

Señor (a):  
Representante Legal (o a quien haga sus veces)  
**LAS AMERICAS INVERSION Y CONSTRUCCION S.A.S.**  
**CARRERA 14 No. 83-54 P 2**  
BOGOTA, D.C.

Referencia: Aviso de Notificación  
Tipo de acto administrativo: **AUTO No 840 del 7 de DICIEMBRE de 2020**  
Expediente No. **3-2018-00060**

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA  
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CITAR EL NR.  
**2-2021-08109**  
FECHA: 2021-02-23 11:21 PRO 741173 FOLIOS: 1  
ANEXOS: 9  
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 840 DE  
7/12/2020 EXPEDIENTE 3-2018-00060-1  
SECRETARIA DE LAS INVERSION Y CONSTRUCCION  
TIPO: OFICIO SALIDA  
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y  
Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **AUTO No 840 del 7 de DICIEMBRE de 2020** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse varios reenvíos de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Informándole que cuenta con el termino de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación del presente auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite las pruebas que pretenda hacer valer, para que rinda las explicaciones necesarias y objete el informe técnico de conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, así como copia de la queja y el informe técnico de la visita de verificación de hechos.

Cordialmente,

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Felipe Lopez Rodriguez - Contratista - SICV*  
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario - SICV*  
Aprobó: *Diana Marcela Quintero - Profesional Especializado SICV*  
Anexo: 9 FOLIOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 840 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020**

Página 1 de 8

*"Por el cual se abre una investigación administrativa"*

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA  
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979, 078 de 1987, los Decretos Distritales 572 de 2015, 121 de 2008, los Acuerdos Distritales 079 de 2003, 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO:**

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **ALEXANDRA ULLOA RIAÑO** en calidad de propietaria del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO** ubicado en la carrera 18 No 183-50 de esta ciudad, por las presuntas irregularidades presentadas en áreas privadas del mencionado edificio, en contra de la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN SAS "AMERINCO SAS"** con número de Nit: 900.378.289 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2018-00060 del 17 de enero de 2018, Queja No. 3-2018-00060 (folios 1).

Que una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN SAS "AMERINCO SAS"** con número de Nit: 900.378.289 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), es la responsable de dicho proyecto de vivienda con registro de enajenación 2012195. (folio 36).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No 2-2018-04449 del 9 de febrero del 2018 (folio 17), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN SAS "AMERINCO SAS"** con número de Nit: 900.378.289 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), 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, dicho traslado fue comunicado mediante radicado No 2-2018-04445 del 9 de febrero de 2018 (folio 16), a la señora **ALEXANDRA ULLOA RIAÑO** en calidad de propietaria del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO** objeto de queja.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No 2-2020-30676 del 1 de octubre de 2020 (folio 24) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 840 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020**      Página 2 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

del Hábitat, informó al quejoso y al enajenador mediante el radicado No 2-2020-30678 del 1 de octubre de de 2020 la práctica de una visita de carácter técnico al inmueble del asunto, con el objeto de verificar los hechos denunciados, visita fijada para el día 25 de marzo de 2020 a las 12:00 M.,

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora ALEXANDRA ULLOA RIAÑO en calidad de propietaria , y por parte de la sociedad enajenadora no asiste ninguna persona, cómo se puede corroborar en Acta de visita técnica (folio 32).

De dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020 en el cual se concluyó:

**"HALLAZGOS:**

**1. "HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL "**

Durante la visita se pudo constatar la humedad en el techo entre cocina y sala por filtraciones provenientes de la terraza comunal.

**2. HUMEDADES EN EL BAÑO**

Durante la visita se pudo constatar que la humedad en muro de baño por filtraciones de la división de baño y el muro colindante con el patio de ropas. Hecho que fue objeto de la queja y el cual a la fecha aún no ha sido subsanado

De los anteriores hechos el código de la construcción decreta, ACUERDO 20 DE 1995 (octubre 20).

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTERPERIE Sección B.5.1 GENERAL**

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

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

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

Por tanto, para los hechos 1 y 2 del presente informe al tratarse de una afectación recurrente se le atribuyen a una **deficiencia constructiva**, que se asocia a la impermeabilización de la terraza comunal



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 840 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020**      Página 3 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

y que afecta las condiciones de habitabilidad por lo que se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**.

