



Bogotá D.C.

Señor (a)

Representante Legal (o quien haga sus veces).
CODESS SAS EN LIQUIDACION
CARRERA 1F N 40 149 TORRE 2 OFC 614 EDIFICIO MARCA
TUNJA / BOYACA

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de acto administrativo: **AUTO 28 DEL 16 DE ENERO DE 2024.**

Expediente No: **1-2023-10552.**

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra del **AUTO 28 DEL 16 DE ENERO DE 2024**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, 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.

Se le informa al notificado que se le corre traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles, a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite Audiencia de Mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el Informe Técnico, de conformidad con el Artículo 7º del Decreto 572 del 2015.

El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición, y contra este no procede recurso alguno.

Al notificado se hace entrega de una (1) copia gratuita del citado acto administrativo, una (1) copia gratuita de la queja y una (1) copia gratuita del Informe Técnico de Verificación de Hechos.

Cordialmente,

CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Diana Regalado M. - Contratista SIVCV
Revisó: Juan Carlos Hoyos Rodríguez - Profesional Especializado SIVCV.
Aprobó: Diana Marcela Quintero Casas - Profesional Especializado SIVCV.

Anexo: 07 Folios



1-2023-10552

Fecha: 2023-03-13 15:10:57

Anexos: 0

Folios: 1

Asunto: EMAIL- INCONSISTENCIAS CON
CONSTRUCTORA

Destino: SUBSEC.IVC.VIVIENDA

Tipo: COMUNICACION ENTRADA

Origen: CATALINA NIETO MORENO

Solicitud revision constructora codess

From: Catalina Nieto moreno <catanietoarq@yahoo.es> 3/13/2023, 10:38:1

To: ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co

Buenos días por medio de la presente me comunico con ustedes para que por favor me puedan indicar a donde debo acudir para que se tramite una investigación sanción a una empresa de construcción debido a que vendió un proyecto de apartamentos sin contadores de energía desde el año 2018 y a la fecha aun no han respondido con el tramite ante la empresa de energía, por ende el edificio cuenta con energía provisional y a corrido con los gastos del pago de la energía desde el año 2018 a la fecha.

Quedo muy atenta a su respuesta.

Cordialmente,

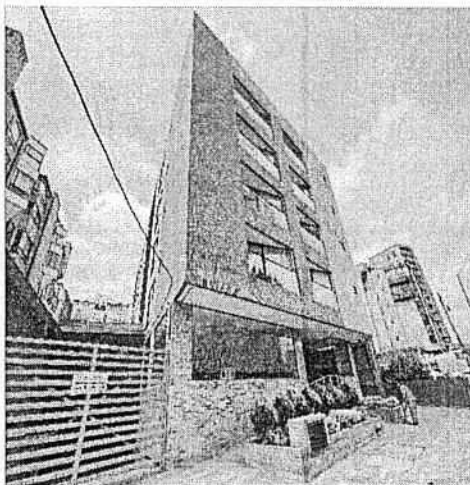
Catalina Nieto M.
Arquitecta
Diseñadora de Interiores
Tel 302 253 16 40



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

INFORME VERIFICACIÓN DE HECHOS No. 23-814
18 de diciembre de 2023

Radicación No.	1-2023-10552 del 13 de marzo de 2023
No. de la queja	1-2023-10552-1
Quejoso	CATALINA NIETO MORENO
Dirección Quejoso	AV CRR 9 # 145 - 46 – ZONA COMUN
Proyecto	EDIFICIO ESTUDIO 9
Dirección proyecto	AV CRR 9 # 145 - 46
Localidad	USAQUEN
Estrato	4
Radicación documentos	400020160233
Enajenación proyecto	8/11/2022, 32 UNIDADES
Enajenador	CODESS SAS EN LIQUIDACION / RL. FELIPE VARGAS Felivar04@yahoo.com / cel. 3107637717
Dirección enajenadora	CRR 1F#40 –149 T2 OFC 614 Bogota / Crr 17 # 11 – 53 OFC 604 y/o CII 21 # 10 – 52 OFC 201 TUNJA BOYACÁ
No. de registro	2016126



SINTESIS DE LA QUEJA

Proyecto de apartamentos sin contadores de energía desde el 2018.

Se realiza una segunda visita técnica y un segundo informe debido a que en la primera visita el enajenador no fue notificado, se realizó notificación vía correo electrónico debido a la imposibilidad de notificar al enajenador.

VISITA

Visita Técnica No. 02
Fecha 15 de diciembre de 2023



Funcionario: Liliana Valbuena Monroy
Atendido Por:
Quejoso: Jennifer Gómez Losada – Admón. / Catalina Nieto Moreno - quejosa
Enajenador: No Asistió

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: En el desarrollo de la visita las personas que atendieron la visita técnica informan que la fecha de entrega del primer apartamento (307) del proyecto fue en febrero de 2018, manifiesta que zonas comunes no tienen entrega.

