



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2021-65736

FECHA: 2021-11-23 16:10 PRO 836388 FOLIOS: 1
ANEXOS: 6
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION AUTO 1366 DE
27/08/2021 EXPEDIENTE 1-2020-35919-1
DESTINO: kimberly rojas silva
TIPO: OFICIO SALUDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Señor(a)
PROPIETARIO(A) DEL APARTAMENTO 201 (o quien haga sus veces)
EDIFICIO TOLEDO – PROPIEDAD HORIZONTAL.
Calle 181 No. 8 – 60 / Apartamento 201
Bogotá D.C

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **Auto 1366 del 27 de agosto de 2021**
Expediente No. **1-2020-35919-1**

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 **Auto 1366 del 27 de agosto de 2021** proferido 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.

Por último, se precisa que contra el presente auto proceden los recursos de reposición ante este Despacho, y de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, los cuales podrán interponer por escrito 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 y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

Al notificado se envía anexo una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Angie Paola Alvis Granada – Contratista SIVCV AA*

Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo- Profesional Universitario Grado Doce SIVCV*

Aprobó: *Diana Marcela Quintero Casas – Profesional Especializado SIVCV*

Anexo: 6 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

“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”

**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 **KIMBERLY ROJAS SILVA**, en calidad de Propietaria del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TOLEDO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, en ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en las áreas privadas del mencionado inmueble, ubicado en la Calle 181 # 8-60, de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 900.895.611-5, representada legalmente por el liquidador **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2020-35919 del 14 de diciembre de 2020, Queja No. 1-2020-35919 -1 (folios 1-12).

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 **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 900.895.611-5, representada legalmente por el liquidador **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** (o quien haga sus veces), es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y le fue otorgado el Registro de Enajenación N° 2015234.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicado No. 2-2021-02014 del 15 de enero de 2021 (folio 14), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** 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 a la quejosa, mediante Radicado No. 2-2021-02016 del 15 de enero de 2021 (folio 15).

Que la sociedad enajenadora no recorrió traslado de la queja.

Que conforme a lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015 mediante radicados No. 2-2021-18611 del 22 de abril de 2021 (folio 16) y 2-2021-18612 de misma fecha (folio 17), la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat informó y comunicó al quejoso y a la

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

sociedad enajenadora, que se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos denunciados para el día 7 de mayo de 2021 a las 9:30 AM.

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió la señora **KIMBERLY ROJAS SILVA** en calidad de propietaria, por parte de la sociedad enajenadora asistió el señor **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO** en calidad de Representante Legal como se puede corroborar en Acta de visita técnica del 7 de mayo de 2021 (folio 18).

Con base en lo anterior se emitió el informe de verificación de hechos No. 21-169 del 20 de mayo de 2021 en el cual se concluyó:

"FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: 17 de noviembre de 2017.

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 de 2015.

HALLAZGOS

1. Humedad

El quejoso mediante radicado presentado ante la Secretaría Distrital de Hábitat solicita que de manera definitiva se solucione los problemas que se presentan en su apartamento a causa de humedades por condensación y filtraciones las cuales se están generando en la sala, habitación principal y auxiliar.

De lo anterior se puede concluir que el fenómeno que se presenta en el inmueble es de humedades por condensación. Esta lesión es un fenómeno particular, su origen está en el diseño arquitectónico y construcción, se crea por las condiciones ambientales del entorno, técnicas y bioclimáticas, lo que ocasiona un fuerte choque térmico y la humedad relativa del ambiente se transforma en humedad mediante un proceso de condensación, que produce hongos y esporas en los muros del apartamento. Por lo tanto, se debe prever condiciones de ventilación adecuada, disminución de transferencia de gradiente térmico o factores medio ambientales. Es recomendable que se mantengan las áreas lo mejor ventiladas posibles, evitar el uso de cortinas pesadas y de igual manera no generar acumulación de enceres.

Continuación del Auto: "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

En visita se constata que en la habitación auxiliar y principal no cuentan con ventanas con rejilla de ventilación que permitan la circulación cruzada del aire al interior de la vivienda.

*La carencia de medio natural o mecánico que permita la ventilación adecuada en áreas privadas de la vivienda es una deficiencia constructiva que afecta sus condiciones de uso y se califica como **AFECTACIÓN GRAVE**. Se incumple lo prescrito en el Código Distrital de Construcción, Acuerdo 20 de 1995, que dice:*

ARTÍCULO B.4.3.1. General.

Cuando la iluminación y ventilación natural no satisfacen los requisitos mínimos de este capítulo o cuando en cuartos o espacios en los cuales debido a su uso u ocupación pueda presentarse polvo, humo, gases, vapores, o cualquier otra impureza nociva que produzca daños a la salud o riesgos de incendio, o cuando se requiera en cualquier sección de este código, la edificación debe equiparse con medios de ventilación mecánica y luz artificial, bajo las condiciones y capacidades mínimas impuestas en este capítulo, o en la parte D, de este código.

