AUTO No. 1067 DEL 23 DE ABRIL DE 2026

"Por el cual se ordena la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación 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 **1-2025-471 del 9 de enero de 2025**, presentada por **FERNANDO GARCIA**, propietario del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO,** ubicado en la transversal 24 # 57-19 en la ciudad de Bogotá D.C, en contra de la sociedad **ALCO ARQUITECTOS SAS**., identificada con **NIT 830.129.068-7,** representada legalmente por **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces), con ocasión de las presuntas deficiencias constructivas en las zonas comunes del proyecto en mención, actuación a la que le correspondió el número de expediente **1-2025-44894-1.**

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 2025[1], mediante comunicación con radicado **2-2025-56236 del 15 de septiembre 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 comunicado al propietario del apartamento 201 en su condición de quejoso y al administrador y/o representante legal del referido proyecto de vivienda con los radicados **2-2025-56225, 2-2025-26231** de ese mismo día, respectivamente.

[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".*

En el mismo sentido, mediante radicado No. 1-2025-47660 del 12 de septiembre de 2025, el propietario del apartamento 201 allegó al Despacho material fotográfico, reiterando las presuntas afectaciones presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO TRENTO. Dicho escrito fue puesto en conocimiento de la sociedad enajenadora, a través del radicado No. 2-2025-66940 del 15 de octubre de 2025.
De igual forma, mediante radicado No. 1-2025-60377 del 24 de noviembre de 2025, el propietario del apartamento 201 allegó al Despacho un escrito en el que reiteró las presuntas afectaciones presentadas en las zonas comunes del proyecto de vivienda EDIFICIO TRENTO.

Dicho escrito fue puesto en conocimiento de la sociedad enajenadora, el propietario del apartamento 201 y del administrador y/o representante legal del referido proyecto, mediante los radicados Nos. 2-2025-86957, 2-2025-86963 y 2-2025-86971 del 12 de diciembre de 2025, en virtud de lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025.

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 emitió respuesta a la queja mediante los radicados No. **1-2025-49036, 1-2025-49353 del 22 de septiembre de 2025** documento en el cual se pronunció sobre los hechos y aportó pruebas documentales.

En el mismo sentido a través de radicado No. 1-2025-62247 del 04 de diciembre de 2025, el señor JUAN CARLOS ALONSO, allegó al Despacho oficio denominado "Solicitud aplazamiento visita técnica".

De igual forma, mediante los radicados Nos. 1-2025-57229, 1-2025-57232 y 1-2025-85021 del 6 de noviembre de 2025, la sociedad enajenadora solicitó el aplazamiento de la visita técnica programada para el día 11 de noviembre de 2025, la cual había sido comunicada a los interesados mediante los radicados Nos. 2-2025-70970, 2-2025-70971, 2-2025-70972 y 2-2025-70973 del 28 de octubre de 2025. En consecuencia, la visita fue reprogramada para el día 9 de diciembre de 2025.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta entidad mediante radicados Nos. **2-2025-80345, 2-2025-80346, 2-2025-80347 del 27 de noviembre de 2025** le comunicó a la sociedad enajenadora, al administrador y/o representante legal y al propietario del apartamento 201 en su calidad de quejoso del referido proyecto de vivienda, respectivamente, que el **9 de diciembre de 2025 a las 9:00 am**, 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** delgado de la copropiedad**,** del referido proyecto y por parte de la sociedad enajenadora no se hizo presente persona alguna tal y como lo evidencia el acta suscrita.

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos **25-674 del 18 de diciembre de 2025**, en el cual se concluyó:

*"**FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE:** Entrega zonas comunes esenciales en **abril de 2021.***

HALLAZGOS

La visita técnica se realiza únicamente en presencia del quejo que es el propietario del apartamento 201, comenta que actualmente en el edificio tiene una administración delegada que estableció el enajenador; la cual al momento de la diligencia tampoco se presentó, por lo tanto, la visita se realiza con el quejoso mencionado, quien hace de vez de delegado de la copropiedad.

1. ***Red contraincendios***

La queja menciona que no existe red contraincendios en el edificio. En la visita se corrobora el hecho, afirmando que no existe ningún sistema contraincendios, de lo observado durante el recorrido.