Que una vez analizados los hechos de queja "No 1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL y No 2. HUMEDADES EN EL BAÑO, por tanto, para los hechos 1 y 2 del presente informe al tratarse de una afectación recurrente se le atribuyen a una deficiencia constructiva, que se asocia a la impermeabilización de la terraza comunal y que afecta las condiciones de habitabilidad por lo que se califica como una **AFECTACIÓN GRAVE**, conforme a lo concluido por el área técnica de la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat en informe verificación de hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020.

Una vez surgió la situación de emergencia producto de la pandemia por Covid 19, y en razón a las medidas decretadas por el Gobierno Nacional mediante Decretos 417 del 17 de marzo, 491 del 28 de marzo, 637 del 6 de mayo de 2020 (Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional y Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 531 del 8 de abril de 2020, 593 del 24 de abril de 2020, 636 del 6 de mayo de 2020, 689 del 22 de mayo de 2020, 749 del 28 de mayo de 2020, 878 del 25 de junio de 2020, 990 del 12 de julio de 2020 y 1076 del 28 de julio de 2020, con los que ordenó y prorrogó respectivamente la medida de aislamiento obligatorio) y al Estado de Emergencia Sanitaria declarado por el Ministerio de Salud y Protección Social en todo el territorio Nacional mediante Resolución 385 del 12 de marzo del 2020 hasta el 30 de mayo del cursante anual, término que fue prorrogado en Resolución 844 del 26 de mayo de 2020 hasta el 31 de agosto de 2020, la Secretaría Distrital de Hábitat expidió los siguientes actos administrativos:

1. Resolución No. 080 del 16 de marzo de 2020 "*Por la cual se adopta como medida transitoria por motivos de salubridad pública la suspensión de términos para los procesos sancionatorios adelantados en la secretaría de hábitat*",
2. Resolución No. 084 de 20 de marzo de 2020 "*Por el cual se aclara el alcance de la suspensión de términos en los procedimientos a cargo de la Secretaria Distrital del Hábitat contemplados en la Resoluciones 077 y 080 de 16 de marzo de 2020*"
3. Resolución No. 099 del 31 de marzo de 2020 "*Por la cual se prorroga la suspensión de los términos de las actuaciones y procesos administrativos, sancionatorios y disciplinarios de que tratan las Resoluciones 077, 080 y 081 de 2020*"
4. Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "*por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias, sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital de Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020, y se dictan otras disposiciones*", la cual dispuso en su artículo segundo levantar la suspensión de términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección Vigilancia y Control, a partir de las 0:00 horas del 18 de agosto de 2020. *AS*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 840 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020**      Página 4 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

5. Resolución No. 251 del 16 de agosto de 2020 *"Por la cual se modifica el artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020 "Por la cual se levanta la suspensión de los términos de las actuaciones administrativas, disciplinarias y sancionatorias que se adelantan en la Secretaría Distrital del Hábitat, ordenada por las Resoluciones 077, 080, 081 y 099 de 2020 y se dictan otras disposiciones", en los siguientes términos:*

*"Artículo 1°. Modificar el Artículo 2 de la Resolución 231 del 27 de julio de 2020, de la siguiente manera:*

*"Artículo 2°. Levantar la suspensión de los términos procedimentales de las actuaciones administrativas y sancionatorias sobre los asuntos de Inspección, Vigilancia y Control, a partir de las 00:00 del 31 de agosto de 2020 o a partir del día siguiente a la fecha que culminen las medidas especiales de restricción de la circulación para la localidad de Chapinero." (Subraya fuera de texto).*

Finalmente, la Alcaldía Mayor de Bogotá mediante Decreto 193 del 26 de agosto de 2020, *"Por medio del cual se adoptan medidas transitorias de policía para garantizar el orden público en el Distrito Capital y mitigar el impacto social y económico causado por la pandemia de Coronavirus SARS-Cov-2 (COVID-19) en el periodo transitorio de nueva realidad", se establecen las normas de la Nueva Realidad en Bogotá y culminó las medidas especiales de restricción de la circulación en todas las localidades de Bogotá, entre las que está Chapinero, a partir del 27 de agosto de 2020.*

