



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DEL HABITAT
AL RESPONSABLE DEL PROCESO
2-2026-48326
Fecha: 2026-07-06 16:45:05
Folios: 8
Asunto: COMUNICACION AUTO 1518 DEL
HABITAT EXPEDIENTE 1-2025-29672-
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: DIRECCIONES



Bogotá D.C.

Señor(a):

Administrador(a), Representante Legal y/o quien haga sus veces
Proyecto de vivienda EDIFICIO TRENTO
TV 24 # 57 - 19/ Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación Auto No. 1518 del 16 de junio de 2026
Expediente No: 1-2025-29672-1

Respetado(a) Señor(a):

Dando cumplimiento al artículo QUINTO del Auto No. 1518 del 16 de junio de 2026, "Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa", remitimos copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitathogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso 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,

CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: Tammy Rozenboim Matiz – Abogado Contratista
Aprobó: Diego Felipe López – Abogado Contratista
Anexo: 08 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.habitathogota.gov.co



Página 1 de 1
PG02-PL03 V2

AUTO No. 1518 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

Pág. 1 de 16

*"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"***LA DIRECCIÓN 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, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE

La Subdirección hoy Dirección 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 **1-2025-29672 del 27 de mayo de 2025**, presentada por **FERNANDO GARCIA**, en calidad de propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, ubicado en **transversal 24 # 57 - 19** en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT 830129068 7**, representada legalmente **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del inmueble ubicado en el proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-29672 -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 referida sociedad es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación **2007013**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025¹, mediante comunicación con radicado **2-2025-32035 de 17 de junio de 2025** se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora para que, en el término de diez (10) días hábiles, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. A su vez, dicho traslado fue al quejoso bajo radicado **2-2025-32036 y 2-2025-34037, de la misma fecha**.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora NO emitió respuesta al traslado de la queja.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados **2-2025-49197, 2-2025-47320 y 2-2025-47317 de 18 de agosto de 2025** le comunicó a la sociedad enajenadora, a la administración y a la copropietaria del proyecto de vivienda

¹ "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".

AUTO No. 1518 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

Pág. 2 de 16

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

en su calidad de quejoso del proyecto de vivienda, respectivamente, que el **29 de agosto de 2025 a las 12:30 a.m. horas**, procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada, se hizo presente **FERNANDO GARCIA**, en calidad de quejoso y por parte de la enajenadora no asistieron, como consta en el acta de visita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **26-136 de 22 de abril de 2026**, en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DE LAS ZONAS PRIVADAS Y/O COMUNES: 11 de diciembre de 2024".

HALLAZGOS

"1. FALLAS EN LA JARDINERA DE ACCESO POR DRENAJE INADECUADO.

Queja: El quejoso manifiesta que la jardinera ubicada en el acceso principal presenta problemas de drenaje, generando salida de agua y tierra hacia el pasillo, acumulación de suciedad y condiciones de insalubridad, situación que ya se había presentado anteriormente sin solución definitiva.

Durante la visita se evidencia la construcción de una jardinera en el acceso principal con deficiencias en el sistema de drenaje, generando escurrimientos de agua y arrastre de material hacia las zonas de circulación.

La acumulación de humedad y sedimentos genera deterioro de acabados, condiciones de insalubridad y riesgo de deslizamiento.

Estevo

Registro fotográfico jardinera interior en el hall de acceso al Edificio TRENTO

Lo anterior, no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

AUTO No. 1518 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

Pág. 3 de 16

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

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

TITULO IX

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

CONSUMIDORES

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL

USUARIO

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

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar las condiciones de salubridad, seguridad y uso de las áreas comunes, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.

2. INCONSISTENCIAS ENTRE PLANOS Y EJECUCIÓN EN PARQUEADEROS CON AFECTACIÓN FUNCIONAL

Queja: El quejoso indica que la distribución real de los parqueaderos no corresponde a los planos entregados en la compra, debido a la ubicación de columnas, lo cual impide el uso adecuado de los cupos, limita la maniobrabilidad y no permite el estacionamiento en condiciones normales.

El quejoso indica que, la configuración actual limita la maniobrabilidad y reduce la disponibilidad funcional de los parqueaderos, impidiendo su uso adecuado y generando riesgos operativos.