Por lo anterior, se estaría incumpliendo la norma NSR- 10 que establece lo siguiente: J.4.3 — SISTEMAS Y EQUIPOS PARA EXTINCIÓN DE INCENDIOS Toda edificación debe disponer de recursos para la extinción del fuego cuyas características dependen del grupo de uso en que se clasifique. Los sistemas y equipos deben diseñarse e instalarse de acuerdo con los requisitos mínimos especificados en el presente Capítulo. Luego de instalados, deben mantenerse periódicamente para garantizar su adecuada funcionalidad en cualquier momento. Los sistemas hidráulicos deben tener inspección, prueba y mantenimiento, las cuales se realizan de acuerdo con la norma NFPA 25. Cuando por características propias de los productos del sistema de almacenamiento o de los equipos, se requieren otros sistemas de protección contra incendio o sean instalados con la aprobación de la autoridad competente como una alternativa equivalente, el diseño y la instalación del sistema, como referencia para la instalación y diseño de los sistemas de extinción se pueden tomar las normas indicadas en la tabla J.4.3-1.

Tabla J.4.3-1
Otros sistemas de protección contra incendio requerido

Tipo de Sistema	Norma
Sistema de espuma de baja expansión	NFPA 11
Sistema de espuma de mediana y alta expansión	NFPA 11 A
Sistema de dióxido de carbono	NFPA 12
Sistema de Halón 1301	NFPA 12 A
Rociadores en viviendas uni y bifamiliares y en casas prefabricadas	NFPA 13 D
Rociadores en ocupaciones residenciales de máximo y que incluyen cuatro pisos de altura	NFPA 13 R
Sistemas de pulverización de agua	NFPA 15
Rociadores de agua-espuma por diluvio, sistemas de pulverización de agua-espuma, sistemas de rociadores de agua-espuma de cabeza cerrada	NFPA 16
Sistemas de extinción de químico seco	NFPA 17
Sistemas de extinción de químico húmedo	NFPA 17 A
Sistemas de niebla de agua	NFPA 750
Sistemas de extinción contra incendio de agente limpio	NFPA 2001

J.4.3.8 - GRUPO DE OCUPACIÓN R-2 (Residencial multifamiliar)
J.4.3.8.1 - Rociadores Automáticos. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema, aprobado y eléctricamente supervisado, de rociadores automáticos de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua para extinción de incendios en edificios, NTC2301 y como referencia la Norma para Instalación de Sistemas de Rociadores, NFPA 13, así:
(a) En la totalidad de edificios de gran altura clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2), cuya altura exceda 7 pisos, en las zonas comunes (pasillos y áreas de circulación), excepto las escaleras.
(b) En todos los pisos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).
J.4.3.8.2 - Tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de tomas fijas para bomberos y mangueras para extinción de incendios diseñados de acuerdo con la última versión del Código para suministro y distribución de agua 2. para extinción de incendios en edificaciones, NIC 1669, y como referencia el Código para Instalación de Sistemas de Tuberías Verticales y Mangueras, NFPA 14, así:
(a) En la totalidad de edificaciones clasificadas en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) que tengan más 15m de altura.
(b) En todos los pisos para uso como estacionamientos ubicados bajo edificios clasificados en el subgrupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2).
(c) En edificios que tengan más de 15m de altura debe disponerse de un sistema de estaciones de mangueras de 38 mm de diámetro en toda su altura. J.4.3.8.3 - Extintores de fuego portátiles. Toda edificación clasificada en el grupo de ocupación Residencial Multifamiliar (R-2) debe estar protegida por un sistema de extintores portátiles de fuego, diseñados de acuerdo con la última versión de la norma Extintores de fuego portátiles, NTC 2885 y como referencia la Norma de Extintores de fuego Portátiles, NFPA 10.