Conforme a lo anteriormente expuesto, los términos de las investigaciones administrativas de inspección, vigilancia y control respecto de las actividades de construcción de inmuebles que son objeto de enajenación por parte de personas naturales o jurídicas, y de aquellas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital, se suspendieron desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 27 de agosto de 2020 inclusive; por lo tanto, se levanta la suspensión de términos en los procesos administrativos sancionatorios que adelanta la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda a partir del día veintiocho (28) de agosto de 2020.

Que una vez analizada la información suministrada se identifica que al primer propietario se le realizó la entrega el día 17 de junio de 2015 del **EDIFICIO FORTE NOVO**, ubicado en esta ciudad y conforme a información suministrada en el expediente en mención se evidencia que el momento en que los hechos objeto de la queja fue puesto en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 17 de enero de 2018, se debe de tener en cuenta el término de oportunidad que tiene este Despacho para imponer sanciones respecto lo establecido en el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, norma que refiere:

*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*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**AUTO No. 840 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020**      Página 5 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*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".*

En este orden de ideas, los hechos en mención de los hallazgos determina que se encuentran dentro del término de oportunidad con respecto a las deficiencias constructivas graves ya que solo han transcurrido aproximadamente dos (2) años y seis (6) meses desde la fecha de entrega del primer apartamento y la fecha en la cual se puso en conocimiento de este Despacho la respectiva queja.

Los hechos mencionados antes, posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas:

ACUERDO 20 DE 1995 (octubre 20).

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTERPERIE Sección B.5.1 GENERAL**

*ARTÍCULO B.5.1.1., ARTÍCULO B.5.1.2. y ARTÍCULO B.5.1.3.*

Los hechos mencionados antes, posiblemente constituyen una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas: CÓDIGO DE LA POLICÍA DE BOGOTÁ (ACUERDO 79 DE 2003 - TITULO II- PARA LA SEGURIDAD- CAPITULO 8°. EN LAS CONSTRUCCIONES- 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- ARTÍCULO 114, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda. *16*



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 840 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020**      Página 6 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

Por su 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 (\$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<sup>1</sup> y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

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 ordenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 840 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020**      **Página 7 de 8**

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

*"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.*

*Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.*

*Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso. Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad."<sup>2</sup>(Negrillas y subrayas fuera de texto).*

En el caso sub-examine, se encuentra que el enajenador podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, las cuales hacen parte de las funciones de vigilancia y control asumidas por este Despacho, en razón a las irregularidades que afectan las áreas privadas del proyecto de vivienda en cuestión. Por tal motivo, una vez verificada la queja y practicada la visita técnica respectiva, aunado a los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección considera procedente ordenar la apertura de investigación correspondiente, de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital No. 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN SAS "AMERINCO SAS"**

<sup>2</sup> Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo Sección Primera, treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), Exp. Núm. 2006-00986-01.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

**AUTO No. 840 DEL 7 DE DICIEMBRE DE 2020**      Página 8 de 8

*Continuación del Auto "Por el cual se abre una investigación administrativa"*

con número de Nit: 900.378.289 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), con base en los hechos: "No 1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL y No 2. HUMEDADES EN EL BAÑO, señalados en el informe técnico 20-294 del 20 de octubre de 2020 y lo señalado en el presente auto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN SAS "AMERINCO SAS"** con número de Nit: 900.378.289 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces) y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

**ARTÍCULO TERCERO.** Comuníquese el contenido del presente Auto a la señora **ALEXANDRA ULLOA RIAÑO** en calidad de propietaria del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO**, de esta ciudad.

**ARTÍCULO CUARTO.** El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición.

**NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., a los siete (7) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020).

**MILENA GUEVARA TRIANA**  
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: *Leonardo Enrique Pérez Camargo* – Contratista SICV. *lper*  
Revisó: *Luisa Fernanda Gómez N-* Profesional Especializada SICV.

