



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

Bogotá D.C.

Señor (a):

HUMBERTO MILAD ROJAS VARGUIL
Representante Legal o quien haga sus veces
CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.
Calle 97 a # 8-10 OFI. 504
Bogotá D.C.

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2018-58904

FECHA: 2018-11-28 13:38 PRO 519358 FOLIOS: 1
ANEXOS: 4
ASUNTO: Aviso de notificación
DESTINO: HUMBERTO MILAD ROJAS
TIPO: OFICIO SALUDA
ORIGEN: SDHT - Subdirección de Investigaciones y
Control de Vivienda

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**

Tipo de Acto Administrativo: **AUTO N° 1517 del 30 de mayo de 2018**

Expediente No. 1-2017-7357

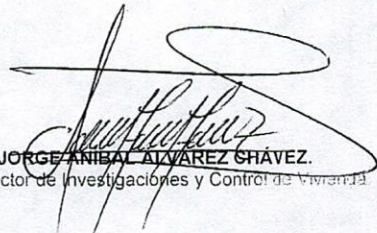
Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra de (la) **AUTO N° 1517 del 30 de mayo de 2018**, proferida por la **SUBDIRECCIÓN DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA**, de la Secretaría distrital de Hábitat.

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

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

Informándole que de conformidad con lo establecido en el artículo 6 y 7 del Decreto Distrital 572 de 2015 cuenta con el termino de quince (15) días hábiles, siguientes a la notificación, para llegar las explicaciones que considere necesarias, aportar o solicitar las pruebas que pretendan hacer valer dentro de la investigación. Si mismo, se le informara que le asiste el derecho nombrar apoderado que lo represente, si lo considera pertinente.


JORGE AMIBAL ALVAREZ CHAVEZ.

Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Marcela Martinez Gonzalez- Contratista SIVCV*
Reviso: *Diana Carolina Merchán - Profesional Universitario SIVCV*
Anexo: *Auto No. 1517 de 30 DE mayo de 2018 FOLIOS: 4*

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



**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1517 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 1 de 8

“Por el cual se abre una investigación administrativa”

**EL SUBDIRECTOR 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, Decretos Distritales 121 de 2008, 572 de 2015, Acuerdo Distrital 079 de 2003, 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 los señores LUZ HELENA MURCIA y JUAN CARLOS RODRIGUEZ CASAS, en calidad de propietarios del apartamento 803 de la torre 6, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CIPRES P.H., ubicado en la calle 66 # 59 – 31, de esta ciudad, por las presuntas irregularidades existentes en las zonas privadas del apartamento 803 de la torre 6, contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. identificada con Nit. 900.063.024-1, representada legalmente por el señor HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL, o quien haga sus veces, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2017-73573, Queja 1-2017-73573-1 del 06 de septiembre de 2017 (folios 1-3).

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 los responsables del proyecto de vivienda es la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. identificada con Nit. 900.063.024-1, representada legalmente por el señor HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL, a la que le fue otorgado el registro de enajenación N° 2008027 (folio 50).

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4° del Decreto 572 de 2015, mediante comunicación con radicados Nos. 2-2017-75615 del 12 de septiembre de 2017 (folio 7) y 2-2017-85349 del 09 de octubre de 2017 (folio 8), se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. identificada con Nit. 900.063.024-1, 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.

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 vista de carácter técnico para verificar los hechos objeto de la queja, por tal razón, mediante oficio



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1517 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 2 de 8

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

con radicado No. 2-2018-06869 del 20 de febrero de 2018 (folio 11), se le informó a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. identificada con Nit. 900.063.024-1, y con oficio radicado bajo el No. 2-2018-06868 del 20 de febrero de 2018 (folio 10), a los señores LUZ HELENA MURCIA y JUAN CARLOS RODRIGUEZ CASAS, propietarios del apartamento 803 de la torre 6, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CIPRES P.H., que el día jueves 01 de marzo de 2018 a las 09:30 am el área técnica de la Subdirección procedería a realizar visita de verificación de hechos, diligencia que se realizó el día 01 de marzo de 2018 como consta en el acta de visita (folio 13), con asistencia por parte de los señores LUZ HELENA MURCIA y JUAN CARLOS RODRIGUEZ CASAS, propietarios del apartamento 803 de la torre 6, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CIPRES P.H. y sin la asistencia de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.