De igual manera se evidenció en la visita afectación sobre el acabado de muro ubicado en el borde inferior de la ventana de la sala. Este hecho se debe a la filtración de agua hacia el interior del apartamento, a través de la junta de unión entre el muro y el marco de la ventana.

*Con base en la observación y características del hecho, se califica como una deficiencia constructiva de **AFECTACIÓN GRAVE**, que compromete las condiciones de habitabilidad de esta área privada, en contravención con lo dispuesto en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el Acuerdo 20 de 1995:*

CAPÍTULO B.5

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.*

Continuación del Auto: "Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"

ARTÍCULO B.5.1.4. Todos los materiales utilizados para obras de impermeabilización deben cumplir con los requisitos de las normas ICONTEC aplicables.

ARTÍCULO B.5.3.3. Impermeabilización superficial.

La impermeabilización superficial debe hacerse cuando sea imposible impermeabilizar el hormigón, cuando después de realizada ésta haya quedado defectuosa, o cuando sea el tipo de impermeabilización más adecuado. Debe utilizarse impermeabilización superficial también en obras de mampostería o albañilería que así lo requieran. La impermeabilización superficial debe hacerse cumpliendo los requisitos siguientes:

PARÁGRAFO B.5.3.3.1. La impermeabilización superficial debe realizarse en forma tal, que evite que el agua penetre en el hormigón o mampostería, pero nunca impidiendo su salida.

PARÁGRAFO B.5.3.3.2. En pañetes impermeabilizados integralmente debe evitarse su desprendimiento, sopladura o fisuramiento.

2. Fisuras

En visita para la verificación de hechos la quejosa manifiesta que se están presentando fisuras las cuales se encontraron en las siguientes áreas de la vivienda:

Estas fisuras no son mayores a 2 mm, pero algunas si son de +/- unos 1.5 m de longitud. Debido a lo expuesto previamente, este hecho se califica como una AFECTACIÓN LEVE, ya que estas fisuras se presentan sobre los acabados y esto es causado ante los esfuerzos que se generan por los movimientos naturales de la estructura

La calificación corresponde al incumplimiento de lo estipulado en el Código de Construcción del Distrito Capital de Bogotá, adoptado mediante el acuerdo 20 de 1995:

CAPÍTULO B.10 ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS Y ACABADOS

Sección B.10.1 GENERAL

En este capítulo se especifican los requisitos generales de funcionalidad, seguridad y resistencia, que deben cumplir los elementos complementarios, provisionales o definitivos que son necesarios en cualquier obra de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación o demolición de una edificación.

Sección B.10.3 ACABADOS

En esta sección se especifican los requisitos generales para los diferentes tipos de acabados y pañetes.

ARTÍCULO B.10.3.1. Pañetes.

Para la adecuada interpretación de los requisitos que se especifican en este artículo, se adoptan las definiciones siguientes:

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

Filo. Es el remate que debe darse al pañete en cambio de planos superiores de 180° o sea en las esquinas salientes.

Dilatación. Es el remate que debe darse al pañete en cambios de planos menores de 180° o sea en las esquinas entrantes.

PARÁGRAFO B.10.3.1.2. Filos y dilataciones para pañetes. En este párrafo se especifican las recomendaciones mínimas, para la adecuada ejecución de los filos y dilataciones para pañetes.

B.10.3.1.2.1. Las dilataciones deben hacerse con mortero. Los filos deben ser de mortero o deben reforzarse con elementos metálicos de acuerdo con los planos de detalle.

B.10.3.1.2.2. Los filos deben ser rectos y deben corresponder exactamente a la intersección de los planos geométricos. En los planos de detalle y especificaciones particulares debe indicarse su forma de terminación ya sea arista recta, redondeada o en chaflán.

B.10.3.1.2.3. Las dilataciones deben ser rectas y de ancho constante. En los planos y especificaciones particulares debe indicarse su forma y los sitios donde sea necesario hacerlas."

Conforme a lo expuesto, este Despacho procede a analizar en términos del artículo 6 del Decreto 572 de 2015, si es procede a dictar apertura de la investigación administrativa, o si por lo contrario procede a ordenar su abstención de iniciar investigación y ordenar su archivo, conforme a la siguiente:

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco o más inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 Artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, que reza: "12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda", el Acuerdo Distrital 16 de 1997, la Ley 66 de 1968, Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, Decreto Distrital 572 de 2015 y Decreto Distrital 121 de 2008.

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 7° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987, en virtud del citado artículo 2°, y competencias de

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

asignadas al Distrito Capital y en particular a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, función que desarrolla mediante la toma de 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; facultades que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y en el 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 la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para adelantar la presente actuación administrativa contra la sociedad enajenadora **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 900.895.611-5, representada legalmente por el liquidador **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** (o quien haga sus veces), responsable del proyecto de **EDIFICIO TOLEDO-PROPIEDAD HORIZONTAL**.