PARA: AREA TÉCNICA Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

DE: JORGE ANIBAL ÁLVAREZ CHÁVEZ Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

ASUNTO: Solicitud iniciar actuación administrativa por el hecho: Humedad entre cocina y sala por filtración proveniente de la terraza comunal"

PROYECTO: APARTAMENTO 1203 EDIFICIO FORTE NOVO

FECHA: 17 DE ENERO DE 2018.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT AL RESPONDER CITAR EL NR. 3-2018-00060 ADMINISTRATIVA EDIFICIO FORTE NOVO DESTINO: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda CRIDEN: Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Cordial Saludo:

Comedidamente, me permito solicitar se inicie actuación administrativa por el hecho Humedad entre cocina y sala por filtración proveniente de la terraza comunal" que en el informe técnico 17-1092 de 20 de diciembre de 2017 en el que se predica que es recurrente y dado que el mismo hizo parte de la queja con radicación No. 1-2015-46881 de 24 de julio de 2015 y no fue objeto de apertura y en consecuencia tampoco fue decidido en la Resolución No. 1831 de 29 de agosto de 2017.

Para efectos de lo anterior se remite copia de la resolución No. 7 de 17 de enero de 2018 que así lo ordena.

Agradezco su colaboración oportuna, dado que debe decidirse de fondo sobre este hecho antes de 24 de julio de 2015.

Cordialmente,

JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyecto: Dora Castillo Valderrama- Profesional Universitario SICV. Revisó: Robertson Alvarado Camacho -Abogado Contratista SICV. Se anexa copia de la Resolución No. 7 de 17 de enero de 2018 (6 folios) Copia del informe técnico 17-1092 de 20 de diciembre de 2017 (4 folios)



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 20-294**  
20 de octubre de 2020

Radicación No. 3-2018-00060 del 17 de enero del 2018  
No. de la queja 3-2018-00060-1  
Quejoso ALEXANDRA ULLOA RIAÑO  
Dirección del quejoso KR 18 183 50 - Apartamento 1203  
Proyecto FORTE NOVO  
Dirección proyecto KR 18 183 50  
Localidad Usaquén  
Estrato 03  
Radicación documentos 400020120432 de 20 de diciembre del 2012  
Enajenación proyecto 95 Apartamentos  
Enajenador LAS AMERICAS INVERSION Y CONSTRUCCION SAS  
Sigla: AMERINCO SAS  
Dirección enajenador KR 14 83 54 P 2  
No. de registro 2012195

**SÍNTESIS DE LA QUEJA**

Los hechos denunciados en la queja hacen referencia a presuntas deficiencias constructivas en el apartamento 1203 del edificio Forte Novo, dentro de las cuales se menciona. *"humedades entre cocina y sala por filtración proveniente de la terraza comunal, que en el informe técnico 17-1092 de 20 de diciembre de 2017 en el que se predica que es recurrente y dado que el mismo hizo parte de la queja con radicación NO. 1-2015-46881 de 24 de julio de 2015 y no fue objeto de apertura y en consecuencia tampoco fue decidido en la resolución No. 1831 de 29 de agosto de 2017"*

**VISITA**

Visita Técnica No. 01  
Fecha 19 de octubre de 2020  
Funcionario Laura Viviana Gómez Sierra  
Atendido Por  
Quejoso Alexandra Ulloa (Propietaria)  
Enajenador No asistió

Fecha de entrega Al primer propietario 17 junio del 2015

Los conceptos técnicos emitidos en el presente informe son producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto 572 del 22 de diciembre del 2015.

**HALLAZGOS**



**1. Humedades entre cocina y sala por filtración proveniente de la terraza comunal**

Durante la visita se pudo constatar la humedad en el techo entre cocina y sala por filtraciones provenientes de la terraza comunal.

