijo que el martes 7 venían a arreglar, no le importa la necesidad del líquido vital para el aseo y los alimentos.*

*El requerimiento es consecuencia de la falta de legalización del servicio de acueducto, el cual fue tratado en el numeral 4 del presente informe. (...)"*

Mediante Auto No. 442 del 28 de marzo de 2025, este Despacho abrió investigación administrativa contra la sociedad enajenadora ALCO ARQUITECTOS S.A.S., identificada con NIT. 830.129.068-7, por los hallazgos: **"1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADERO (b), 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA, 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS y 16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN"**, respecto de las **áreas comunes** del proyecto de vivienda EDIFICIO TRENTO, con fundamento en el informe de verificación de hechos No. 24-192 del 13 de junio de 2024, producto de la visita técnica llevada a cabo el 22 de mayo de 2024.

En el artículo segundo del mencionado acto administrativo se otorgó a la sociedad enajenadora el término de quince (15) días hábiles a partir de su notificación, para que presentara descargos, solicitara audiencia de mediación y/o las pruebas que pretendiera hacer valer, rindiera las explicaciones que considerara necesarias y objetara el informe técnico, conforme lo prevé el artículo 7 del Decreto Distrital 572 de 2015.

La sociedad enajenadora ALCO ARQUITECTOS S.A.S., fue citada para la notificación personal del Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. 442 de 28 de marzo de 2025, a través del radicado 2-2025-20285 de fecha 25 de abril de 2025, recibido el 28 de abril de 2025. Como quiera que no compareció, mediante radicado 2-2025-27809 de



## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

fecha **29 de mayo de 2025**, recibido el **30 de mayo de 2025**, se envió aviso de notificación, como consta dentro del expediente.

A su vez dicho Auto fue comunicado al **propietario/a del apartamento 201** del proyecto de vivienda en cuestión, a través de correo electrónico de fecha **25 de abril de 2025**, como consta en el acta de envío y entrega expedida por la empresa **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.**, con Id mensaje **171401**.

Al igual, el Auto mencionado fue comunicado al(a) **administrador/a** del proyecto de vivienda en cuestión, a través del radicado **2-2025-39175** de fecha **18 de julio de 2025**, recibido el **21 de julio de 2025**, como consta en el expediente.

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 442 de 28 de marzo de 2025**, la sociedad enajenadora **presentó Descargos**, mediante radicado **1-2025-34724** de fecha **27 de junio de 2025**, siendo estos extemporáneos, razón por lo cual no serán tenidos en cuenta dentro del proceso administrativo.

En virtud de lo anterior esta Subdirección, mediante el **Auto No. 1594 del 23 de julio de 2025**, ordenó el cierre de la etapa probatoria y correr traslado a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual, fue comunicado a la sociedad investigada y al quejoso por correo electrónico según **Id mensaje 206926 y 206924 del 12 de agosto de 2025, respectivamente**, tal y como se puede evidenciar en el acta de envío y entrega de correo electrónico expedidas por la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.472**. Así mismo, al(a) administrador(a) mediante los radicados **2-2025-39175** de fecha **18 de julio de 2025** y **2-2025-44036** de fecha **5 de agosto de 2025**.

La sociedad investigada **NO presentó** escrito de alegatos, respecto del auto comunicado.

Con radicado **2-2025-59187** del **24 de septiembre de 2025**, este Despacho, requirió al **propietario del apartamento 201** del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, para que informará si la sociedad enajenadora cumplió de forma definitiva el objeto de esta investigación administrativa. Del cual, mediante radicado **1-2025-50520** del **29 de septiembre de 2025**, el quejoso dio respuesta, manifestando que la enajenadora no ha cumplido.

Con radicado **2-2025-59186** del **24 de septiembre de 2025**, este Despacho, requirió al(a) **administrador/a** del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, para que informará si la sociedad enajenadora cumplió de forma definitiva el objeto de esta investigación administrativa, sin embargo, no hubo manifestación alguna por el mismo.

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

Que teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, está Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

### ANÁLISIS DEL DESPACHO

#### 1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, el Acuerdo Distrital 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: *"Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones. (...)"*

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con NIT. 830.129.068-7, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**.