Durante la visita técnica se inspeccionaron los parqueaderos ubicados en el sótano y en el nivel superior del proyecto EDIFICIO TRENTA ZC. En el sótano se observan únicamente 3 parqueaderos demarcados, con distancias entre demarcaciones de 2.20 m. El parqueadero central presenta afectación por una columna, reduciendo el acceso a 1.95 m, mientras que los laterales miden 2.00 m y 2.05 m respectivamente. Al revisar los planos aprobados por curaduría, que se encuentran en el expediente en el archivo de la Secretaría de Hábitat, se constata que deben existir 4 parqueaderos, tres de 2.05 m de ancho y uno lateral de visitantes con identificación para discapacitados, de 4.00 m de ancho por 4.50 m de profundidad. Sin embargo, en la visita se evidencian solo 3 parqueaderos, con una profundidad de 4.46 m, sin presencia del parqueadero para discapacitados.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

En el nivel superior, con acceso por rampa desde fachada, se observan 4 parqueaderos demarcados, pero el parqueadero central está afectado por una columna, dejando una distancia de 1.90 m entre columna y demarcación. Los otros parqueaderos miden 1.94 m.

El quejoso indica que en planos eran solo 3 parqueaderos, pero al revisar el expediente se confirma que los planos contemplan 4 parqueaderos, distribuidos en dos grupos de 2 separados por una zona verde central, la cual no fue construida. Las dimensiones reales son menores a las indicadas en planos.

Lo anterior incumple con lo establecido en Ley 400 de 1997 art 7:

SUJECCIÓN 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.

De otro lado, se tiene que según lo enunciado en la Ley 1469 de 2010:

Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...) 4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida. (Subrayado fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar la destinación y uso de los bienes comunes, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE,

3. CAMBIO DE USO DE ÁREAS COMUNES

Queja: El quejoso reporta que áreas originalmente destinadas a depósitos y salón comunal fueron eliminadas y utilizadas como parqueaderos, sin que exista claridad sobre su modificación formal.

En el recorrido técnico se evidencia que el espacio ubicado a la derecha al subir la escalera, originalmente diseñado como área comunal y depósitos, ha sido modificado. Los muros perimetrales fueron derribados y el espacio está siendo utilizado como parqueadero, sin demarcación ni

AUTO No. 1518 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

Pág. 5 de 16

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

señalización. Al revisar los planos aprobados por curaduría, se confirma que en dicho espacio deben existir dos depósitos independientes, delimitados por muros, destinados a uso comunal. La modificación observada constituye una alteración funcional y constructiva no autorizada.

Lo anterior incumple con lo establecido en Ley 400 de 1997 art 7:

SUJECCIÓN 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.

De otro lado, se tiene que según lo enunciado en la Ley 1469 de 2010:

Artículo 7°. Licencia de construcción y sus modalidades. Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...)

4. Modificación. Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
(Subrayado fuera de texto)

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar la destinación y uso de los bienes comunes, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.

4. DETERIORO DE CUBIERTA CON FILTRACIONES

Queja: Se reporta que la cubierta en zonas de parqueadero presenta daños (tejas rotas), permitiendo el ingreso de agua lluvia, lo que genera empozamientos y humedad constante en el área.

Durante la visita técnica se inspeccionó la cubierta ubicada sobre el parqueadero del nivel 1 (Cubierta liviana en teja ondulada plástica). Se evidencia la presencia de tejas rotas en varios puntos, así como huellas visibles de humedad por escurrimiento y filtración bajo los flanches. Las manchas de humedad se extienden sobre elementos estructurales y acabados interiores, lo que indica afectación por ingreso de agua desde la cubierta.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Frente a esto, el Acuerdo 20 de 1995 - Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, señala:

Sección B.10.2 TECHOS

ARTÍCULO B.10.2.1. General.

En esta sección se especifican los requisitos generales de construcción de techos, así como las obras complementarias a los mismos, tales como aislamiento, acceso, drenaje, techos vidriados, desvanes y cobertizos.

ARTÍCULO B.10.2.2. Construcción.

Las cubiertas de los techos deben asegurarse firmemente a los elementos de soporte y deben protegerse adecuadamente contra la intemperie.

ARTÍCULO B.10.2.6. Acceso a techos intransitables.

Cuando un techo no disponga de obras fijas de acceso, debe proveerse de escaleras verticales o debe exigirse la colocación de ganchos u otros puntos fijos de apoyo, con el fin de permitir el acceso al techo para desarrollar labores de mantenimiento y limpieza.

