



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

Señor (a)
LAS AMERICAS INVERSION Y CONSTRUCCIÓN SAS
Representante Legal (o quien haga sus veces)
Carrera 14 No. 83-54 Piso 2
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2021-36774

FECHA: 2021-07-13 15:18 PRO 789757 FOLIOS: 1
ANEXOS: 13
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION RESOLUCION
918 DE 01/06/2021 EXPEDIENTE
3-2018-00060-1
DESTINO: AMERINCO SAS
TIPO: OFICIO SALUDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Resolución No 918 del 1 de Junio de 2021**
Expediente No. **3-2018-00060-1**

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 **Resolución No 918 del 1 de Junio de 2021** proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

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

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

De esta manera se le informa que, Contra la presente resolución procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales podrán interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011- Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diana Ruano – Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*
Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV1029*
Anexo: 13 Folios

Calle 52 No. 13-64
Conmutador: 358 16 00
www.habitatbogota.gov.co
www.facebook.com/SecretariaHabitat
@HabitatComunica
Código Postal: 110231



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HÁBITAT

» 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	2021
Fecha de Renovacion	20210331
Fecha de Matricula	20100827
Fecha de Vigencia	20600813
Estado de la matricula	ACTIVA
Tipo de Sociedad	SOCIEDAD COMERCIAL
Tipo de Organización	SOCIEDADES POR ACCIONES SIMPLIFICADAS SAS
Categoría de la Matricula	SOCIEDAD ó PERSONA JURIDICA PRINCIPAL ó ESAL

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
Fecha Última Actualización	20210331

 REGISTRO MERCANTIL

[Comprar Certificado](#)
<http://linea.ccb.org.co/certificadosel>
[Ver Expediente...](#)
[Representantes Legales](#)

— Esta información corresponde al reporte realizado por la Cámara de Comercio.

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 matrícula 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 Representación Legal \(/RM/SolicitarCertificadoExistencia?codigo_camara=04&matricula=000\)](#)

[Ver Certificado de Matricula \(/RM/SolicitarCertificadoMatricula?codigo_camara=04&matricula=000\)](#)


[Beneficios a Emprendedores \(http://beneficios.rues.org.co/\)](http://beneficios.rues.org.co/)
[Guía de Usuario \(http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html\)](http://www.rues.org.co/GuiaUsuarioPublico/index.html)

[Cámaras de Comercio \(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)
[¿Qué es el RUES? \(/Home/About\)](#)

[\(/ \)](#)

[2013](#)

[2014](#)

[2015](#)

[2016](#)

[2017](#)

[2018](#)

[2019](#)

[2020](#)

[2021](#)

[Inicio \(/\)](#)
[Registros](#)
[Estado de su Trámite](#)
[\(/RutaNacional\)](#)
[Cámaras de Comercio](#)
[\(/Home/DirectorioRenovacion\)](#)
[Formatos CAE](#)
[\(/Home/FormatosCAE\)](#)
[Recaudo Impuesto de Registro](#)
[\(/Home/CamRecImpReg\)](#)
[Estadísticas](#)


 jcorredorca@habitatbogota.gov.co


Representación Legal y Vinculos



No. Identificación	Nombre	Tipo de Vinculo
14271250	JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA	Representante Legal - Princ
19440685	LUIS CARLOS BONILLA PAEZ	Representante Legal - Suple
94429671	CESAR LEONEL GIRALDO AGUIRRE	Representante Legal - Suple

Mostrando registros del 1 al 3 de un total de 3 registros

Anterior Siguiente

Renovaciones Años Anteriores

Años	Fecha Renovación
2016	20160415
2017	20170329
2018	20180328
2019	20190328
2020	20200703

ENLACES RELACIONADOS

- » Sitio Web de Confecámaras (<http://www.confecamaras.org.co>)
- » Consulta de Uso de Suelos - IUS (<https://ius.confecamaras.co/Map>)
- » Registro Nacional de Turismo - RNT (<http://mt.confecamaras.co>)
- » Reporte de Entidades del Estado - RUP (<https://ree.rues.org.co>)
- » Registro de Garantías Mobiliarias (<http://www.garantiasmobiliarias.com.co>)
- » Registro Único Nacional de Entidades Operadoras de Libranza (<http://runeol.rues.org.co/>)
- » Sistema de Inspección, Vigilancia y Control de los Municipios y Cámaras de Comercio (<http://ivc.confecamaras.co/>)



ISO 9001



“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

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

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

CONSIDERANDO

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **ALEXANDRA ULLOA RIAÑO** en calidad de propietaria del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL** 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 S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y 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. 3-2018-00060-1 (folio 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 S.A.S (AMERINCO S.A.S.)** con número de Nit: 900.378.289-9 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), es la responsable de dicho proyecto de vivienda y le fue otorgado el registro de enajenación 2012195 (folio 36).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° 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, 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. Por su parte, dicho traslado fue comunicado a la quejosa mediante radicado No 2-2018-04445 del 9 de febrero de 2018 (folio 16).

