

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

Proceso 1-2024-8673-1

**EL SUBSECRETARIO DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades que le confiere el Acuerdo Distrital 257 de 2006, el Decreto Distrital 653 de 2025, la Ley 1437 de 2011, y

CONSIDERANDO

A. ANTECEDENTES.

1. La investigación inició por queja remitida por correo electrónico del 05 de marzo de 2024 por el señor SERGIO ANDRES BELLO MAYORGA, apoderado especial del EDIFICIO PINAR DEL COUNTRY - PROPIEDAD HORIZONTAL, por las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del proyecto de vivienda, con radicado 1-2024-8673 (folios 1- 58).
2. En el expediente obra acta de las visitas técnicas practicadas por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda el 17 de octubre¹ y 7 de noviembre de 2024 (folios 116-122), con Informe de Verificación de Hechos No. 24-696 del 30 de diciembre de 2024 (folios 140- 162), que determinó: **Hallazgo 1. Control de pozos eyectores.** Durante la visita se verificó que las observaciones relacionadas con la ausencia de protección y el deterioro de las tapas de los pozos eyectores habían sido corregidas. Por esta razón, el hallazgo fue considerado **subsano** y no se encontró afectación vigente. **Hallazgo 2. Filtraciones de agua en cañuelas, foso de ascensor, acometida eléctrica y monta coches.** Se constató la presencia de humedad, inundaciones y acumulación de agua en diferentes zonas de los sótanos, atribuibles a una deficiente evacuación de aguas lluvias y problemas asociados al manejo de aguas subterráneas. La Secretaría concluyó que estas condiciones afectan progresivamente la estructura y calificó el hallazgo como **AFECTACIÓN GRAVE**, citando la NSR-10, Título H (estudios geotécnicos y agua subterránea). **Hallazgo 3. Tablero general de distribución y conexión eléctrica.** Se verificó que los medidores y tableros eléctricos se encontraban debidamente instalados y funcionando. El problema reportado había sido corregido, por lo que fue considerado **subsano**. **Hallazgo 4. Plataforma vehicular (ascensor de parqueaderos).** Aunque se reportó un desprendimiento

¹ Estando de acuerdo todas las partes citadas a la diligencia, al no concluir con el listado de hechos consignados en la queja se pacta una nueva visita programada para el día 7 de noviembre de 2024 a las 6:00 hs.

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

estructural y un accidente relacionado con la plataforma, durante la visita se observó que la copropiedad ya estaba realizando trabajos de mantenimiento. La Secretaría concluyó que no era posible atribuir una deficiencia constructiva al constructor. **Hallazgo 5. Puertas de depósitos.** Se evidenciaron desajustes en algunas puertas de depósitos del sótano 2. No obstante, se concluyó que el problema correspondía a falta de mantenimiento de la copropiedad y no a una deficiencia constructiva. Se citaron el Código de Construcción de Bogotá (art. A.3.5.1) y la Ley 675 de 2001, artículo 82, relativos a las obligaciones de mantenimiento. **Hallazgo 6. Tanque de almacenamiento de agua potable.** Se observó un deterioro significativo y oxidación de los componentes metálicos del tanque. Debido al riesgo que representa para la potabilidad y conservación del agua, el hallazgo fue calificado como **AFECCIÓN GRAVE**, con fundamento en las disposiciones del Código de Construcción de Bogotá sobre tanques de almacenamiento de agua potable (parágrafos D.3.2.4.6 a D.3.2.4.22). **Hallazgo 7. Red contra incendios.** Se verificó que la tubería se encontraba adecuadamente soportada y en condiciones adecuadas de funcionamiento. No se identificó ninguna deficiencia constructiva. **Hallazgo 8. Soportes de tubería sanitaria y potable en sótano 1.** La inspección permitió establecer que los soportes y abrazaderas cumplían con los requisitos normativos de espaciamiento y fijación. No se configuró ninguna deficiencia constructiva. Se verificó cumplimiento de los parágrafos D.3.3.6.8 y D.3.2.6.21 del Código de Construcción de Bogotá. **Hallazgo 9. Filtraciones por juntas vigaplaca y grietas en losas.** Se evidenciaron filtraciones a través de juntas constructivas y fisuras en placas de los sótanos, generando deterioro progresivo de la estructura. La Secretaría concluyó que se trata de una **AFECCIÓN GRAVE**, atribuible a deficiencias constructivas. Se citaron los artículos B.5.1.2, B.5.1.3 y B.5.4.8.6 del Código de Construcción de Bogotá y la NSR-10, numeral C.5.11.1 sobre curado del concreto. **Hallazgo 10. Tablero eléctrico sin señalización.** Aunque se observó ausencia de señalización y de listado actualizado de circuitos, no fue posible determinar que ello constituyera una deficiencia constructiva, especialmente porque las instalaciones cuentan con certificación RETIE. **Hallazgo 11. Escaleras de evacuación: pasamanos y contrahuellas.** Se constató la ausencia de pasamanos en uno de los costados de las escaleras y deficiencias en la terminación de las huellas. La Secretaría calificó el hallazgo como **AFECCIÓN GRAVE** por incumplimiento de normas de accesibilidad y seguridad, citando la NSR-10 K.3.8.3.4, el Decreto 1538 de 2005 y las NTC 4140, 4145, 4201 y 4349. **Hallazgo 12. Altura libre de los descansos de escaleras.** Se verificó que la altura mínima era de 2,00 metros, cumpliendo lo exigido por la NSR-10 K.3.8.3.7. No se configuró ninguna afectación. **Hallazgo 13. Parqueaderos y estacionamientos para personas con discapacidad.** La inspección reveló que varios parqueaderos contruidos no cumplen las dimensiones aprobadas en los planos ni las exigidas por la normativa, además de existir diferencias entre lo aprobado y lo construido. El hallazgo fue calificado como **AFECCIÓN GRAVE Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES**, por vulneración del Decreto 1108 de 2000, la Ley 400 de 1997 (artículo