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por comprometer la durabilidad de la edificación y generar afectaciones por humedad, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.

5. PATOLOGÍAS EN PISOS Y DEFICIENCIAS EN ACABADOS (PINTURA Y ESCALERAS)

Queja: El quejoso manifiesta que los pisos presentan levantamientos y deterioro, y que los acabados en escaleras y pintura de áreas comunes son deficientes, incompletos o presentan desgaste prematuro.

Durante la visita técnica se inspeccionaron las zonas comunes del proyecto, incluyendo áreas de circulación, parqueaderos, jardinerías, puertas de acceso y fachada. Se evidencia deterioro generalizado en la pintura, con presencia de pañetes en mal estado, contaminación por cemento y arreglos inconclusos. En varios sectores, la pintura no presenta una tonalidad uniforme.

En el área de jardinerías, la pintura se encuentra con deterioro prematuro, con falta de homogeneidad en textura y color. Respecto a la puerta metálica de acceso principal, se verifica que su material no corresponde al especificado en planos (madera), se considera que la puerta instalada genera una mayor seguridad.

Finalmente, se constata la ausencia de señalización y demarcación en zonas comunes, incluyendo parqueaderos y rutas de evacuación.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

AUTO No. 1518 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

Pág. 7 de 16

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Lo anterior, no da cumplimiento al Código de la Policía de Bogotá (Acuerdo 79 de 2003):

TITULO II

PARA LA SEGURIDAD

CAPITULO 8°.

EN LAS CONSTRUCCIONES

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

TITULO IX

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

CAPITULO 3°.

LA COMPETENCIA COMERCIAL Y LA PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR Y AL

USUARIO

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

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar la seguridad, funcionalidad y calidad de las áreas comunes, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.

6. FILTRACIONES EN FACHADA

Queja: Se reporta la presencia de filtraciones de agua lluvia a través de fachada y zonas exteriores, afectando tanto áreas comunes como algunas unidades privadas.

En cuanto a la fachada, se observan manchas por escorrentia en toda su superficie, sin evidencia de mantenimiento reciente.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Lo anterior incumple con lo establecido en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10, el cual menciona:

*"TÍTULO A. REQUISITOS GENERALES DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE.
CAPÍTULO A.9. ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES. A.9.5 ACABADOS Y ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS*

A.9.5.1-GENERAL - Los acabados y elementos arquitectónicos deben diseñarse y detallarse de acuerdo con los requisitos de esta sección, garantizando su adecuado comportamiento frente a las solicitudes externas.

A.9.5.2 ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL CUIDADO EN SU DISEÑO Dentro de estos elementos se encuentran los muros de fachada, los cuales deben diseñarse y construirse de forma que sus componentes no se deterioren ni se disgreguen ante la acción de agentes externos como la lluvia.

A.9.5.5-ANCLAJE DE LAS FACHADAS - Los elementos de fachada deben garantizar su estabilidad, integridad y adecuado comportamiento frente a las acciones externas, evitando fallas o deterioros que comprometan su desempeño."

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por afectar la estanqueidad, durabilidad y condiciones de salubridad, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE.

7. RAMPA DE ACCESO INCONCLUSA Y NO FUNCIONAL

Queja: El quejoso indica que la rampa de acceso al sótano presenta problemas de diseño que afectan el ingreso de vehículos y que, además, se encuentra en obra inconclusa, impidiendo su uso desde hace un tiempo prolongado.

Durante la visita técnica se inspeccionó la rampa de ingreso vehicular al sótano del proyecto. Se evidencia que la rampa se encuentra en proceso de intervención, con signos visibles de obra inconclusa. Aunque no se observó personal trabajando en el momento de la visita, el quejoso indica que la intervención fue iniciada por el enajenador desde el mes de febrero de 2024, sin que hasta la fecha se haya finalizado ni entregado formalmente. Como consecuencia directa, los parqueaderos del sótano no han podido ser utilizados, afectando la funcionalidad del acceso vehicular y la destinación de los bienes comunes.

Registro fotográfico: Rampa en proceso de intervención sin entrega

Lo anterior incumple con lo establecido en la Ley 675 de 2001, que define:

AUTO No. 1518 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

Pág. 9 de 16

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

"Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel".

Y en su artículo 24 estableció: "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 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".