Que mediante radicado No. 1-2018-14560 del 16 de abril de 2018, la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. identificada con Nit. 900.063.024-1, dio respuesta al traslado de la queja señalando:

(...)

I. LA QUEJA

Se quejan los denunciantes porque supuestamente el parqueadero 25 adolece de afectaciones estructurales, pues tienen una camioneta que no pueden parquear.

II. FUNDAMENTOS DE LA RESPUESTA

Paso a enunciar los hechos que desvirtúan que el parqueadero 25 antes mencionado tiene afectaciones estructurales o de cualquier otro tipo:

- 1. Sea lo primero mencionar que el parqueadero que se les ofreció en venta fue el mismo que se escrituro.*
- 2. La escritura pública de venta en donde se procedió a transferir el dominio del bien inmueble es la número 6979 del 11 de noviembre de 2015; y por consiguiente la entrega real y material de los bienes inmuebles.*
- 3. Por otra parte, no es cierto que el parqueadero tenga ninguna afectación pues de acuerdo con los planos aprobados que se adjuntan y la copia de escritura pública que adjunta, queda demostrado que el mencionado parqueadero no soporta afectación alguna que impida su libre uso y disposición, y por otra parte CUMPLE*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1517 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 3 de 8

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

CON LAS MEDIDAS LEGALES EXIJIDAS; en el literal a) del artículo 8 del Decreto 321 de 1992.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, informamos que la queja no tiene un soporte técnico ni legal, pues el parqueadero, fue construido CON LAS MEDIDAS LEGALES QUE ORDENA; el literal a) del artículo 8 del Decreto 321 de 1992.

(...)

Que en atención a lo expuesto y como consecuencia de la visita técnica realizada se elaboró el Informe de Verificación de Hechos No. 18-183 del 30 de abril de 2018 (folios 47-49), en el cual se afirmó:

"HALLAZGOS

Indican los quejosos al momento de la visita que desde que les fue entregado el inmueble y el estacionamiento No 25 no han podido hacer uso del mismo, puesto que cuenta con un parál ubicado al interior del mismo y por este motivo no lo han podido utilizar. Señalan los quejosos que se les dijo que no podían retirar este elemento, puesto que sostenía los elementos de la placa. Por esto no lo han retirado, pero si han tenido que hacer uso de otro estacionamiento, lo cual indican que ya no van a poder utilizar a partir del siguiente mes de abril.

Se hace verificación de las dimensiones que presenta el estacionamiento y se encuentra lo siguiente:

De ancho cuenta con 2.03 mts (Entre columnas) y luego de la columna, cuenta con 0.10 mts adicionales, para un total de 2.13 mts de ancho y de largo (al borde externo de la demarcación) 4.51 mts.

(...)

Parqueadero No 25 Torre 6

Lo anterior incumple lo establecido en el Decreto 1108 de 2000, el cual establece en su grafico No. 1:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1517 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 4 de 8

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

(...)

Parte Gráfico No.1 Decreto 1108 de 2000

Adicionalmente, se realiza la verificación de la radicación de documentos No 400020120367 del 29 de octubre de 2012 y se encuentra que el plano arquitectónico que reposa en la carpeta de radicación de documentos, difiere del plano de propiedad horizontal (Plano PH-02) aportado por el enajenador en la respuesta al traslado de la queja. no actualizando lo que se presentó para la enajenación de inmuebles, por lo cual se establece una contravención de la Ley 400 de 1997:

"(...)