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

7) y el Decreto Ley 078 de 1987 (artículo 2). **Hallazgo 14. Bombeo de placa, cubierta de primer piso y filtraciones a apartamentos.** Se identificaron encharcamientos, filtraciones a zonas comunes y apartamentos, desprendimiento de materiales y humedades persistentes. La Secretaría concluyó que existe una **AFECCIÓN GRAVE** derivada de deficiencias constructivas, citando los artículos B.5.1.2, B.5.1.3, B.1.5.1.1 y B.1.5.1.2 del Código de Construcción de Bogotá, además de la NSR-10 C.5.11.1. **Hallazgo 15. Contadores de gas.** Las fisuras observadas en los acabados del nicho de los medidores fueron atribuidas al paso del tiempo y a la falta de mantenimiento, por lo que no se calificó como deficiencia constructiva. Se citaron el Código de Construcción de Bogotá (A.3.5.1) y la Ley 675 de 2001 (art. 82). **Hallazgo 15. Contadores de gas: no se puede calificar este hecho ya que es una labor de mantenimiento por parte de la copropiedad, Hallazgo 16. Acceso para personas con movilidad reducida.** Se verificó la ausencia de pasamanos y deficiencias en la plataforma elevadora destinada a personas con discapacidad. La Secretaría concluyó que existe una **AFECCIÓN GRAVE** por incumplimiento de las normas de accesibilidad previstas en la NSR-10 K.3.2.7 y en las NTC 4143, 4140, 4145 y 4349. **Hallazgo 17. Contrahuellas de las escaleras de acceso.** Las medidas de las contrahuellas presentaban diferencias superiores a las permitidas por la norma, generando riesgo para los usuarios. El hallazgo fue calificado como **AFECCIÓN GRAVE** por incumplimiento de la NSR-10 K.3.8.3.4. **Hallazgo 18. Fijaciones para mantenimiento de fachadas.** Se constató la ausencia de anclajes y puntos de apoyo para realizar labores seguras de mantenimiento y limpieza. La Secretaría concluyó que existe una **AFECCIÓN GRAVE**, con fundamento en los artículos B.4.14.1, B.4.14.1.1 y B.10.2.6 del Código de Construcción de Bogotá. **Hallazgo 19. Plaquetas de cubierta, apartamento 906 y filtraciones en el piso 9.** Se observaron desprendimientos de plaquetas, fallas de impermeabilización y filtraciones que afectan zonas comunes y apartamentos. La Secretaría calificó el hallazgo como **AFECCIÓN GRAVE**, citando los artículos B.5.1.2 y B.5.1.3 del Código de Construcción de Bogotá, la NSR-10 C.5.11.1 y el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. **Hallazgo 20. Cubierta construida sobre terraza de uso exclusivo del apartamento 906.** Se comprobó que la estructura construida no aparece en los planos aprobados por la licencia urbanística. Por ello, fue calificada como **AFECCIÓN GRAVE Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES**, por incumplimiento del artículo 7 de la Ley 400 de 1997 y del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. **Hallazgo 21. Puertas de emergencia.** Las medidas reales de las puertas de evacuación eran inferiores a las previstas en planos y a las exigidas por la normativa de seguridad. Se calificó como **AFECCIÓN GRAVE Y DESMEJORAMIENTO DE ESPECIFICACIONES**, por incumplimiento de la NSR-10 K.3.8.3.3, la Ley 400 de 1997 (art. 7) y el Decreto Ley 078 de 1987 (art. 2). **Hallazgo 22. Caja de acometida eléctrica exterior.** Se evidenció ingreso de aguas residuales y filtraciones hacia la infraestructura eléctrica subterránea, situación que compromete la seguridad y habitabilidad del edificio. La Secretaría concluyó que existe una