De acuerdo con lo anterior debemos diferenciar con respecto a la entrega de zonas comunes:

Zonas comunes esenciales. Cuando se entregue la primera unidad de vivienda se consideran entregadas las zonas comunes esenciales, es decir que el enajenador debe garantizar que estas se encuentren debidamente terminadas. No se requiere que se hayan entregado el 51% de las unidades privadas para esta exigencia.

Es decir que si se ha entregado una sola unidad de vivienda y la edificación se encuentra todavía en etapa de construcción (así esté vigente la licencia de construcción), faltan acabados, hay obras inconclusas y provisionales, se configura un desmejoramiento de especificaciones porque lo entregado, en lo referente a las zonas comunes esenciales, no corresponde con lo ofrecido.

Tener en cuenta que para la entrega de un inmueble se deben garantizar condiciones mínimas de uso como son: accesibilidad, circulación y rutas de evacuación, dotación de servicios públicos definitivos, adecuado funcionamiento de los sistemas hidráulico, sanitario, incendio, gas, energía y en general todos los requerimientos de seguridad humana.

Por otra parte, la fecha de entrega de zonas comunes esenciales es la misma fecha de entrega del primer inmueble, salvo que exista un acta de entrega firmada por las partes o se acredite intervenciones posteriores realizadas por la sociedad enajenadora.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Teniendo en cuenta lo anterior, se configura como deficiencia constructiva; que, por impedir el uso de un elemento esencial de acceso y afectar la funcionalidad de las áreas comunes, se clasifica como AFECTACIÓN GRAVE".

Acorde a lo anterior, se tiene que, respecto a los hallazgos "1. FALLAS EN LA JARDINERA DE ACCESO POR DRENAJE INADECUADO, 2. INCONSISTENCIAS ENTRE PLANOS Y EJECUCIÓN EN PARQUEADEROS CON AFECTACIÓN FUNCIONAL, 3 CAMBIO DE USO DE AREAS COMUNES, 4. DETERIORO DE CUBIERTA CON FILTRACIONES, 5. PATOLOGÍAS EN PISOS Y DEFICIENCIAS EN ACABADOS (PINTURA Y ESCALERAS), 6. FILTRACIONES EN FACHADA, 7. RAMPA DE ACCESO INCONCLUSA Y NO FUNCIONAL" se establecido como deficiencia constructiva calificada como "AFECTACION GRAVE" de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

VALORACIÓN 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 cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993², que prevé: "12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda", así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento.

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 2º del Decreto 78 de 1987³, según la cual es función del Distrito de Bogotá "Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales".

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público⁴, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las

² "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".

³ "Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)".

⁴ Acuerdo 079 de 2003.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968⁵ y el Decreto 2610 de 1979⁶.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁷ señala que se *"(...) 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. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011."*

En atención a lo expuesto, la dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

2. Análisis del caso concreto

a. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, la visita técnica tiene como finalidad *"(...) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(...) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 116° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico, *"(...) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (...)"*

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el Informe de Verificación de Hechos **26-136 del 22 de abril de 2026**, elaborado a partir de la visita técnica del **29 de agosto de 2025**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, si existe o no mérito para abrir la investigación contra la sociedad

⁵ "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".

⁶ "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".

⁷ "Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones".

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 115 y 116 del Decreto *Ídem*.

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

a. Oportunidad

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad⁸ que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2026, respecto de los hallazgos: **"1. FALLAS EN LA JARDINERA DE ACCESO POR DRENAJE INADECUADO, 2. INCONSISTENCIAS ENTRE PLANOS Y EJECUCIÓN EN PARQUEADEROS CON AFECTACIÓN FUNCIONAL, 3 CAMBIO DE USO DE AREAS COMUNES, 4. DETERIORO DE CUBIERTA CON FILTRACIONES, 5. PATOLOGÍAS EN PISOS Y DEFICIENCIAS EN ACABADOS (PINTURA Y ESCALERAS), 6. FILTRACIONES EN FACHADA, 7. RAMPA DE ACCESO INCONCLUSA Y NO FUNCIONAL"**, se establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE"** para el efecto se hace necesario atender a lo previsto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, que dispone lo siguiente:

"ARTÍCULO 124. Oportunidad para imponer sanciones. - Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:

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

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

⁸ Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: "En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas".