#### 2. Desarrollo de la actuación

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, así:

*"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea."<sup>2</sup> (Subrayas y negrillas fuera de texto)*

*"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."*<sup>3</sup>

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

<sup>2</sup> Sentencia T-020 de 1998, M.P.: Jorge Arango Mejía.

<sup>3</sup> Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M.P.: Jorge Arango Mejía

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

### 3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Esta Subdirección precisa que inició la presente investigación debido a que en el informe de verificación de hechos No. 24-192 del 13 de junio de 2024, se determinó que los hallazgos: **“1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADERO (b), 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA, 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS y 16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN”**, constituyen deficiencias constructivas de carácter GRAVE.

Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 2 del Decreto 572 de 2015.

Adicionalmente, una vez revisado el expediente este Despacho advierte que dentro de la actuación administrativa reposa escrito de descargos radicado de forma extemporánea y no se allega alegatos por la sociedad enajenadora en los que se controvieran los hallazgos objeto de este trámite. Igualmente, existe otro elemento probatorio distinto al informe de verificación de hechos No. 24-192 del 13 de junio de 2024 para determinar el incumplimiento de la normatividad por parte de la sociedad enajenadora, el cual es, el radicado 1-2025-50520 del 29 de septiembre de 2025, mediante el cual, el señor quejoso comunica lo siguiente:

*"(...) Me permito informarles que la enajenadora Alco Arquitectos no ha cumplido con la corrección definitiva y total de los hechos objeto de la queja en el inmueble. (...)"*

De lo anterior se puede colegir que, la investigada no utilizó ni aportó ningún elemento probatorio que cumplan con el propósito de demostrar la subsanación del hallazgo que nos ocupa, así como tampoco expuso argumento de defensa ni pruebas que desvirtuaran el Informe de Verificación de Hechos No. 24-192 del 13 de junio de 2024, por lo que es pertinente mencionar:

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 572 de 2015 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos con los que cuenta la Entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

En segundo lugar, es importante indicar que la Secretaría verifica la idoneidad de los profesionales que le prestan sus servicios, trámite en el que se revisan minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los que les habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

*"Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante estas"*

De igual manera es de indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, 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 Distrital 572 de 2015.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de las deficiencias constructivas calificadas como **GRAVE** en las **áreas comunes** del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximiente de responsabilidad.

### 4. Descargos y Alegatos

Como se viene señalando, la sociedad enajenadora **presentó descargos**, mediante el radicado 1-2025-34724 de fecha **27 de junio de 2025**, siendo estos extemporáneos, razón por lo cual, este Despacho no los tendrá en cuenta dentro de la presente investigación.

Una vez revisado el expediente administrativo y los aplicativos de la entidad, se evidencia que la sociedad enajenadora **no presentó alegatos, ni allegó documento** alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

### 5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al informe de verificación de hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyo hallazgo fue verificado en el

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

informe de verificación de hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el informe de verificación de hechos No. 24-192 del 13 de junio de 2024, este Despacho pudo establecer que los hallazgos: **1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADREO (b), 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA, 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS y 16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN**, constituyen deficiencias constructivas calificadas como **GRAVE**, lo que incumple la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas que afectan las condiciones de uso del inmueble calificadas como **GRAVE**, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos: **1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADREO (b), 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA, 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS y 16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN**, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas trascritas en el informe de verificación de hechos, a saber:

**"(...) 1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADERO**

...

... Ley 675 de 2001 que dispone:

**Artículo 24. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los



## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

*coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios...*

### 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA.

*... 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).*

### 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS.

*DECRETO 1108 DE 2000*

**RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025**

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**ARTÍCULO 4.- DIMENSIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS SEGÚN DESTINACIÓN.**

Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán de la siguiente manera:

a. Para uso de vivienda, dotacional, industrial y de comercio y servicios.

Las dimensiones son de 4,50 metros por 2,20 metros, salvo la proporción que se destine a cargue y descargue y para minusválidos.

b. Estacionamientos para Minusválidos.

Se destinará un estacionamiento por cada 30 cupos exigidos con dimensiones mínimas de 4,50 metros por 3,80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.

**ARTÍCULO 9.- ÁREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.**

a. Áreas de maniobra para vehículos livianos.

1) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía: Su ancho mínimo será de 5,00 metros, salvo cuando los estacionamientos se dispongan a 45 grados o menos, en cuyo caso se podrá reducir a 4,00 metros.

2) Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía: Su ancho mínimo será de 4,00 metros.

3) El ancho de la zona de maniobra puede reducirse en la misma proporción en que se incremente el ancho de los cupos de parqueo, en ningún caso menor a 4,00 metros.

4) La relación entre las áreas de maniobra y la disposición de los estacionamientos se regula según dimensiones señaladas en el gráfico anexo No. 1, que hace parte de este decreto.

**LEY 400 DE 1997**

Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

**16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN**

Por lo tanto, se determina que no se está dando cumplimiento al Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá (Acuerdo 20 de 1995) en el capítulo 5, PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE, en la sección B.5.1 y sección B.5.3 que disponen:

**CAPÍTULO B.5**

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

### PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE

#### Sección B.5.1 GENERAL

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

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

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

#### Sección B.5.3 IMPERMEABILIZACIONES

##### **ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.**

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

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

**PARÁGRAFO B.5.3.3.2.** En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.

**PARÁGRAFO B.5.3.3.3. Materiales.** Los materiales utilizados para pañetes impermeabilizados integralmente deben cumplir con los requisitos siguientes:

**B.5.3.3.3.1.** Cemento. No deben utilizarse los cementos portland tipos 3 y 3A. Los utilizados deben cumplir con la norma ICONTEC 30, "cemento portland, clasificación y nomenclatura".

**B.5.3.3.3.2.** Arena. Sólo debe utilizarse arena de río.

**B.5.3.3.3.3.** Agua. El agua debe ser pura y estar libre de todo tipo de impurezas y materiales extraños.

**RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025**

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**B.5.3.3.3.4. Aditivos.** *Los aditivos utilizados deben formar un delgado extracto hidrófobo dentro de los poros y vacíos y sobre las superficies de mortero. Además, debe reducir el tamaño y cantidad de los poros capilares para impedir la penetración del agua aún con presión hidrostática. (...)"*

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado del informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que el hallazgo fueron subsanados por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hallazgos: **"1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADERO (b), 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA, 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS y 16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN"** calificados como deficiencias constructivas de carácter GRAVE, evidenciados en las **áreas comunes** del del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

**6. Graduación de la sanción.**

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 2º del Decreto Distrital 572 de 2015. Estas tres (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa.

Es por ello por lo que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa.

En este sentido se ha pronunciado la Honorable Corte Constitucional mediante sentencia C-875 de 2011, de la siguiente manera:

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

*"Ese poder sancionador ha sido definido por la jurisprudencia de esta Corporación como un instrumento de autoprotección, en cuanto contribuye a preservar el orden jurídico institucional mediante la asignación de competencias a la administración que la habilitan para imponer a sus propios funcionarios y a los particulares el acatamiento, inclusive por medios punitivos, de una disciplina cuya observancia contribuye a la realización de sus cometidos".*

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Subdirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

### **A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:**

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: *"Los Estados Parte en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados [Partes] tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento"* (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hallazgos consistentes en: **“1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADERO (b), 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA, 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS y 16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN”**, constituyen deficiencias constructivas de carácter GRAVE, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos No. 24-192 del 13 de junio de 2024, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

**RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025**

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero:** No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, obtuviera para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

**C. Reincidencia en la comisión de la infracción:** Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no evidencia que a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

**D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión:** No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

**E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos:** No se evidenció que la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

**F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes:** Este Despacho considera que los incumplimientos reglamentarios en que incurrió la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, conllevan a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrean la observancia de tales aspectos.

A lo largo de la investigación administrativa, la sociedad enajenadora no ha atendido los requerimientos realizados por la entidad, tampoco ha mostrado la disposición de atender sus deberes como enajenador, al igual que tampoco ha podido superar definitivamente la afectación. Por lo anterior, se tendrá en cuenta este criterio a la hora de graduar la sanción.

**G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente:** En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas:** Se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, no presentó escritos en donde reconozca y acepte la infracción, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

### 7. Indexación de la multa a imponer

El numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas entre **DIEZ MIL (\$10.000)** y **QUINIENTOS MIL (\$500.000)** pesos moneda legal, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha vulnerado una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9º del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación 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.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, 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 acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat<sup>4</sup>.