***Por lo anterior, se establece que la ausencia de sistema contra de detección y extinción incendios, se constituye como deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACION GRAVE**.*

2. ***Filtración en cubierta punto fijo piso 5, tanques de almacenamiento.***

La queja expresa lo siguiente: "Arreglo de tejas y paredes parte superior de las escaleras piso 5, daño presentado desde hace varios años por filtración de agua lluvia y por escape de agua por falla de construcción en los tanques de almacenamiento". El día de la visita se evidencia que las tejas fueron reemplazadas y que no existe ninguna filtración del tanque de almacenamiento o de agua lluvia sobre la zona. El quejoso comenta que el enajenador realizó los cambios de las tejas, pero que aún no realiza los arreglos en el acabado de los muros de esa zona que se vio afectada por las filtraciones; en la visita se corrobora que si bien el muro fue nuevamente estucado y resanadas la humedad que dejó la filtración; este, aún no ha sido pintado, únicamente se ven las manchas de las zonas que resanaron.

Por lo anterior y tratándose de un tema únicamente de acabado, no se estaría cumpliendo lo dispuesto en el 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) ARTICULO 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.

***Por lo anterior, se establece que hasta no haber terminado los trabajos de acabados en la zona que fue afectada por la filtración del tanque y de agua lluvia, se constituye como deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN LEVE**.*

3. Instalación de citófono con video y detector ingreso con huella.

Frente a este hecho la queja expresa que en la información del brochure del proyecto les fue ofrecido el citófono y la tecnología para el acceso al edificio con huella. En la visita se evidencia que no está instalado aún lo expuesto anteriormente, como parte de la investigación se verifica en la documentación radicada ante la entidad si esta especificación se encuentra consignada allí, pero se observa que no hacen mención de que ellos entregaran con citófono con video y el detector de ingreso con huella el proyecto.

Por lo anterior, No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por este hecho.

4. Jardineras, desagües

La queja manifiesta que la zona que fue diseñada y construida por el enajenador como una jardinera interior a la entrada del edificio, no se encuentra en óptimas condiciones, ya que no pueden sembrar plantas porque al regarlas, el desagüe de la matera da hacia el pasillo de entrada del edificio, ocasionando grandes charcos de agua con tierra en la cerámica y que la única manera de ser evacuados los líquidos de esta zona es a través de la limpieza con un trapo o trapero ya que no cuentan con otro desagüe que direccione el agua a la red correspondiente.

Por lo anterior no se estaría cumpliendo con lo dispuesto en el Código de la Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

Sección B.1.5 TRATAMIENTO DE ZONAS EXTERIORES
ARTÍCULO B.1.5.1. Zonas duras. Cuando las edificaciones provean zonas duras exteriores de uso público, éstas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:
PARAGRAFO B.1.5.1.1. Piso. El material del piso deberá proporcionar una superficie regular y estable en todas las condiciones.
PARAGRAFO B.1.5.1.2. Deberá estar adecuadamente nivelado y contar con los dispositivos de conducción evacuación de aguas lluvias necesarios para evitar la formación de charcos. Adicionalmente se verifican los planos que se encuentran radicados ante la entidad y se observa que Plano No. 1 correspondiente a "plantas y cortes" la planta del primer piso en su diseño original no se contempla esas jardineras que en la actualidad están construidas. Por lo tanto, No cumple con lo ofertado en planos, y debe cumplir con lo que señala el Art. 7 de la Ley 400 de 1997.

ARTICULO 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 estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Por lo anterior, se establece la falta de desagüe en las jardineras y la modificación en los planos, se constituye como deficiencia constructiva y desmejoramiento que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

5. ***Demarcación parqueaderos 1 piso.***

La queja menciona que los 3 parqueaderos que se encuentran en el primer piso se encuentran sin ser demarcados. En la visita se evidencia que el área de estacionamiento no se encuentra demarcada de una manera óptima, ya que se han realizado arreglos en piso del parqueadero por parte del enajenador ha ocasionado que se borren ciertas partes de las líneas que demarcan el perímetro de cada parqueadero, adicionalmente, no están numerados los estacionamientos.

Por lo anterior, no se estaría cumpliendo lo dispuesto en el 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) ARTICULO 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.

Por lo anterior, se establece que la ausencia de demarcación en el área de estacionamiento en el primer piso del parqueadero. se constituye como deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN LEVE.

6. ***Medidor de energía áreas comunes.***

La queja señala que el medidor del servicio público de energía para las áreas comunes del edificio, al momento de ser facturado el consumo llega unido al inmueble privado del apartamento 201.