Artículo 7º.- Sujeción de la construcción a los planos. Los planos arquitectónicos y estructurales que se presenten para la obtención de la licencia de construcción deben ser iguales a los utilizados en la construcción de la obra. Por lo menos una copia de éstos debe permanecer en el archivo del departamento administrativo o dependencia distrital o municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción.

(...)" (Sublíneas y negrillas fuera de texto).

De otro lado, Se encuentra que el parqueadero No. 25 se ubicaba en el sótano 2, presentando una localización diferente a la que está actualmente el proyecto, pues este se ubica en el sótano 1. Lo que diferente de lo que se encuentra en radicación de documentos anteriormente mencionada.

También, debido al paral que dejaron ubicado los de la sociedad enajenadora, al interior del estacionamiento, no es posible que los propietarios hagan uso del mismo, por lo tanto, se está incumpliendo lo establecido en el Acuerdo 79 de 2003 así:

"(...)

CAPITULO 8º

EN LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 23.- *Comportamientos que favorecen la seguridad en las construcciones. Quienes adelanten obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación o*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1517 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 5 de 8

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

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;

(...)".

Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones grave, que afecta las condiciones de habitabilidad del inmueble.

(...)

De los hechos mencionados, probablemente constituye una presunta vulneración a lo dispuesto en el numeral 12 artículos 23, 114 y 201 del **Acuerdo 079 de 2003** (Código Distrital de Policía), **CAPITULO 8º**; **acuerdo 20 de 1995** (Código Distrital de Construcciones); **Ley 400 de 1997**; **ARTICULO 7º**; **Decreto 1108 de 2000 (HECHOS 1)**; 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.

El Decreto 2610 de 1979, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este Despacho para imponer multas sucesivas de diez mil pesos (\$10.000.00) a quinientos mil pesos (\$500.000.00) M/CTE, a las personas naturales o jurídicas sujetas al control y vigilancia de esta Subsecretaría, cuando se cerciore que se ha infringido una norma o reglamento a que debe estar sometido con relación a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, o se incumplan las ordenes o requerimientos que se expidan, para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales y/o para que se ajusten a las prescripciones de la Ley 66 de 1968 y sus normas complementarias.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1517 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 6 de 8

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

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 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado y expresado por esta entidad mediante la Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat. El Consejo de Estado al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció mediante sentencia de mayo 30 de 2013, Magistrado Ponente María Elizabeth García González, indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos aportes del mencionado fallo, en el que se expresó:

"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

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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

AUTO No. 1517 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 7 de 8

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

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."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 que afectan las zonas comunes del proyecto objeto de investigación. 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 6° del Decreto 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Abrir Investigación de carácter administrativo contra la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. identificada con Nit. 900.063.024-1,

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.

4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

AUTO No. 1517 DEL 30 DE MAYO DE 2018

Página 8 de 8

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

representada legalmente por el señor HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL, o quien haga sus veces, en virtud de lo expuesto en el presente auto.


ARTÍCULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente Auto a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. identificada con Nit. 900.063.024-1, representada legalmente por el señor HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL, o quien haga sus veces, y córrase traslado del mismo junto con la queja y el informe técnico de la visita de verificación por el término de quince (15) días hábiles a partir de la notificación de este auto, para que presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con el quejoso, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias y objete el informe técnico, de conformidad con el artículo 7° del Decreto 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO. Comuníquese el contenido del presente Auto a los señores LUZ HELENA MURCIA y JUAN CARLOS RODRIGUEZ CASAS, en calidad de propietarios del apartamento 803 de la torre 6, del proyecto de vivienda CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CIPRES P.H., ubicado en la calle 66 # 59 – 31, de esta ciudad.

ARTÍCULO CUARTO. El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su ejecutoria, y contra el mismo no procede recurso alguno.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los treinta (30) días del mes de mayo de dos mil dieciocho (2018).


JORGE ANIBAL ALVAREZ CHAVEZ
Subdirector de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Edward Leonardo Guevara Gomez - Contratista SICV.
Revisó: Carlos Andrés Sánchez Huertas Contratista SICV.