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

<sup>4</sup> el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, 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 indicando que la actualización dinerraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

**RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025**

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

(IPC-F) 150,48

VP= (VH) \$500.000 ----- = \$ 109.768.116

(IPC-I) 0,69

Siendo (VP) el valor presente de la sanción, y (VH) al valor de la multa establecida en el Decreto Ley 2610 de 1979. Los índices son los acumulados de los Índices de Precios al Consumidor, siendo entonces el IPCi (índice inicial) el correspondiente al mes de octubre de 1979 (fecha de entrada en vigencia el Decreto 2610 de 1979, que es igual a "1") y el IPCf (índice final) que corresponde al último acumulado, certificado mensualmente por el DANE, para aplicar en el momento en que se expide el acto administrativo sancionatorio, el cual se puede corroborar en su página web: <http://www.dane.gov.co/>.

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS PESOS (\$2.195.362) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO NUEVE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO DIECISÉIS PESOS (\$ 109.768.116) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido es el *"cumplimiento de la legalidad"*, la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el *"reproche recae sobre la mera conducta"*, o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma<sup>4</sup>; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$69.300) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$15.213.861) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**.

(IPC-F) 150,48

VP= (VH) \$69.300----- = \$ 15.213.861

(IPC-I) 0,69

**RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025**

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

**8. Órdenes y Requerimientos**

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **OCHO (8) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos:

**"1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADREO (b), 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA, 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS Y 16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN"** evidenciado en las **áreas comunes** en el proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, que constituyen deficiencias constructivas de carácter **GRAVE**, conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-192 del 13 de junio de 2024**. Lo anterior en el evento que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán entre 10.000 a 500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Imponer a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS PESOS (\$69.300) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **QUINCE MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN PESOS (\$15.213.861) M/CTE.**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Requerir a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **OCHO (8) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos: **"1. TEJA ROTA ENCIMA DE MI PARQUEADREO (b), 4. RAZÓN DEL CORTE DE SERVICIO DE AGUA, 13. DELIMITACIÓN Y DEMARCACIÓN DE PARQUEADEROS Y 16. COLOCACIÓN DE TEJA EN EL DUCTO DE VENTILACIÓN"**, evidenciado en las **áreas comunes** del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, ya que dichos hallazgos constituyen deficiencias constructivas de carácter **GRAVE**, conforme se evidencia en el

**RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025**

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

informe de verificación de hechos No. **24-192 del 13 de junio de 2024**. Lo anterior en el evento de que dicho hecho no haya sido intervenido al momento de la expedición de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar a la sociedad **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre el citado hecho.

**ARTÍCULO CUARTO:** El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo segundo, salvo que el quejoso o interesados impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa de entre \$10.000 a \$500.000 pesos, que serán indexados en el tiempo en que se verifique el incumplimiento, por cada seis (6) meses (calendario) de retardo al vencimiento de la fecha establecida para el efecto, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

**ARTÍCULO QUINTO:** El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "Formato de Conceptos Varios" al correo electrónico [cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co](mailto:cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co), documento con el que deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: <https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta>, o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico [ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co](mailto:ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co), una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, contados a partir del día siguiente a su exigibilidad y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 830.129.068-7**, representada legalmente por el señor **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), con registro de enajenación 2007013, a la Carrera 69B No. 24 A - 51 Torre



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 942 DEL 16 DE OCTUBRE DE 2025

*"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

3 Oficina 403 de la ciudad de Bogotá D.C., tomado del radicado 1-2025-34724 y del RUES consultado el 15 de octubre de 2025, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Notificar el contenido de la presente Resolución al propietario/a del **apartamento 201** (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, mediante citación para notificación personal al correo electrónico: [fergaba@hotmail.com](mailto:fergaba@hotmail.com), tomado del radicado 1-2023-44843, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la Ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO NOVENO:** Notificar el contenido de la presente Resolución a **l(la) administrador(a)** (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, mediante citación para notificación personal a la Transversal 24 No. 57-19 en Bogotá D.C., o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales se podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los dieciséis (16) días del mes de octubre de dos mil veinticinco (2025).

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Alexander Loaiza Barreto – Abogado Contratista SICV.  
Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista SICV. 