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 de diciembre de 2015.

HALLAZGOS

1. Sin contadores de energía.

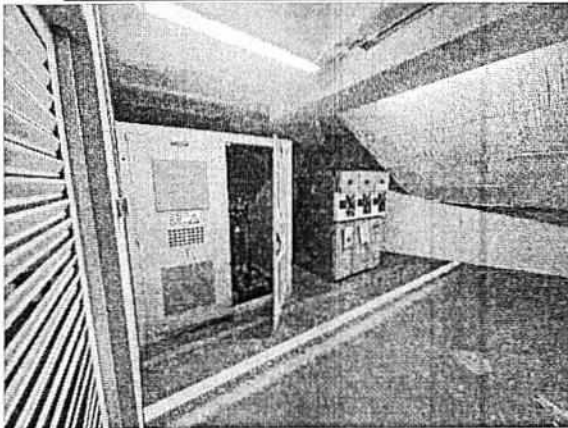


Imagen 1 (cuarto eléctrico)

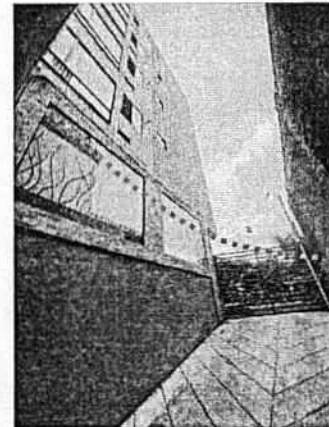


Imagen 2 (circuito red provisional)

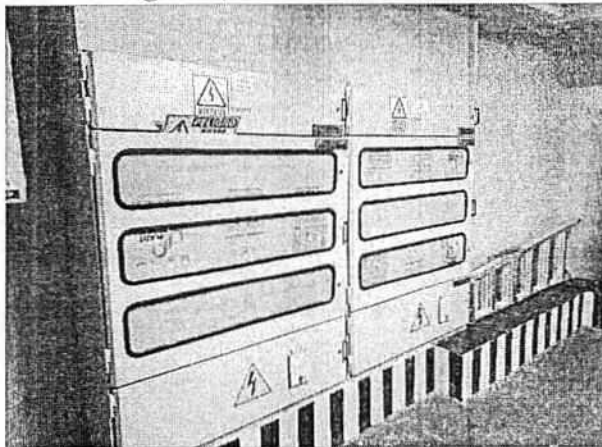


Imagen 3 (Zona para contadores)

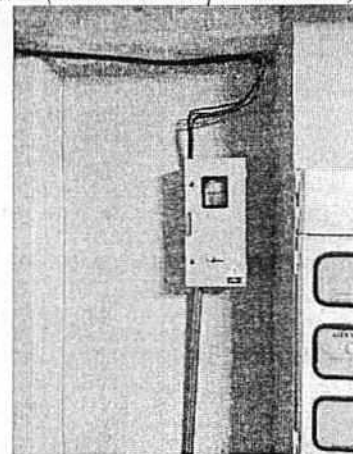


Imagen 4 (circuito red provisional))



Las personas que atendieron la visita informan que nunca han contado con contadores de energía, que están conectados a una red provisional de obra la cual la están pagando los copropietarios del proyecto desde finales del año 2018. La administradora informa que CODENSA ha realizado inspecciones y emitieron observaciones las cuales debe subsanar el enajenador; indican que el enajenador envió ajustes a CODENSA en octubre de 2023 y que no han podido tener contacto con el constructor o enajenador.

Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como afectaciones **GRAVES** que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá:

A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:

Ley 66 de 1968:

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART. 80.—Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

- a. Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

Arq. LILIANA VALBUENA MONROY
Contratista

Vo. Bo. ING. IVAN GIL ISAZA
Profesional Especializado

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

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

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

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, asumió el conocimiento de la queja presentada por la señora **CATALINA NIETO MORENO**, en su condición de Copropietaria del proyecto de vivienda **EDIFICIO STUDIO 9 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la AVENIDA CARRERA 9 # 145 – 46 de esta ciudad, con ocasión a las presuntas irregularidades existentes en las zonas comunes del mencionado inmueble, en contra de la sociedad enajenadora **CODESS SAS EN LIQUIDACION.**, identificada con NIT 900.210.038-5, representada legalmente por el señor **CRISTIAN FELIPE VARGAS FARFAN** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2023-10552 del 13 de marzo de 2023, Queja No. 1-2023-10552 (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 en comento es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación 2016126 (folio 26), (cancelado).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto 572 de 2015, a través de radicado No. 2-2023-30520 del 04 de abril de 2023 (folios 3-4), se corrió traslado de la queja 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; así mismo, mediante radicados No. 2-2023-30522 (folio 5) y 2-20263-30523 (folio 6) del mismo mes y año se comunicó al administrador y/o representante legal y a la copropietaria del proyecto de vivienda en mención, la recepción del contenido de la queja.