2. Oportunidad

Para valorar la procedencia de la actuación en comento, para el caso concreto se deben identificar los momentos descritos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, relativos a la oportunidad para imponer sanciones; norma que cita lo siguiente:

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

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

AUTO No. 1366 DEL 27 DE AGOSTO DE 2021

Pág. 7 de 11

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

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

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

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

En este sentido, para valorar la procedencia de la actuación en comento, se debe identificar que la fecha de entrega del inmueble fue el día 17 de noviembre de 2017 conforme información suministrada en el expediente en mención y en la visita técnica. Por otro lado, el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 14 de diciembre de 2020.

En tal sentido, este Despacho ha perdido la oportunidad para conocer las deficiencias y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter leve y grave a la luz del artículo 14 del Decreto 572 de 2015 y conserva la oportunidad de sancionar las deficiencias y/o desmejoramientos de especificaciones de carácter gravísimo.

3. Desarrollo de la actuación

La presente investigación 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, así:

"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

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

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."¹ (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 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."²

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, 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 surtida hasta esta instancia se adelantó en cumplimiento a los decretos distritales y demás normas específicas para la materia. Igualmente, se observó el procedimiento que las mismas establecen en cuanto a la oportunidad de pronunciarse sobre el contenido de la queja y la oportunidad de participar en la práctica del informe de verificación de los hechos, como medio de prueba.

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, atendiendo el procedimiento dispuesto en el Decreto Distrital 572 de 2015.

4. Análisis probatorio y conclusión

Aclarado lo anterior, esta Subdirección considera que revisado el acervo probatorio obrante en el expediente No 1-2020-35919-1 del 14 de diciembre de 2020, del caso particular y teniendo en cuenta el informe de verificación de hechos No. 21-169 del 20 de mayo de 2021, es dable establecer que frente a la totalidad de los hechos el Despacho perdió la oportunidad para imponer sanciones de

¹ Sentencia T-020 de 10 de febrero de 1998, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

² Sentencia T-359 de 5 de agosto de 1997, M. P. Dr. Jorge Arango Mejía

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

conformidad con el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, tal y como se analizó en el capítulo segundo del presente acto administrativo.

Lo anterior, teniendo en cuenta que la fecha de entrega del inmueble fue el día 17 de noviembre de 2017, conforme información suministrada en el expediente en mención y en la visita técnica y el momento en que los hechos objeto de la queja fueron puestos en conocimiento de este Despacho, corresponde al día 14 de diciembre de 2020, es decir tres (3) años y un (1) mes después de la entrega de las áreas privadas del apartamento 201 del proyecto de vivienda **EDIFICIO TOLEDO-PROPIEDAD HORIZONTAL**, no pudiendo sancionarse las deficiencias constructivas leves y graves. A continuación, se transcribe la norma en comento:

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

(...)"

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

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

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

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

Continuación del Auto: *"Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo"*

Así las cosas, en ejercicio de las facultades de inspección, vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda concernientes a este Despacho, no es procedente continuar con las actuaciones administrativas contenidas en el Decreto 572 de 2015, contra la sociedad enajenadora **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 900.895.611-5, representada legalmente por el liquidador **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** (o quien haga sus veces), toda vez que respecto a los hechos "1. *Humedad* (deficiencias constructivas graves) y 2. *Fisuras* (deficiencia constructiva leve)" acaeció el fenómeno de la pérdida de oportunidad para sancionar.

En consecuencia, y en atención a lo establecido en el artículo 6° de la norma en mención, esta Subdirección se abstiene de iniciar investigación administrativa en contra del enajenador y ordenará el archivo de las diligencias administrativas adelantadas en el expediente No. 1-2020-35919-1 del 14 de diciembre de 2020.

En este orden de ideas, esta Subdirección encuentra que no es procedente continuar la investigación administrativa en contra del **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 900.895.611-5, representada legalmente por el liquidador **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** (o quien haga sus veces), de conformidad con el Informe de Verificación de Hechos No. 21-169 del 20 de mayo de 2021, y las consideraciones hechas en el presente acto administrativo.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Abstenerse de abrir investigación administrativa contra la sociedad enajenadora **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 900.895.611-5, representada legalmente por el liquidador **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: Archívese la actuación administrativa con radicado No. 1-2020-35919-1, iniciada en contra de la sociedad **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 900.895.611-5, representada legalmente por el liquidador **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** (o quien haga sus veces), en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente Auto.

ARTÍCULO TERCERO: Notifíquese el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **TOLEDO 181 S.A.S. EN LIQUIDACIÓN** identificada con NIT. 900.895.611-5, representada legalmente por el liquidador **RAFAEL EDUARDO ACOSTAMADIEDO BUSTILLO** (o quien haga sus veces).

Continuación del Auto: *“Por el cual se abstiene de abrir una investigación administrativa y se ordena su archivo”*

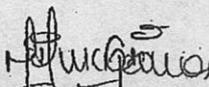
ARTÍCULO CUARTO: Notifíquese el contenido del presente Auto al Propietario/a (o quién haga sus veces) del apartamento 201 del **EDIFICIO TOLEDO- PROPIEDAD HORIZONTAL**, de esta ciudad.

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente auto procede el recurso de reposición ante este Despacho y el de apelación ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, los cuales 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 y en el literal i artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

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