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

DEFICIENCIA CONSTRUCTIVA constitutiva de **AFECCIÓN GRAVE**, con fundamento en el RETIE – Resolución 90708 de 2013 sobre líneas subterráneas.

3. Mediante **Auto No. 1521 del 16 de julio de 2025**, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda ordenó la abstención de la apertura de la investigación contra la sociedad enajenadora PROMOTORA Y CONSTRUCTORA LAMBDA S.A.S., identificada con NIT. 900.177.130-4, actualmente PROMOTORA Y CONSTRUCTORA LAMBDA S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL, y se ordenó archivar la actuación 1-2024-8673-1 (folios 163- 173). Esta decisión se notificó al apoderado de la quejosa mediante correo electrónico el 28 de agosto de 2025 (folios 175- 176). Y a la sociedad investigada mediante correo electrónico en la misma fecha (folios 178- 179).
4. El señor SERGIO ANDRES BELLO MAYORGA, apoderado especial del EDIFICIO PINAR DEL COUNTRY - PROPIEDAD HORIZONTAL, interpuso los recursos de reposición y en subsidio de apelación contra el **Auto No. 1521 del 16 de julio de 2025**, por medio de correo electrónico del 11 de septiembre de 2025 con radicado No. 1-2025-47636. (Folio 180)
5. Mediante radicado No. 2-2026-10540 de fecha 19 de febrero de 2026 la Dirección de de Investigaciones y Control de Vivienda requirió al apoderado del quejoso para que en el término de diez días contados a partir del recibo de la comunicación radique nuevamente ante la Entidad todos los documentos sin ninguna restricción para acceso de los archivos remitidos el 12 de septiembre de 2025, respecto del recurso presentado. (Folio 181)
6. El señor SERGIO ANDRES BELLO MAYORGA, apoderado especial del EDIFICIO PINAR DEL COUNTRY - PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante radicado 1-2026-7728 de fecha 19 de febrero de 2026 remitió la documentación requerida. (Folios 182- 186)
7. La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió la **Resolución No. 302 del 6 de abril de 2026** y confirmó el **Auto No. 1521 del 16 de julio de 2025** (folios 187- 192). La decisión se notificó a la quejosa por medio de correo electrónico el 23 de abril de 2026. (folios 194- 195). Y se comunicó a la sociedad enajenadora el 5 de mayo de 2026 (folio 196).

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

B. FUNDAMENTOS DEL RECURSO

Según el recurrente la Secretaría Distrital del Hábitat omitió ejercer sus funciones de inspección, vigilancia y control, pese a la existencia de múltiples deficiencias constructivas que afectarían la habitabilidad, seguridad y salubridad del Edificio Pinar del Country P.H. La decisión de archivo de la investigación sin una resolución de fondo desconoce tal responsabilidad y deja sin amparo a su poderdante. Además, desconoce el derecho fundamental a la vivienda digna, vulnera el debido proceso de los copropietarios y aplica de manera indebida la figura de la pérdida de oportunidad o caducidad para abstenerse de adoptar medidas correctivas frente a las presuntas irregularidades constructivas.

Por otra parte, el recurrente afirma que el informe técnico de la Secretaría del Hábitat evidencia la existencia de afectaciones constructivas graves, como filtraciones, incumplimientos normativos relacionados con condiciones de accesibilidad, dimensiones y elementos estructurales, así como otras situaciones que, en su criterio, comprometen la seguridad y habitabilidad del proyecto. Además, esas deficiencias constituyen vicios constructivos atribuibles a la sociedad enajenadora y que la Secretaría debió continuar la actuación administrativa con el fin de imponer medidas correctivas y garantizar la reparación de estas.

De otro lado, la decisión de archivo privilegió aspectos procedimentales sobre la protección material de los derechos de los adquirentes de vivienda, e indica que la existencia de afectaciones constructivas no desaparece por el transcurso del tiempo, y que la autoridad administrativa conserva el deber de proteger el interés general, la seguridad y la habitabilidad de los inmuebles destinados a vivienda. Aporta como pruebas informe de hallazgos zonas comunes, informe Iacon, Acta número 1 y cronograma entrega zonas comunes

C. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO.