Que la sociedad enajenadora no recorrió traslado de la queja.

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 14 de mayo de 2020), se suspendió el término para la manifestación de la quejosa.

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 2 de 21

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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 curso 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 Secretaría 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.
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

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 3 de 21

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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 de conformidad con los antecedentes expuestos y en atención a lo previsto en el artículo 5° del Decreto 572 de 2015, esta Subdirección estimó necesaria la realización de una visita de carácter técnico el día 19 de octubre de 2020 a las 10:10 AM, para lo cual se comunicó a la sociedad enajenadora y al Quejoso mediante radicados No. 2-2020-30678 y 2-2020-30676 del 01 de octubre de 2020 (folios 24 al 27).

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

Que, como consecuencia de la visita técnica realizada, se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020 (folios 33-35), 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 

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 4 de 21

Continuación de la Resolución: “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

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 **AFECCIÓN GRAVE**”.*

Que por medio del Auto No. 840 del 07 de diciembre de 2020 (folios 37-40). se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)** con número de Nit: 900.378.289-9 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020 (folios 33-35), producto de la visita técnica realizada el 19 de octubre de 2020, al apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que mediante radicado No. 2-2020-49259 del 24 de diciembre de 2020 (folio 45), se citó a la sociedad enajenadora, para que se acercara a las instalaciones de la Secretaría y se notificara del acto administrativo No. 840 del 07 de diciembre de 2020. No obstante, dicha comunicación fue devuelta, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la citación a notificación personal por el término de 5 días, desde el 09 al 13 de febrero de 2021, (folios 47-48).

Que pasados los cinco (5) días la sociedad enajenadora, no se acercó a notificarse de manera personal, por lo que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante oficio con radicado No. 2-2021-08109 del 23 de febrero de 2021 (folio 53) adelantó la notificación subsidiaria por AVISO. Dicha comunicación fue devuelta. En consecuencia, el Despacho procedió a publicar el aviso de notificación en cartelera y página web de la Entidad, que la notificación se consideró surtida al finalizar el día 5 de marzo de 2021. (folios 55-56).

Por su parte el Auto 840 del 07 de diciembre de 2020 fue comunicado a la quejosa, mediante radicado No.2-2020-49260 del 24 de diciembre de 2020 (folio 49), dicha comunicación fue devuelta. En consecuencia, se procedió a comunicar por publicación en cartelera el día 08 de febrero de 2021 (folio 52).

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 5 de 21

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. (AMERINCO S.A.S.)** con número de Nit: 900.378.289 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), no recorrió traslado del Auto 840 del 07 de diciembre de 2020.

Que mediante Auto No. 570 del 14 de abril de 2021 (folios 58-60), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que el Auto en mención fue comunicado a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2021-17881 del 20 de abril de 2021. No obstante, dicha comunicación fue devuelta conforme certificado de correspondencia YG271144839CO de la empresa de mensajería 472. Por ello, se hizo necesario publicar la comunicación en la cartelera física y web de la Entidad el día 12 mayo de 2021, por el término de un día (folios 67-68).

Por su parte se le comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2021-17882 del 20 de abril de 2020, entregado el día 21 de abril de 2021, de acuerdo con el informe de la empresa de correspondencia (folio 69).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora no recorrió traslado del auto de alegatos de conclusión.

Que teniendo en cuenta que la etapa para la presentación de los alegatos quedó agotada y que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su resolución, esta Subdirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS DEL DESPACHO

1. Competencia.

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12, artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y los Decretos Distritales 121 y 572 de 2015.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 6 de 21

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se impone una orden"*

y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Decreto 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "...iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda **o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas e imponer las correspondientes sanciones...**"

En atención a lo expuesto resulta claro que esta Subdirección es competente para adelantar la presente investigación contra la sociedad enajenadora enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)** con número de Nit: 900.378.289-9 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Desarrollo de la actuación

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

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

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 7 de 21

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."

Cabe precisar que la garantía del debido proceso, no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta, el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características.

Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

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

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias constructivas o si por el contrario subsisten:

Mediante el Auto de apertura de investigación se determinó que los hechos *"1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL"* y *2. "HUMEDADES EN EL BAÑO"* constituían deficiencias constructivas graves, de acuerdo con el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020.

Una vez surtido el trámite de notificación y comunicación del auto de apertura de investigación y el auto de alegatos de conclusión, se evidenció que la sociedad enajenadora no hizo uso de su derecho de defensa y contradicción; por lo tanto, no reposa en el expediente prueba alguna que demuestre la superación de los hechos investigados o su inexistencia.

Como puede observarse, el trámite procesal se realizó en debida forma y del material probatorio obrante no se evidencia intención alguna por parte de la enajenadora en controvertir el informe técnico expedido por esta Entidad o los hechos constitutivos de deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones aun cuando esta Entidad le requirió en varias oportunidades.

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 8 de 21

Continuación de la Resolución: “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

para que se pronunciara sobre los mismos, siendo esta una carga del investigado; más, si se tiene en cuenta la actividad desplegada por la administración, consistente en la realización de una visita y la elaboración del Informe Técnico, el cual se erige como una prueba en el expediente.

Esta Entidad tiene como objetivo garantizar que los enajenadores y arrendadores de vivienda cumplan con la normatividad exigida por la Constitución y las leyes que regulan su actividad. Lo anterior, a fin de garantizar el derecho fundamental a una vivienda digna, de tal manera que dicho derecho no esta sujeto a la libre disposición de las personas, dado que su vulneración o inobservancia podría acarrear consecuencias desfavorables en contra de la seguridad e integridad de quienes habitan un inmueble. Así ha sido reconocido por la Corte Constitucional colombiana en sentencias T - 420 de 2018, T-341 de 2016, T-698 de 2015, T-760 de 2015, T-526 de 2012, T-109 de 2011 y T-199 de 2010

“En efecto, la jurisprudencia de esta Corte ha establecido que el derecho fundamental a la vivienda digna conlleva la obligación correlativa, a cargo del Estado, de garantizar que las personas residan en viviendas que se ubiquen en lugares en donde la seguridad e integridad de sus habitantes no estén amenazadas¹”.

“Alcance del derecho a la vivienda digna:

6.1. De acuerdo con el artículo 51 de la Carta Política, todas las personas tienen derecho a vivienda digna, para lo cual el Estado fijará las condiciones necesarias con el fin de hacerlo efectivo y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación de largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas en la materia. Igualmente, según dispone el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en adelante PIDESC, y otros instrumentos internacionales, toda persona tiene derecho “a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia” (art. 11, núm. 1°).

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de Naciones Unidas, tener vivienda digna significa “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”. Se trata de un derecho que debe ser reconocido progresivamente, tal como lo ha señalado el Comité cuando afirma que “la plena efectividad de todos los derechos económicos, sociales y culturales en general no podrá lograrse en un breve período de tiempo”.

(...). De igual manera, ha establecido que este derecho no debe contener una interpretación restrictiva, la cual lo limite simplemente a contar con un “techo por encima de la cabeza”, sino que este debe implicar el “derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”.

¹ Corte Constitucional de Colombia, Sentencia T - 420 de 2018, M.P, Lizarazo Ocampo, Antonio José

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 9 de 21

Continuación de la Resolución: “Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

En ese sentido, señala que lo anterior se justifica, en primer lugar, dada la relación de este derecho con otros derechos humanos como la vida digna; y, por otro lado, en lo dispuesto en el artículo 11 del Pacto, el cual establece que no se debe entender como vivienda en sentido estricto, sino como vivienda adecuada, lo que significa que el lugar que se considere como tal, debe contar con una seguridad y una infraestructura básica entre otros muchos elementos, todos ellos acompañados del calificativo “adecuados”.

A la luz de lo antes mencionado, el concepto de adecuación cobra gran importancia en relación con el derecho a la vivienda, pues sirve como parámetro para determinar los factores que se deben tener en cuenta al momento de considerar una vivienda como adecuada o no, conforme con lo señalado por el Pacto. Así, los aspectos que se deben identificar para que se configure el derecho a una vivienda digna y adecuada son, a saber: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural.

(...) la Corte, también ha sido clara en establecer que la materialización del derecho fundamental a la vivienda digna no implica únicamente la posibilidad de adquirir un inmueble para su habitación, sino, a su vez, que dicho acceso sea real y estable en el sentido de que el bien otorgado permita su goce efectivo y se constituya en un lugar adecuado para que “una persona y su familia puedan desarrollarse en condiciones de dignidad”.