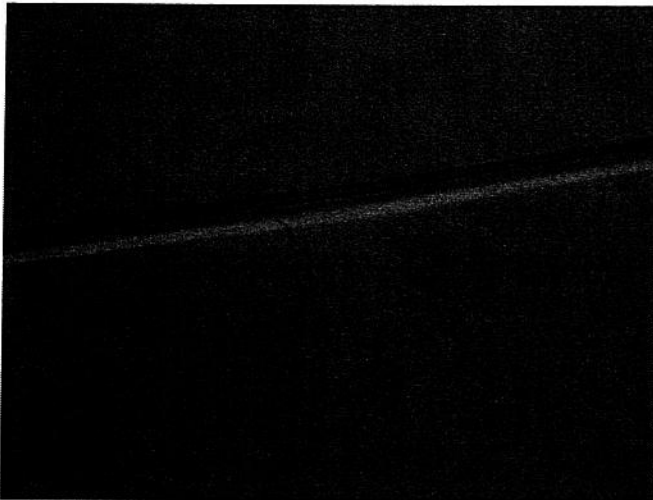


Imagen 1



Imagen 2

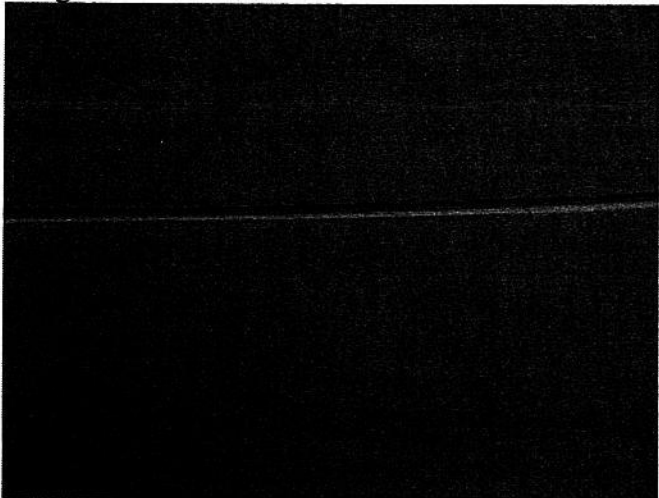


Imagen 3



Imagen 4

347



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Continuación informe de visita No. 20-294