Respecto de los términos procesales la Corte Constitucional ha dicho:

Los términos procesales “constituyen en general el momento o la oportunidad que la ley, o el juez, a falta de señalamiento legal, establecen para la ejecución de las etapas o actividades que deben cumplirse dentro del proceso por aquél, las partes, los terceros intervinientes y los auxiliares de la justicia”. Por regla general, los términos son perentorios, esto es,

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

improrrogables y su transcurso extingue la facultad jurídica que se gozaba mientras estaban aún vigentes².

(...)

La investigación administrativa 1-2024-8673-1 se rige bajo el procedimiento especial establecido en el Decreto Distrital 572 de 2015 vigente para la ocurrencia de los hechos, y la Ley 1437 de 2011. El Decreto 572 regula la pérdida de oportunidad, en tanto que la Ley 1437 se ocupa de la caducidad de la facultad sancionatoria.

La oportunidad es el plazo que tiene el adquirente de vivienda urbana en Bogotá D.C., para poner en conocimiento de la Secretaría Distrital del Hábitat los hechos que den lugar a una posible vulneración a la normatividad que deben cumplir las personas dedicadas a la enajenación de vivienda deben edificar en el Distrito Capital. Pues bien, la norma citada establece:

“Artículo 14°. Oportunidad para imponer sanciones y órdenes. *Los hechos relacionados con la existencia de deficiencias constructivas o el desmejoramiento de especificaciones técnicas deberán sancionarse por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o por la autoridad que haga sus veces, de conformidad con los siguientes términos:*

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

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

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

²Sentencia C-012/02. Magistrado Ponente: Dr. JAIME ARAUJO RENTERIA

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.

Parágrafo 1º. *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”. (Subrayado por fuera de texto)*

La información que obra en el expediente da cuenta que, las zonas comunes se entregaron el 27 de octubre de 2020 (Folio 140 reverso) y la queja se presentó el 05 de marzo de 2024 (Folio 1). Por tanto, las deficiencias catalogadas en el Informe 24-696, como graves se pusieron en conocimiento después de los 3 años que exige el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, tratándose de deficiencias graves.

Respecto de los hechos **1. Control de pozos eyectores, 3. Tablero general de distribución y conexión eléctrica, 4. Plataforma vehicular (ascensor de parqueaderos) 5. Puertas de depósitos, 7. Red contra incendios, 8. Soportes de tubería sanitaria y potable en sótano 1, 10. Tablero eléctrico sin señalización, 12. Descanso altura de escaleras, 15. Contadores de gas,** no se estableció deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones técnicas imputable a la sociedad investigada. (Informe 24-696 de 2024)

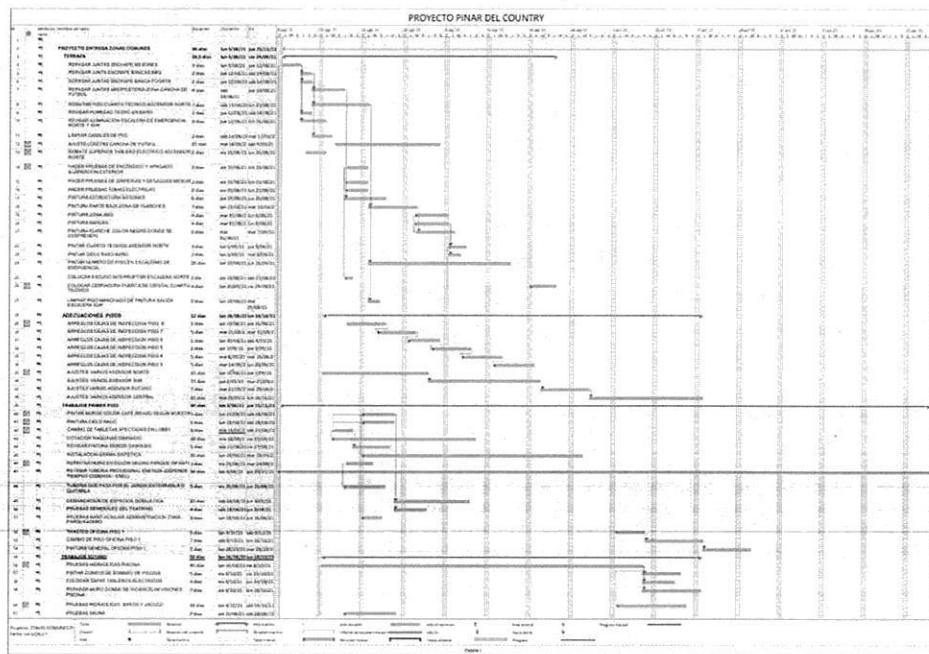
En cuanto a las pruebas aportadas, se evidencia un informe de la sociedad Multintegral de Servicios SAS, que rinde un informe de “HALLAZGOS ZONAS COMUNES”. De igual forma, se evidencia otro informe de la sociedad IACON con el objeto de “presentar de manera técnica, las deficiencias de orden constructivo y funcionamiento que se encuentran en el EDIFICIO PINAR DEL COUNTRY”. (Sistema de Información SIGA)