(...) Por ende, es claro que a la luz de los instrumentos internacionales, de los cuales Colombia hace parte, y de la jurisprudencia constitucional, el derecho fundamental a la vivienda digna cuenta con una interpretación amplia, que incluye el concepto de vivienda adecuada; lo que significa que no se concreta con la entrega de un inmueble, sino que este debe ser adecuado para la habitación de quien tiene el derecho, permitiendo su goce real y efectivo para que en él se pueda vivir de manera digna.

En virtud de las consideraciones hechas y teniendo en cuenta que en el expediente no reposa una sola prueba donde se acredite la superación de los hechos investigados, este Despacho continuará la actuación administrativa iniciada en contra de la sociedad enajenadora por las deficiencias constructivas graves existentes en las áreas privadas del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, consistentes en “1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL” y 2. “HUMEDADES EN EL BAÑO”, proyecto que fue construido y enajenado por la sociedad **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)** con número de Nit: 900.378.289-9 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), de conformidad con las pruebas obrantes en el expediente, las cuales fueron valoradas en el presente acápite.

4. Análisis de descargos

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

Que por medio del Auto No. 840 del 07 de diciembre de 2020 (folios 37-40), se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)** con número de Nit: 900.378.289-9 representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), de conformidad con lo consignado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020 (folios 33-35), producto de la visita técnica realizada el 19 de octubre de 2020, al apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

Que mediante radicado No. 2-2020-49259 del 24 de diciembre de 2020 (folio 45), se citó a la sociedad enajenadora, para que se acercara a las instalaciones de la Secretaría y se notificara del acto administrativo No. 840 del 07 de diciembre de 2020. No obstante, dicha comunicación fue devuelta, por lo que fue necesario publicar en cartelera física y web de la Entidad la citación a notificación personal por el término de 5 días, desde el 09 al 13 de febrero de 2021, (folios 47-48).

Que pasados los cinco (5) días la sociedad enajenadora, no se acercó a notificarse de manera personal, por lo que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expidió el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, esta Subdirección mediante oficio con radicado No. 2-2021-08109 del 23 de febrero de 2021 (folio 53) adelantó la notificación subsidiaria por AVISO. Dicha comunicación fue devuelta. En consecuencia, el Despacho procedió a publicar el aviso de notificación en cartelera y página web de la Entidad, que la notificación se consideró surtida al finalizar el día 5 de marzo de 2021. (folios 55-56).

Por su parte el Auto 840 del 07 de diciembre de 2020 fue comunicado a la quejosa, mediante radicado No.2-2020-49260 del 24 de diciembre de 2020 (folio 49), dicha comunicación fue devuelta. En consecuencia, se procedió a comunicar por publicación en cartelera el día 08 de febrero de 2021 (folio 52).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. (AMERINCO S.A.S.)** no recorrió traslado del Auto 840 del 07 de diciembre de 2020.

Que mediante Auto No. 570 del 14 de abril de 2021 (folios 58-60), se impulsó oficiosamente la investigación administrativa y corrió traslado a la sociedad enajenadora para que presentara los alegatos de conclusión, conforme lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 12 del Decreto 572 de 2015.

Que el Auto en mención fue comunicado a la sociedad enajenadora mediante radicado No. 2-2021-17881 del 20 de abril de 2021. No obstante, dicha comunicación fue devuelta conforme certificado de correspondencia YG271144839CO de la empresa de mensajería 472. Por ello, se hizo necesario publicar la comunicación en la cartelera física y web de la Entidad el día 12 mayo de 2021, por el término de un día (folios 67-68).

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 11 de 21

Continuación de la Resolución: “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

Por su parte se le comunicó al quejoso mediante radicado No. 2-2021-17882 del 20 de abril de 2020, entregado el día 21 de abril de 2021, de acuerdo con el informe de la empresa de correspondencia (folio 69).

Que vencido el término de traslado la sociedad enajenadora no descorrió traslado del auto de alegatos de conclusión.