Página 3 de 5



Imagen 5

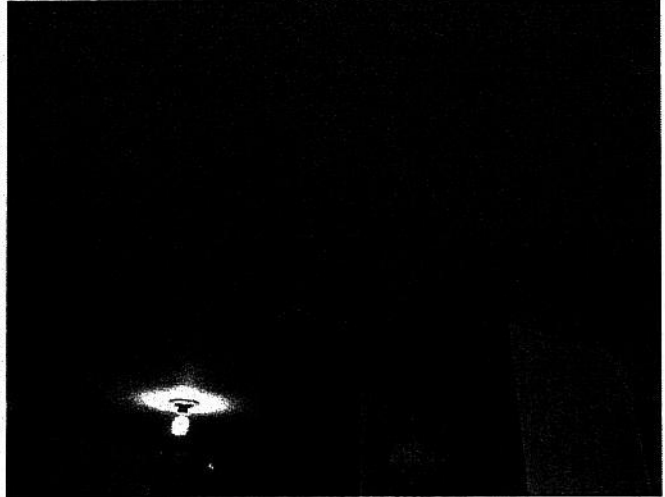


Imagen 6

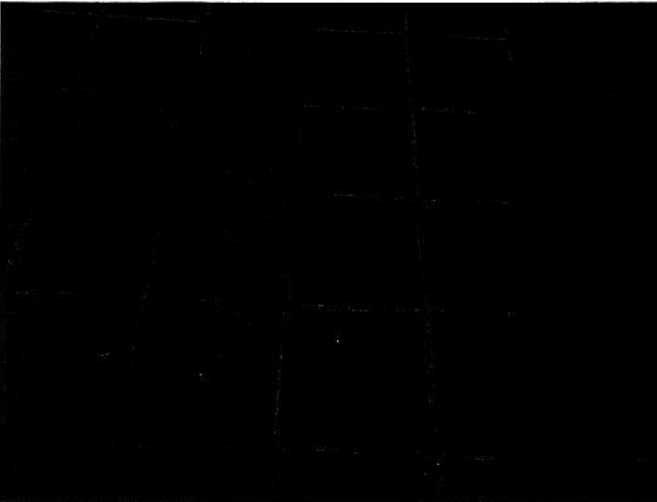


Imagen 7



Imagen 8

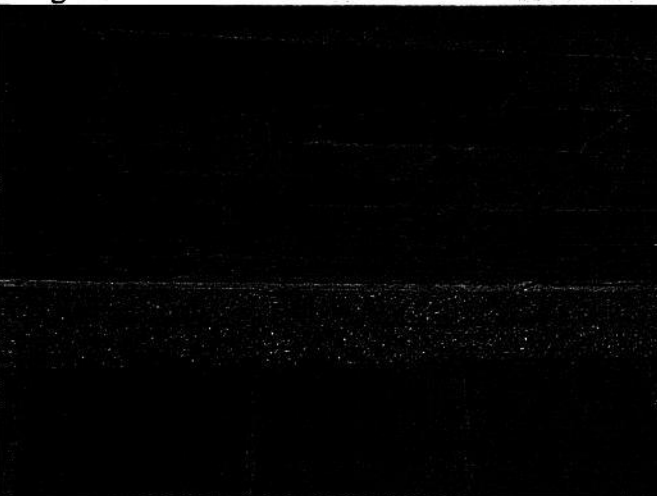




Imagen 9

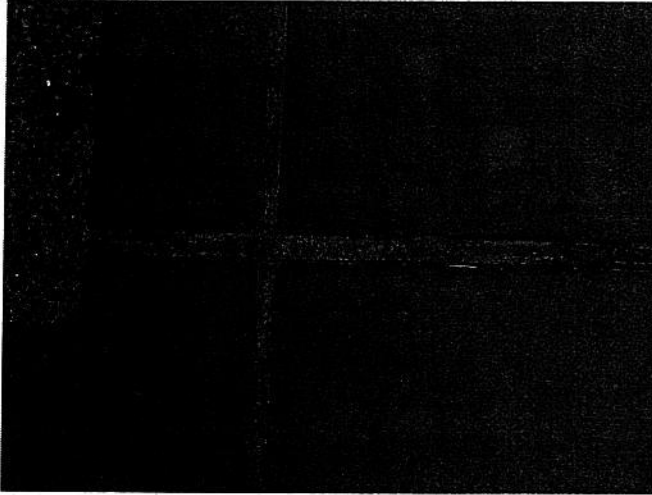


Imagen 10

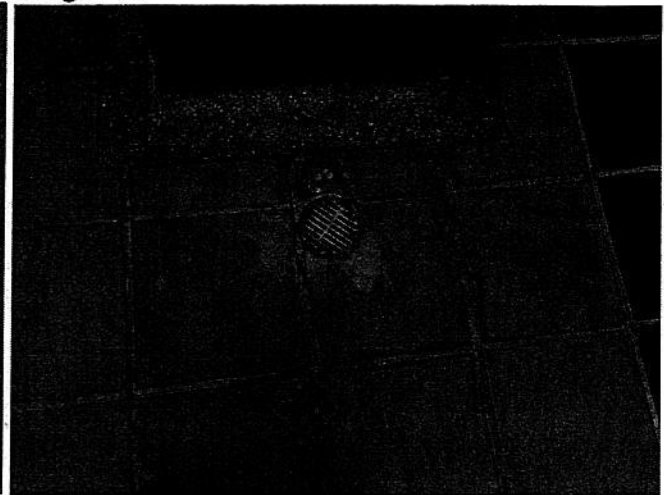


Imagen 11



Imagen 12



Imagen 13

Imagen 14

### 1. Humedades en el baño

Durante la visita se pudo constatar que la humedad en muro de baño por filtraciones de la división de baño y el muro colindante con el patio de ropas. Hecho que fue objeto de la queja inicial y el cual a la fecha aún no ha sido subsanado.