Al realizar la verificación en el tablero de los medidores, se evidencia que medidor esta nombrado como zonas comunes, en ese orden de ideas, con lo evidenciado se determina que es un tema que debe solicitarse a la empresa de energía Enel, ya que la facturación del servicio no está registrándose en debida forma.

Por lo anterior. No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por este hecho.

7. ***Filos escaleras, acabados.***

La queja menciona lo siguiente, "Realizar la terminación en los filos en las escaleras para que no se vea la horrible unión de las tabletas y cambiar todas las que estén rotas o vencidas. También debe colocar cinta antideslizante en los escalones" Respecto a lo mencionado en la queja, los hechos corresponden a un tema de acabados y ya que la entrega de las zonas comunes esenciales se realizó en el año 2021, el hecho correspondería a mantenimiento por parte de la copropiedad, tal como lo disponen las siguientes normas: Código de la Construcción de Bogotá:
Sección A.3.5 MANTENIMIENTO DE EDIFICACIONES ARTICULO A.3.5.I. 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.

PARAGRAFO 1.3.5.1.1. El propietario de la edificación es el responsable del correcto mantenimiento de la edificación y de sus equipos. Ley 675 de 2001 (Ley de Propiedad Horizontal) ART. 82.-Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones 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.

Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento, ya que los hechos corresponden a la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.

8. ***Impermeabilizaciones fachadas.***

La queja manifiesta que tanto la fachada principal del proyecto, desde el momento en que empezó a ser habitado el proyecto ha presentado problema de filtraciones por fachada.

Se observa en la visita que la fachada principal o frontal, los rastros de las aguas lluvias en el ladrillo, generando manchas con un poco de eflorescencia en ciertas zonas de la fachada, dando evidencia de la ausencia de impermeabilización de la fachada. El quejoso como propietario del apartamento 201 comenta durante la visita que su apartamento se ha visto afectado por ese hecho, y que el enajenador a realizado labores al interior de su inmueble, pero que estos trabajos no han subsanado el hecho de manera total.

Siendo, así las cosas, se identifica que están incumpliendo con lo dispuesto en el Código de Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995, que señala lo siguiente:

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE
Sección B.5.1 GENERAL ARTÍCULO B.S.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.

Por presentar filtraciones en fachada, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

9. *Andén frente al edificio.*

Respecto a este hecho, la queja expresa que el andén que fue intervenido por el enajenador como parte de su diseño, se encuentra afectado por el tránsito de los vehículos y este hecho ha dejado expuesta la tubería de unas de las redes del edificio.

En la visita se evidencia que, en la esquina de la vía de acceso a la rampa del sótano del proyecto, existe un desprendimiento del concreto dejando a la vista y expuestas dos tuberías las que se presume por su ubicación que son de desagüe de aguas lluvias. Se determina que el andén no cuenta con un sardinel, también que el material utilizado no es el adecuado para la protección de la red de aguas lluvias que atraviesa la zona.

Por lo tanto, se estaría incumpliendo lo que expresa el Código de Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995, que dice:

Sección B.10.9 ANDENES
En esta sección se especifican los requisitos mínimos que deben cumplir los andenes que se construyan en el parámetro urbano del Distrito Especial de Bogotá.

ARTICULO B.10.9.1. Definiciones. Andén es la superficie lateral de la vía pública destinada al tránsito de peatones, comprendida entre la línea de demarcación del predio y el sardinel. Sardinel. Es el elemento de material durable cuyo borde exterior separa la calzada del andén o del separador de una vía.

Por lo tanto, al presentar problemas de materialidad y diseño en el andén, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

10. Ducto de ventilación.

La queja manifiesta que el ducto de ventilación natural que existe en la edificación y que arranca desde la placa de contrapiso de la planta 2 hasta la cubierta del proyecto, está presentando problemas ya que por este medio han ingresado aves y roedores, generando incomodidad a los habitantes del edificio.

En la visita se observa que existe un buitrón que está ejerciendo la ventilación natural para los apartamentos en la zona del baño y cocina, es continuo desde la placa de la segunda planta, hasta la cubierta, sus laterales no son lisas y continuas ya que se atraviesan las vigas estructurales de cada placa de contrapiso. Por lo anterior, el buitrón estaría ejerciendo la función para la cual fue diseñada y no se estaría incumpliendo ninguna norma.