Teniendo en cuenta la inexistencia de descargos a lo largo de la actuación administrativa, este Despacho no ahondara en este punto.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), teniendo en cuenta las pruebas y los argumentos relacionados a lo largo del proceso, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL**. Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hallazgos evidenciados en el Informe de Verificación de Hechos expedido por el Área Técnica de esta Secretaría (numeral 6° del artículo 2° del Decreto No. 078 de 1987). De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020 este Despacho pudo establecer que los hechos: “1. *HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL*” y 2. “*HUMEDADES EN EL BAÑO*”, constituyen deficiencias constructivas graves que afectan el uso de las áreas privadas del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL** y que no da cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda. Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencias constructivas calificadas como gravísimas, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. ~~8~~”

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 12 de 21

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

En ese orden, esta Subdirección observa que con los hallazgos *“1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL”* y *2. “HUMEDADES EN EL BAÑO”*, se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en: El Decreto 572 de 2015 artículo 2; Acuerdo 079 de 2003 en sus artículos 23 y 114; Acuerdo 20 de 1995, capítulo B.5, Sección B.5.1, artículos B.5.1.1, B.5.1.2, B.5.1.3 y las demás normas citadas en el informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020.

- **Acuerdo 79 de 2003 - Código de Policía de Bogotá D.C.**

“ARTÍCULO 23.- Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o reparación, demolición de edificaciones o de urbanización, parcelación para construcción de inmuebles o de terrenos en las áreas rurales o urbanas, además de observar todas las normas sobre construcción de obras y urbanismo, deberán obtener los conceptos previos y las licencias a que haya lugar y tienen además la obligación de adoptar las precauciones para que los peatones o los vecinos de la construcción no corran peligro.

Se deben observar los siguientes comportamientos que favorecen la seguridad 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;

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

- **Decreto Distrital 572 de 2015**

“Artículo 2º. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

(...)

Deficiencia constructiva: Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 13 de 21

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

(...)

Afectaciones graves: Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:

En bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad, uso o funcionamiento de los inmuebles, y no implique el daño estructural de las viviendas.

En bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales, falta de suministro de servicios públicos esenciales definitivos, sistema de detección y extinción de incendios o cualquier otro hecho que no garantice las condiciones en materia de seguridad humana o que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes".

- **Acuerdo 20 de 1995- Código de Construcción de Bogotá**

PROTECCIÓN CONTRA LA INTEMPERIE.

Sección B.5.1 GENERAL.

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

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

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

En este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración al tiempo transcurrido, más que suficiente para haber dado cabal cumplimiento a la intervención de los hechos denunciados por el quejoso en su totalidad, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 572 de 2015 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas. 

Continuación de la Resolución: “*Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*”

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hechos “1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL” y 2. “HUMEDADES EN EL BAÑO” calificados como deficiencias constructivas de carácter grave, evidenciados en las áreas privadas del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL** quebranta las normas enunciadas, razón por la cual serán objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. Graduación de la sanción.

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

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

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

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

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

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

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b)

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 15 de 21

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en *“1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL”* y *2. “HUMEDADES EN EL BAÑO”* constituyen deficiencias constructivas de tipo grave, según lo plasmado en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020, situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados.

B. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes.

Dentro de la actuación administrativa y conforme a las pruebas que reposan en el expediente, se constató que el enajenador contravino las normas que regulan el régimen de enajenación y/o construcción de vivienda, pues la sociedad **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), no realizó las labores tendientes a subsanar los hechos investigados y reparar todos los daños que se han venido presentando en las áreas privadas del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL** y que fueron calificados como deficiencias constructivas graves.

En tal sentido, mal haría este despacho en exonerar de responsabilidad a la sociedad enajenadora aún persistiendo las deficiencias constructivas por las cuales se dio apertura a la presente investigación y por ende el quebrantamiento a las normas señaladas en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020 y en el Auto de Apertura No. 840 del 07 de diciembre de 2020.

En razón a lo dicho anteriormente, este Despacho valorará al momento de imponer una sanción, el grado de prudencia y diligencia con la que actuó el enajenador al enfrentarse a las deficiencias constructivas evidenciadas en las áreas privadas del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con el artículo 50 del CPACA en coordinación con las acciones encaminadas a subsanar los hechos objeto de la presente, conforme a las manifestaciones del enajenador, aunque estas no son determinantes para dar por subsanados en totalidad los hechos constitutivos de infracción normativa.

De igual forma, resulta claro dentro de la actuación que nos ocupa, que a la fecha de la expedición del presente acto administrativo los hechos relacionados a lo largo de la presente investigación persisten. Situación que le permite a este Despacho concluir que la sociedad enajenadora no ha tenido el suficiente grado de prudencia y diligencia suficiente para sanear las infracciones normativas en las que incurrió.