Adicionalmente, se evidencia en el aplicativo SIGA *Acta No. 1 de Liberación de Zonas Comunes*, que corresponde a una diligencia realizada el 23 de agosto de 2022, mediante la cual representantes de la copropiedad, de la sociedad enajenadora investigada y de la firma LACON S.A.S. dejaron constancia de la entrega y recibo a satisfacción de determinados espacios comunes ubicados en el primer piso de la edificación, tales como teatrino, cocina, baños, gimnasio, salón lúdico, salón de reuniones y zona común del piso 1, y se indica expresamente que las observaciones previamente formuladas habían sido atendidas satisfactoriamente y que dichos espacios se recibían sin observaciones.

Por último, se constata en el aplicativo SIGA documento denominado “CRONOGRAMA ENTREGA ZONAS COMUNES” que detalla el cronograma para la entrega de las zonas comunes del Proyecto Pinar del Country, con actividades programadas entre el 9 de agosto de 2021 y el 25 de noviembre de 2021,

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026
“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

sin embargo, es un archivo sin suscribir por la sociedad investigada ni por el proyecto de vivienda, como se evidencia: (Aplicativo SIGA)



En consecuencia, los documentos aportados no desvirtúan la fecha de entrega de las zonas comunes acreditada dentro del expediente (folio 140 reverso) ni constituye prueba de persistencia de los hechos materia del Informe técnico 24-696...

En ese sentido, la presente actuación administrativa se encuentra sometida al procedimiento especial previsto en el Decreto Distrital 572 de 2015, en concordancia con las disposiciones de la Ley 1437 de 2011. Dicho régimen contempla expresamente límites temporales para el ejercicio de las facultades administrativas, entre ellos la pérdida de oportunidad y la caducidad de la facultad sancionatoria, figuras que no constituyen una restricción arbitraria de los derechos de los administrados, sino garantías propias del principio de legalidad que obligan a las autoridades a actuar dentro de los términos fijados por el ordenamiento jurídico. En consecuencia, esta Secretaría no puede desconocer dichos límites temporales ni ejercer competencias respecto de situaciones para las cuales la ley ha previsto expresamente la limitación de la oportunidad de actuación.

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

De igual manera, no es cierto las presuntas deficiencias constructivas reportadas por la copropiedad fueron ignoradas o dejaron de ser valoradas. Por el contrario, del informe técnico de verificación y de las actuaciones adelantadas dentro del expediente se evidencia que cada uno de los hallazgos identificados fue objeto de análisis técnico y jurídico individualizado. Como resultado de dicha evaluación, trece (13) hallazgos fueron expresamente calificados como afectaciones graves, no obstante, debido a la pérdida de oportunidad, no es posible adelantar investigación administrativa al respecto.

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR el Auto No. 1521 del 16 de julio de 2025, *“Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación administrativa”*, proferido por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al representante legal, o quien haga sus veces, de la sociedad PROMOTORA Y CONSTRUCTORA LAMBDA S.A.S. - EN LIQUIDACIÓN JUDICIAL con NIT: 900177130 - 4 al correo electrónico admin.financiera@promotalambda.com.co de conformidad con lo establecido en el RUES consultado el día 06 de julio de 2026, o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido de este acto administrativo al apoderado especial del EDIFICIO PINAR DEL COUNTRY - PROPIEDAD HORIZONTAL, a los correos electrónicos sergiob88@hotmail.com y sergioandresbello@gmail.com obrante en el radicado No. 1-2024-8673, o en su defecto de conformidad con las normas de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. 668 DEL 08 DE JULIO DE 2026

“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C., a los ocho (08) días del mes de julio de 2026.



CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO

Subsecretario de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la
Secretaría Distrital del Hábitat

Elaboró: María Camila Vélez García - Abogada Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

Revisó: Jesús Hernando Ibarra González – Abogado Contratista Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

Aprobó: Guillermo Obregón González – Abogado Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.