Por lo anterior no se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento, ya que los hechos corresponden a la falta de mantenimiento por parte de la copropiedad.

11. Entrega de zonas comunes, documentación y especificaciones técnicas.

La queja señala que las zonas comunes no han sido entregadas en debida forma, ya que no cuentan con ningún manual, documentación del proyecto.

Siendo, así las cosas, no se estaría cumpliendo con la Ley 675 de 2001 en su artículo 24 establece: "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 numero 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 tanto, al no haber sido entregas las zonas comunes, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE**.*

12. Escaleras sótano.

Frente a este ítem la queja manifiesta dos hechos:

1.2.1. Instalación pasamanos escalera sótano
Se evidencia que al ser instalados los pasamanos de la escalera que une el primer piso con el sótano del proyecto tuvieron que intervenir la estructura de la escalera colindante, quedando el diámetro completo del pasamanos incrustado.

Este hecho estaría incumpliendo con lo dispuesto en La Norma Técnica Colombiana, NTC 4201, que dice:

3.2 PASAMANOS
*La sección transversal del pasamanos deberá ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano, y el apoyo la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscripta a ella y deberán estar comprendidas entre 35 mm y 50 mm (véase la Figura 2). La separación libre entre el pasamanos y la pared u otra obstrucción deberá ser mayor o igual a los 50 mm (véase la Figura 2). Los pasamanos deberán ser construidos con materiales rígidos e inalterables y deberán estar fijados firmemente por la parte inferior Los pasamanos deberán ser colocados uno a 900 mm y otro a 700 mm de altura medidas verticalmente en su proyección sobre el nivel de piso terminado desde el eje de la sección. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de * 50 mm (véase la Figura 3). Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deberán ser continuos en todo el recorrido (inclusive en los descansos) y con prolongaciones horizontales iguales o mayores de 300 mm al comienzo y al final de aquellas. Los extremos deberán ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches (véase la Figura 3).*

Por lo tanto, al no estar debidamente instalado el pasamanos y afectar la estructura de la escalera del piso superior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

12.2. Medida ancho escalera a sótano
Este hecho corresponde al mismo tramo de la escalera que se describe anteriormente, se realiza la medida del ancho libre de circulación de la misma y da 80cm, lo cual está incumpliendo lo dispuesto que debería ser mínimo de 90cm.

Norma sismo resistente NSR - 10
TITULO K - REQUISITOS COMPLEMENTARIOS K.3.3 — CAPACIDAD DE LOS MEDIOS DE EVACUACIÓN K.3.3.4 — ANCHO MÍNIMO — El ancho mínimo de cualquier vía de acceso a las salidas no debe ser menor a lo especificado para usos individuales en el numeral K.3.3.3, ni puede ser inferior a 900 mm. En todo caso, debe cumplirse con la Norma Técnica NTC 4145 Accesibilidad de la Personas al Medio Físico. Edificios, escaleras, y NTC 4140 Accesibilidad de las Personas al Medio Físico. Edificios, pasillos, corredores. K.3.3.4.1 Cuando la vía de acceso a una salida sea única, la capacidad, en términos de su ancho, debe ser por lo menos igual a la que exija la salida hacia la cual se proyecta.
K.3.3.4.2 — Cuando exista más de una via de acceso a la salida, éstas deben tener el ancho adecuado para acomodar el número de personas que requieran cada una de las salidas.

Por lo tanto, al no cumplir con el ancho mínimo de la escalera que dirige a sótano, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACIÓN GRAVE.

13. Cámaras de video y seguridad.

Frente a este hecho la queja expresa que como ofrecimiento en venta el proyecto iba tener cámaras de video y seguridad, pero al realizar la verificación en la documentación y especificaciones anexada ante la entidad se evidencia que el enajenador señala que No entregarán con cámaras de video y seguridad.

Por lo anterior, No se establece existencia de deficiencia constructiva o desmejoramiento de especificaciones por este hecho.

14. Rampa vehicular a sótano.

La queja señala que la rampa vehicular comunica al exterior del proyecto con el sótano del mismo presenta inconsistencias, y que es casi imposible que algún vehículo pueda acceder a los estacionamientos de esta zona, ya que se pegan empezar la rampa.