7. Tasación e indexación de la multa a imponer 

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*

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

Las multas antes descritas se actualizarán, toda vez que la inaplicación de la indexación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones, y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y 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, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

Adicionalmente, en este caso concreto la multa se indexa teniendo en cuenta los incrementos del índice de precios al consumidor certificados por el DANE, desde el 26 de octubre de 1979, momento en que se fijaron los valores de las multas por el Decreto Ley 2610 de 1979, hasta la fecha en que se impone la sanción sin que ello signifique el pago de un mayor valor al establecido en la ley, sino que se aplica el mismo valor, pero pasado a términos presentes, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y acogidos por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 17 de 21

Continuación de la Resolución: "Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

"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.**" (Negrillas y subrayas fuera de texto).

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

(IPC-F) 107,76

$$VP= (VH) \$500.000 \text{ ----- } = \$ 78.086.957$$

(IPC-I) 0,69

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

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 18 de 21

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se impone una orden”*

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a UN MILLON QUINIENTOS SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$1.561.739) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a SETENTA Y OCHO MILLONES OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$78.086.957) M/CTE, lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

En razón a los valores descritos en el inciso anterior y luego de evaluar los hechos contenidos en la investigación, las irregularidades encontradas y probadas que afecta el inmueble que nos ocupa, así como la incidencia y afectación que representan en el mismo, procederá esta Subdirección a imponer sanción administrativa a la sociedad enajenadora, aclarando que la sanción de tipo administrativo - multa - tiene como fin imponer al infractor de una norma, la obligación de pagar una suma de dinero, tasada en aplicación de criterios de razonabilidad y proporcionalidad, así como, los criterios señalados en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y aquellos orientadores de las actuaciones administrativas. En ese orden, se valoran los puntos no atendidos, su calificación (leve, grave o gravísima, la importancia de la afectación - Intensidad, extensión, persistencia, reversibilidad, recuperabilidad), así como el beneficio que reporta para el investigado el incumplimiento de la norma y la afectación que soporta el quejoso, capacidad socioeconómica del infractor, con el fin de que la multa tenga una función disuasiva, aclarando que la misma no corresponde al pago de daños y/o perjuicios cuya competencia corresponde a la justicia ordinaria, ni tampoco abarca competencias que pueda tener la Alcaldía Local respecto del control urbanístico.

Por lo anterior y siendo que el enajenador no se acogió a la normatividad que infringió y no hay prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas de carácter grave halladas en las áreas privadas del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, hayan sido subsanadas de forma definitiva por parte de la responsable, y atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 del CPACA, en atención a las intervenciones realizadas por la enajenadora, esta Subdirección impondrá sanción equivalente a multa por valor de TREINTA MIL PESOS (\$30.000.00) M/CTE, que corresponden a CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$ 4.685.217) M/CTE, a la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces).

$$VP= (VH) \$30.000 \frac{(IPC-F) 107,76}{(IPC-I) 0,69} = \$4.685.217$$

Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CUATRO meses (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos *“1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL”* y 2. *“HUMEDADES EN EL BAÑO”*, que se han venido presentando en las áreas privadas del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL** ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

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

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), multa por valor de TREINTA MIL PESOS (\$30.000.00) M/CTE, que corresponden a CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$ 4.685.217) M/CTE, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CUATRO meses (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos *“1. HUMEDADES ENTRE COCINA Y SALA POR FILTRACIÓN PROVENIENTE DE LA TERRAZA COMUNAL”* y 2. *“HUMEDADES EN EL BAÑO”*.

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 20 de 21

Continuación de la Resolución: *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

BAÑO", que se han venido presentando en las áreas privadas del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL** ya que dichas afectaciones constituyen deficiencias constructivas graves, conforme se evidencia en el Informe de Verificación de Hechos No. 20-294 del 20 de octubre de 2020; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos.

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

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar *"Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios"* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora enajenadora **LAS AMERICAS INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN S.A.S (AMERINCO S.A.S.)**, identificada con Nit: 900.378.289-9 y representada legalmente por el señor **JORGE EDUARDO OVIEDO PALENCIA** (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente al propietario/a (o quien haga sus veces) del apartamento 1203 del edificio **FORTE NOVO-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

RESOLUCIÓN No. 918 DEL 1 DE JUNIO DE 2021

Pág. 21 de 21

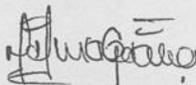
Continuación de la Resolución: *“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”*

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Bogotá, a los un (1) días del mes de junio de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: David Augusto García A – Contratista SICV.
Revisó: Luisa Fernanda Gómez N- Contratista SICV.