"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

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

Parágrafo 1°. Si una vez cerrada la actuación administrativa reaparecen los hechos intervenidos por el constructor o enajenador dentro de los términos previstos para las reparaciones de conformidad con el presente artículo se dará inicio a una nueva actuación administrativa, con fundamento a este nuevo evento. (subraya fuera de texto)

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el acta de visita técnica, la entrega de las zonas ocurrió *"Por la información anunciada del señor quejoso fue el 11 DE DICIEMBRE DE 2024"*. Así mismo, el Despacho tuvo conocimiento de los hechos con la presentación de la queja, esto es, el 27 de mayo de 2025.

En ese sentido, se tiene que el hallazgo denominado: **"1. FALLAS EN LA JARDINERA DE ACCESO POR DRENAJE INADECUADO, 2. INCONSISTENCIAS ENTRE PLANOS Y EJECUCIÓN EN PARQUEADEROS CON AFECTACIÓN FUNCIONAL, 3 CAMBIO DE USO DE AREAS COMUNES, 4. DETERIORO DE CUBIERTA CON FILTRACIONES, 5. PATOLOGÍAS EN PISOS Y DEFICIENCIAS EN ACABADOS (PINTURA Y ESCALERAS), 6. FILTRACIONES EN FACHADA, 7. RAMPA DE ACCESO INCONCLUSA Y NO FUNCIONAL"** Se establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE"** fue reportado dentro del término establecido, esto es, **dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la zona común de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable.**

En consecuencia, este Despacho conserva la competencia por oportunidad para conocer de los hechos, imponer sanciones y adoptar las órdenes a que haya lugar respecto de los referidos hallazgos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025.

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 123 *Ibidem*; así mismo, el artículo 124 *Ibidem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra parte, el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

(\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA⁹, por mandato expreso del artículo 115 del Decreto 653 de 2025 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho¹⁰, en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025.

c. Conclusión

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

⁹ "Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

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

¹⁰ Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó 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).

AUTO No. 1518 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

Pág. 15 de 16

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa de conformidad con el artículo 116° del Decreto Distrital 653 de 2025.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la apertura de la investigación administrativa **1-2025-29672-1**, contra la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT 830129068 7**, representada legalmente **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), por los hallazgos: **"1. FALLAS EN LA JARDINERA DE ACCESO POR DRENAJE INADECUADO, 2. INCONSISTENCIAS ENTRE PLANOS Y EJECUCIÓN EN PARQUEADEROS CON AFECTACIÓN FUNCIONAL, 3 CAMBIO DE USO DE AREAS COMUNES, 4. DETERIORO DE CUBIERTA CON FILTRACIONES, 5. PATOLOGÍAS EN PISOS Y DEFICIENCIAS EN ACABADOS (PINTURA Y ESCALERAS), 6. FILTRACIONES EN FACHADA, 7. RAMPA DE ACCESO INCONCLUSA Y NO FUNCIONAL"** se establecido como deficiencia constructiva calificada como **"AFECTACION GRAVE"**: descritos en el informe de verificación de hechos **26-136 del 22 de abril de 2026**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos **26-136 del 22 de abril de 2026** a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT 830129068 7**, representada legalmente **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente Descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 117° del Decreto Distrital 653 de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS S.A.S.**, identificada con **NIT 830129068 7**, representada legalmente **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces) se debe enviar notificación electrónica al correo electrónico: **alcoarquitectos@hotmail.com**, consultado en el Registro único de empresarial y social (RUES) el día 05 de junio de 2026 o en su defecto conforme a las reglas pertinentes de notificación en los términos de la ley 1437 de 2011.

AUTO No. 1518 DEL 16 DE JUNIO DE 2026

Pág. 16 de 16

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

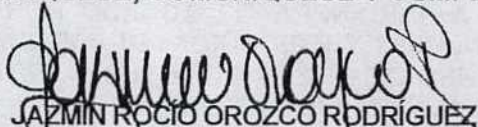
ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el contenido del presente auto al propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal al correo electrónico: fergaba@hotmail.com, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: COMUNICAR el contenido del presente auto al Representante legal y/o administrador del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO**, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección TV 24 # 57 – 19 oficina de administración, o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116° del Decreto Distrital 653 de 2025.

Dado en Bogotá D.C., a los dieciséis (16) días del mes de junio de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Maria Jose Jaramillo Camacho—Contratista DICV. *MSS*

Revisó: Luz Inés Sandoval E— Abogada Contratista DICV. *LS*