Se observa en la visita que la pendiente de la rampa es bastante pronunciada, al medirla arroja una pendiente de 23%, de principio ya incumpliendo lo establecido en el Código de Construcción de Bogotá, Acuerdo 20 de 1995; adicionalmente, al revisar los planos arquitectónicos entregados y radicados ante Secretaría Distrital del Hábitat se evidencia que dicha rampa cuenta con una pendiente de 20%, y que la rampa se concibió desde un principio más larga de lo que actualmente está. Siendo, así las cosas, se está incumpliendo con lo ofertado en planos ya que acortaron la longitud de la rampa a los plasmado en planos, sino que también sobre pasa el porcentaje de pendiente permitido.

Decreto 1108 de 2020, dice:
ARTICULO 9.- AREAS DE MANIOBRA, SERVIDUMBRES DE CIRCULACIÓN Y RAMPAS DE ACCESO.

d. Rampas. Las rampas en áreas de estacionamientos deben mantener una pendiente máxima del 20%.

No cumple con lo ofertado en planos, y debe cumplir con lo que señala el Art. 7 de la Ley 400 de1997.
ARTICULO 7°. - 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 estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

Por lo anterior, se establece que, al no cumplir el porcentaje de pendiente de la rampa y la modificación en los planos, se constituye como deficiencia constructiva y desmejoramiento que afecta las condiciones de uso y habitabilidad de las zonas comunes y cuya omisión a la norma se califica como AFECTACION GRAVE.

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 1993[2], 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, de conformidad con la normatividad a la que se hizo mención en precedencia.

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 1987, 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 público, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las 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 1968 y el Decreto 2610 de 1979.

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019 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*

[2] Decreto Ley 1421 de 1993.

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 adelantar la presente actuación administrativa contra la referida sociedad enajenadora responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO TRENTO.**

2. Oportunidad

A efectos de determinar la oportunidad para imponer sanciones respecto de las presuntas afectaciones expuestas por la quejosa, las cuales fueron objeto de verificación y valoración en el respectivo informe técnico, 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.* (subrayado fuera de texto).
>
> *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.

En este sentido, se observa en el acta de visita que la entrega de las zonas comunes tuvo lugar en abril de 2021. Así mismo, se advierte que la afectación fue puesta en conocimiento de la administración mediante radicado de queja presentado el 28 de agosto de 2025.

Bajo este contexto, se concluye que el término previsto en los incisos segundo y tercero del artículo 124 del Decreto Distrital 653 de 2025, respecto de las afectaciones calificadas como graves y leves, correspondientes a los siguientes hallazgos:

- **Graves**: "***1. Red contraincendios", "4. Jardineras, desagües"; "8. Impermeabilizaciones fachadas", "9. Andén frente al edificio". "11. Entrega de zonas comunes, documentación y especificaciones técnicas". "12. Escaleras sótano, 1.2.1 Instalación pasamanos escalera sótano, 3.2 PASAMANOS, Medida ancho escalera a sótano", "14. Rampa vehicular a sótano",***".
- **Leves**: ***2. Filtración en cubierta punto fijo piso 5, tanques de almacenamiento" "5. Demarcación parqueaderos 1 piso".***

se encuentra fenecido, en la medida en que la queja no fue presentada dentro de los términos legales, esto es, "(…) dentro del año siguiente a la entrega para las leves ni dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiese realizado el enajenador (…)".

Por otra parte, en relación con los hechos "***3. Instalación de citófono con video y detector ingreso con huella", "6. Medidor de energía áreas comunes" "7. Filos escaleras, acabados". "10. Ducto de ventilación". "13. Cámaras de video y seguridad".***, el Informe de Verificación de Hechos No. 25-674 del 18 de diciembre de 2025 determinó que estos no constituyen deficiencias constructivas ni desmejoramientos de las especificaciones técnicas. En consecuencia, el Despacho se abstendrá de emitir pronunciamiento adicional respecto de los mismos.

En este orden de ideas, el Despacho perdió competencia por razón de la oportunidad para conocer de los hechos, así como para imponer sanciones u órdenes respecto del referido hallazgo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 124 del Decreto 653 de 2025.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación se adelanta con total observancia de lo preceptuado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia en tanto se respeta el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas; en efecto, se garantizaron los derechos de defensa, legalidad y

contradicción que lo integran.