Que seguidamente, de conformidad a lo establecido en el artículo 5º del Decreto 572 de 2015, mediante radicados No. 2-2023-45511 (folios 7-8), 2-2023-45517 (folio 9), 2-2023-45535

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

del 18 de junio de 2023 (folio 10), se comunicó a los interesados sobre la realización de la visita técnica al bien inmueble objeto de queja, para el día 05 de julio de 2023 a las 10:20 am, diligencia en la que asistió el señor **BERNARDO SUAREZ**, en condición de Administrador y/o Representante legal del proyecto de vivienda en cuestión, y en representación de la sociedad enajenadora no asistió persona alguna, tal y como se plasmó en acta de visita técnica visible a folio 11 del expediente, por lo que se rindió el informe de verificación de hechos No. 23-454 del 29 de agosto de 2023.

Que a través de correo electrónico al que le correspondió el radicado No. 1-2023-29081 del 07 de julio de 2023 (folios 27-29), la señora **CATALINA NIETO MORENO**, allega a este despacho documentos referidos como "(...) *SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, Asunto: Radicación: 21-467422—00001-000 (...)*".

Que así mismo mediante radicado No. 2-2023-54969 del 21 de julio de 2023 (folio 12), esta Subdirección dio acuse de recibo al radicado No. 1-2023-29081.

Que seguidamente, teniendo en cuenta que la sociedad enajenadora no asistió a la visita técnica llevada a cabo el día 05 de julio de 2023 (folio 11), en aras de garantizar el debido proceso se hizo necesario reprogramarla para el día 15 de diciembre de 2023, actuación comunicada a los interesados a través de radicados No. 2-2023-87430 (folio 15), 2-2023-87434 (folio 17), 2-2023-87436 del 07 de diciembre de 2023 (folio 18).

Que llegado el día y la hora de la visita técnica programada para el día 15 de diciembre de 2023, asistieron los señores **CATALINA NIETO MORENO** (copropietaria del proyecto) y **JENNIFER GOMEZ LOSADA** (administradora delegada), por el extremo quejoso y por parte de la sociedad enajenadora no asistió persona alguna, tal y como se evidencia en acta de visita técnica visible a folio 19, por lo que se emitió el informe de verificación de hechos No. 23-814 del 18 de diciembre de 2023 (folios 20-21).

Que de la vista técnica programada para el día 15 de diciembre de 2023, se emitió el informe de verificación de hechos No. 23-814 del 18 de diciembre de 2023, en el cual se concluyó:

"(...)

SINTESIS DE LA QUEJA

Proyecto de apartamentos sin contadores de energía desde el 2018.

Se realiza una segunda visita técnica y un segundo informe debido a que en la primera visita el enajenador no fue notificado, se realizó notificación vía correo electrónico debido a la imposibilidad de notificar al enajenador.

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

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: En el desarrollo de la visita las personas que atendieron la visita técnica informan que la fecha de entrega del primer apartamento (307) del proyecto fue en febrero de 2018, manifiesta que zonas comunes no tienen entrega.

HALLAZGOS

1. Sin contadores de energía.

Las personas que atendieron la visita informan que nunca han contado con contadores de energía, que están conectados a una red provisional de obra la cual la están pagando los copropietarios del proyecto desde finales del año 2018. La administradora informa que CODENSA ha realizado inspecciones y emitieron observaciones las cuales debe subsanar el enajenador, indican que el enajenador envió ajustes a CODENSA en octubre de 2023 y que no han podido tener contacto con el constructor o enajenador.

*Estos hechos afectan las condiciones de habitabilidad por lo que se califican como afectaciones **GRAVES** que contravienen el Código de la Construcción de Bogotá:*

*A este respecto la ley establece la obligatoriedad de legalizar los servicios públicos:
Ley 66 de 1968:*

Artículo 10. La obligación de ejecutar las obras de urbanismos y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante la Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.

Ley 675 de 2001:

ART. 80.—Cobro de los servicios públicos domiciliarios. Los urbanizadores y constructores de unidades inmobiliarias cerradas deberán instalar medidores de consumo de los servicios públicos domiciliarios para cada inmueble.

Decreto 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial)

Artículo 229. Requerimientos técnicos para instalaciones internas y acometidas (artículo 170 del Decreto 469 de 2003).