359



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT



Imagen 16

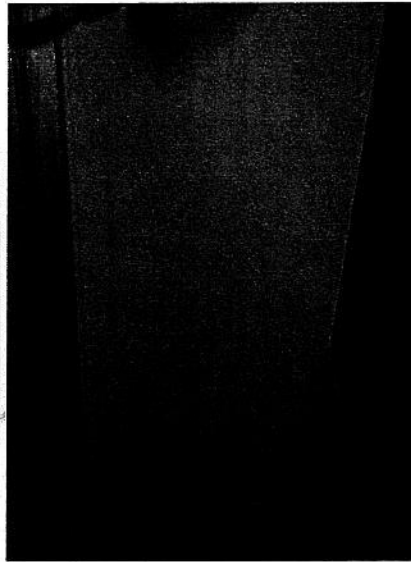


Imagen 15

De los anteriores hechos el código de la construcción de Bogotá decreta, ACUERDO 20 DE 1995 (octubre 20)

**PROTECCIÓN CONTRA LA INTERPERIE Sección B.5.1 GENERAL**

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

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

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

Por tanto, para los hechos 1 y 2 del presente informe al tratarse de una afectación recurrente se le atribuyen a una **deficiencia constructiva**, que se asocia a la impermeabilización de la terraza comunal y que afecta las condiciones de habitabilidad por lo que se califica como una **AFECTACION GRAVE**.

*Laura Viviana Gómez Sierra*  
**Arq. LAURA VIVIANA GÓMEZ SIERRA**  
Contratista

*IGI*  
**Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA**  
Profesional especializado

Comercio y Consumidores (<http://beneficios.rues.org.co/>)

Guía de Usuario (<http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html>)

Cámaras de Comercio ([/Home/DirectorioRenovacion/](#))

¿Qué es el RUES? ([/Home/About/](#))

[jcorredorca@habitatbogota.gov.co](mailto:jcorredorca@habitatbogota.gov.co)

> Inicio [/](#)

« Regresar

> Registros

Estado de su Trámite

> [/RutaNacional/](#)

Cámaras de Comercio

> [/Home/DirectorioRenovacion/](#)

Formatos CAE

> [/Home/FormatosCAE/](#)

Recaudo Impuesto de

Registro

> [/Home/CamRecimpoReg/](#)

> Estadísticas

## ➤ LAS AMERICAS INVERSION Y CONSTRUCCION S.A.S.

La siguiente información es reportada por la cámara de comercio y es de tipo informativo

Sigla AMERINCO S.A.S

Cámara de comercio BOGOTA

Identificación NIT 900378289 - 9

### Registro Mercantil

Numero de Matricula	2020554
Último Año Renovado	2020
Fecha de Renovacion	20200703
Fecha de Matricula	20100827
Fecha de Vigencia	20600813
Estado de la matricula	ACTIVA
Fecha de Cancelación	
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL
Empleados	1
Afiliado	N
Beneficiario Ley 1780?	

### Información de Contacto

Municipio Comercial	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Comercial	CR 14 NO. 83 54 P 2
Teléfono Comercial	6468480
Municipio Fiscal	BOGOTA, D.C. / BOGOTA
Dirección Fiscal	CR 14 NO. 83 54 P 2
Teléfono Fiscal	6468480
Correo Electrónico Comercial	contabilidad@bienco.com.co
Correo Electrónico Fiscal	contabilidad@bienco.com.co

### Información Financiera

REGISTRO MERCANTIL

[Comprar Certificado](http://linea.ccb.org.co/certificadoselectronico)  
(<http://linea.ccb.org.co/certificadoselectronico>)

[Ver Expediente...](#)

[Representantes Legales](#)

#### Actividades Económicas

**4112** Construcción de edificios no residenciales

**6810** Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

#### Certificados en Línea

Si la categoría de la matricula es Sociedad ó Persona Jurídica Principal ó Sucursal por favor solicite el Certificado de Existencia y Representación Legal. Para el caso de las Personas Naturales, Establecimientos de Comercio y Agencias solicite el Certificado de Matricula

[Ver Certificado de Existencia y Represer](#)  
[/RM/SolicitarCertificado?](#)  
[codigo\\_camara-04&matricula-0002020554&](#)

[Ver Certificado de Matricula Mer](#)  
[/RM/SolicitarCertificado?](#)  
[codigo\\_camara-04&matricula-0002020554&](#)

Acceso Privado

Bienvenido [jcorredorca@habitatbogota.gov.co](mailto:jcorredorca@habitatbogota.gov.co) ([/Manage/](#))

[Cambiar Contraseña \(/Manage/ChangePassword\)](#)

[Cerrar Sesión](#)