Para el caso concreto, esta Dirección, en ejercicio de sus competencias y funciones, atendió la respectiva queja, corrió traslado de esta a la sociedad enajenadora, realizó el requerimiento previo, llevó a cabo la visita de verificación y con base en la información y documentación allegada al expediente de la actuación, procede a decidir como en derecho corresponde, aplicando las normas que orientan el trámite[3].

4. Análisis probatorio y conclusión

El artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025, establece que:

> *"(…) la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces,* ***determinará la procedencia de la apertura de investigación en el evento de encontrarse indicios o hechos que puedan constituir infracciones a la normatividad que rige el ejercicio de las actividades controladas. En caso contrario, se procederá a decretar la abstención de apertura de investigación y el archivo de las actuaciones administrativas adelantadas****, mediante acto administrativo motivado. (…)*
>
> *Parágrafo 1°.* ***Cuando concluida la averiguación preliminar no exista mérito para iniciar la investigación y formular cargos, la autoridad competente procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada****, mediante acto administrativo motivado que se notificará al quejoso, y al enajenador, arrendador o intermediario contra quien se puso la queja, de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de Contencioso Administrativo."* (Negrillas por fuera del texto original).

Precisado lo anterior, se indica que, de conformidad con el informe de verificación de fecha **25-674 del 18 de diciembre de 2025** dentro de la diligencia se verificó que para los hallazgos "***1. Red contraincendios", "4. Jardineras, desagües", "8. Impermeabilizaciones fachadas", "9. Andén frente al edificio". "11. Entrega de zonas comunes, documentación y especificaciones técnicas". "12. Escaleras sótano, 1.2.1 Instalación pasamanos escalera sótano, 3.2 PASAMANOS, Medida ancho escalera a sótano", "14. Rampa vehicular a sótano",*** "***2. Filtración en cubierta punto fijo piso 5, tanques de almacenamiento" "5. Demarcación parqueaderos 1 piso".,*** la oportunidad para conocer de estos ha fenecido, por lo tanto, esta entidad ya no tiene competencia para asumir el conocimiento de los mismos.

[3] En especial el Decreto Distrital 653 de 2025

En razón a lo anterior, este Despacho no encuentra mérito para iniciar apertura de investigación y formulación de cargos de que trata el artículo 116 del Decreto Distrital 653 de 2025; en consecuencia, esta Subdirección procederá a ordenar la abstención de la apertura de la investigación y el correspondiente archivo de la actuación adelantada contra la sociedad enajenadora.

En mérito de lo expuesto, este despacho;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la abstención de apertura de investigación administrativa **1-2025-44894-1** adelantada contra la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS SAS**., identificada con **NIT 830.129.068-7,** representada legalmente por **JUAN CARLOS ALONSO CONTRERAS** (o quien haga sus veces) en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: ARCHIVAR la actuación administrativa **1-2025-44894-1**, adelantada contra de la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS SAS**., identificada con **NIT 830.129.068-7,** una vez en firme el presente acto administrativo, como consecuencia de lo señalado en el artículo anterior y en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al representante legal (o a quien haga sus veces) de la sociedad enajenadora **ALCO ARQUITECTOS SAS**., identificada con **NIT 830.129.068-7,** y/o a su apoderado, para lo cual se debe enviar citación para notificación personal al correo electrónico ALCOARQUITECTOS@HOTMAIL.COM , o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al (la) administrador/a y/o representante legal o quien haga sus veces, y/o a su apoderado, del proyecto de **EDIFICIO TRENTO** para lo cual se deberá enviar citación para notificación personal a la dirección **transversal 24 # 57-19 oficina de administración,** o en su defecto conforme las reglas pertinentes establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el contenido del presente auto al (el) propietario/a 201 o quien haga sus veces, y/o a su apoderado, del proyecto de **EDIFICIO TRENTO** para lo cual se deberá enviar 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 SEXTO: Contra el presente Auto 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 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en el literal i) del artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO SEPTIMO: El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintitrés (23) días del mes de abril de dos mil veintiséis (2026).

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Ana Cárdenas – Contratista DICV.
Revisó: Luz Inés Sandoval E – Abogada Contratista DICV.