Los urbanizadores y constructores de obras nuevas para usos residencial, comercial y/o industrial están obligados a:

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

- a. *Cancelar los derechos de conexión de cada uno de los predios que conforman el proyecto.*
- b. *Construir el sistema integral de gas natural, que incluye la instalación interna, las rejillas de ventilación, los ductos de evacuación y la instalación hidráulica para el agua caliente, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la ejecución de obra.*
- c. *Construir las obras civiles necesarias para el tendido de las redes (excavación, tape y compactación).*

(...)"

Acorde lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo "***1. Sin contadores de energía***", especificado en el informe de verificación de hechos No. 23-814 del 18 de diciembre de 2023, se estableció que este constituye deficiencias constructivas que se calificó como afectación GRAVE, con ocasión al presunto incumplimiento de la normatividad que conforma el régimen de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en atención a lo establecido en el Artículo 2° del Decreto 572 de 2015.

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

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

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

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

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 (...)"

Acorde lo anterior, una vez analizada la información suministrada, se identificó que la entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda en mención aún no se ha hecho efectiva, acorde se consignó en el acta de visita técnica visible a folio 19 del expediente, y que la fecha en la cual se tuvo conocimiento de la ocurrencia de los hechos irregulares corresponde a la misma de la presentación de la queja, es decir, 13 de marzo de 2023, del mismo modo es importante mencionar que según se observó en el informe de verificación de hechos No. 23-814 del 18 de diciembre de 2023 el enajenador envió ajustes a CODENSA en octubre del año 2023.

En ese orden, de conformidad con los términos contenidos en el artículo 14° del Decreto 572 de 2015, es claro que esta autoridad se encuentra dentro del término para investigar e imponer sanciones con ocasión a las deficiencias constructivas de carácter GRAVES, toda vez que no transcurrieron más tres (3) años entre la fecha de entrega de las zonas comunes del proyecto de vivienda y el momento de presentación u ocurrencia de los hechos irregulares (desde el momento mismo del proceso constructivo).

Así las cosas, el hecho **"1. Sin contadores de energía"** constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en las siguientes normas, LEY 66 DE 1968, Artículo 10, LEY 675 DE 2001, Artículo 80., DECRETO 190 DE 2004 (Plan de ordenamiento Territorial), Artículo 229, DECRETO 469 DE 2003., (a), (b), (c), ; ACUERDO 79 DE 2003: Artículo 23, numeral 12, y Artículo 114; ello en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2° del Decreto 572 de 2015 y demás normas descritas en el Informe de Verificación de Hechos No. 23-814 del 18 de diciembre de 2023 relacionadas al mencionado hallazgo, por cuanto es una obligación de la persona natural o jurídica que desarrolle actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento a todas las normas que rigen dichas labores, en particular, las referentes a las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

Por su parte el Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales,

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

departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.

Las multas antes descritas se impondrán con base en los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹ y con la indexación de valores correspondiente, toda vez que su inaplicación dejaría sin fuerza y efectividad las multas a través de las cuales, el legislador buscó conminar a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de la comisión de conductas infractoras al régimen aplicable.

Ahora bien, con relación a la indexación de la multa, esta Subdirección la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran el de justicia y equidad, en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso específico se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna, postura que además ha sido avalada y reiterada en diferentes pronunciamientos jurisprudenciales, los cuales fueron recogidos en el concepto No. 1564 del 13 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat.

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

"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

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente.
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

AUTO No. 28 DEL 16 DE ENERO DE 2024 Página 7 de 8

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

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."²(Negrillas y subrayas fuera de texto).

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

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora **CODESS SAS EN LIQUIDACION.**, identificada con NIT 900.210.038-5, representada legalmente por el señor **CRISTIAN FELIPE VARGAS FARFAN** (o quien haga sus veces), en su condición de enajenador del proyecto de vivienda **EDIFICIO STUDIO 9 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con ocasión al hallazgo identificado como **"1. Sin contadores de energía"**, descrito en el informe de verificación de hechos No. 23-814 del 18 de diciembre de 2023, en virtud de lo expuesto en el presente auto.

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

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

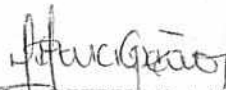
ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora **CODESS SAS EN LIQUIDACION.**, identificada con NIT 900.210.038-5, representada legalmente por el señor **CRISTIAN FELIPE VARGAS FARFAN** (o quien haga sus veces), y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación de hechos por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7º del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comunicar el contenido del presente Auto al administrador (a) y/o representante legal (o quien haga sus veces) del proyecto de vivienda **EDIFICIO STUDIO 9 - PROPIEDAD HORIZONTAL** de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los dieciséis (16) días del mes de enero de dos mil veinticuatro (2024).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda