

RESOLUCIÓN No. 3104 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 1 de 6

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a 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 de las atribuciones conferidas en los Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, Decretos Distritales 121 de 2008, 419 de 2008, 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 Secretaria Distrital del Hábitat, en ejercicio de sus facultades de inspección vigilancia y control a la actividad de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, adelantó la investigación administrativa con radicado No. 1222243 de 25 de noviembre de 2009 queja No. 66353 en contra de la sociedad CALIFORNIA DEVELOPERS S.A. identificada con Nit. 9001794655, Representada Legalmente por el señor MANUEL ARTURO ULLOA MELO, (o quien haga sus veces) donde se impuso sanción y se impartió la orden que se relaciona a continuación, a través de Resolución 90 de 23 de enero de 2012 (folios 54 a 61), la cual quedo debidamente ejecutoriada el día 23 de marzo de 2012 (folio 70).

En la referida Resolución se impartió una orden, para que se realice por parte de la sociedad sancionada la intervención en las áreas comunes del Edificio California Antigua II, de los siguientes hechos:

“ARTICULO SEGUNDO: Ordenar a CALIFORNIA DEVELOPERS S.A., NIT: 900179465-5, enajenador del proyecto de vivienda CALIFORNIA ANTIGUA II, ubicado en la carrera 9 B No. 134 B – 20, para que dentro de los tres meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto, realice los trabajos tendientes a la corrección definitiva de los hechos:

“... Numeral 5. Reparar las puertas del shut de basuras instaladas en cada uno de los pisos del edificio.

“... Numeral 9. Reparar las tapas de las cajas de la red de televisión situadas en cada uno de los pisos del punto fijo.

“... Numeral 10. Arreglar en el perímetro del sótano, los lloraderos para aliviar las presiones hidrostáticas en los muros pantalla.

“... Numeral 12. Revisar y arreglar el tanque de almacenamiento de agua del edificio.

“... Numeral 13. Reparar las fisuras en los elementos de acabado de la terraza ubicada en el último piso.

“... Numeral 14. Reparar los muros del punto fijo, los muros del semisótano, el parqueadero ubicado en el primer piso, los muros del cuarto de máquinas del ascensor y los ductos de las ventilaciones ubicados en la terraza.

“... Numeral 16. Reparar y acondicionar la placa del primer piso y el semisótano se observaron tramos del refuerzo en acero de la estructura por fuera de éstas.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3104 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 2 de 6

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

“... Numeral 17. Reparar los parqueaderos ubicados en el primer piso los alambres por fuera de la ducteria prevista para las instalaciones eléctricas del edificio, para que no generen riesgos de choque eléctrico a los residentes del edificio.”

Aunado a lo anterior, en el artículo tercero de la resolución No 90 del 23 de enero de 2012, “Por la cual se impone una sanción”, señaló:

“ARTICULO TERCERO: Ordenar a CALIFORNIA DEVELOPERS S.A., NIT: 900179465-5, que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término dado en el artículo anterior, allegue a este Despacho las actas de realización de las obras con su recibido a satisfacción por los quejosos, con el fin de que se ajusten con las normas que rigen la actividad de enajenación de bienes destinados a vivienda.

ARTICULO CUARTO: El incumplimiento al requerimiento formulado en el artículo anterior, dentro del término establecido, salvo que los querellantes impidan la realización de las obras ordenadas, situación que deberá poner en conocimiento inmediato a la Subdirección de Investigaciones, dará lugar a la imposición de sanción, consistente en multa por cuantía que puede oscilar entre DIEZ MIL PESOS (\$10.000.00) M/CTE. Y QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE., de conformidad con lo dispuesto en el inciso noveno del Artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, suma que deberá ser tasada e indexada al momento de imponer la sanción, por el incumplimiento de la orden emitida en el presente acto administrativo.”

Que contra la resolución N° 90 del 23 de enero de 2012, no se presentó, los recursos de ley conforme lo previsto en la norma.

Que como consecuencia de lo anterior la resolución 90 de 23 de enero de 2012, quedo debidamente ejecutoriada el 23 de marzo de 2012, conforme obra a folio 70 del expediente.

Que mediante oficio radicado No. 2-2013-36956 el área de cobro persuasivo de esta Subdirección, envió el expediente, a la Unidad De Ejecuciones Fiscales, Dirección Distrital de Tesorería de la Secretaria de Hacienda Distrital, para iniciar el proceso de Cobro Coactivo, pese a surtir el trámite de cobro persuasivo (folio 71 y 76).

Que mediante memorando interno No. 3-2014-45793 de 17 de julio de 2014 (Folio 77-78), la Subsecretaria de Inspección vigilancia y Control de Vivienda, remitió a la Subdirección de Investigaciones y control de vivienda el expediente 1222243 de 2009 Queja 66353, para realizar el seguimiento de la orden impartida mediante Resolución 90 de 23 de enero de 2012.

Que con memorando No. 3-2015-21243 del 6 de abril de 2015 (folio 79), se remite expediente al área técnica con el fin de adelantar visita para constatar la intervención de las obras en las áreas comunes del Edificio CALIFORNIA ANTIGUA II.

Diligencia que se llevó a cabo el día 14 de mayo de 2015. Pese a estar citados en debida forma las partes no asistieron, razón por la cual se debió realizar en presencia del señor MARCO FIDEL DAZA, en su condición de vigilante del inmueble materia de verificación, previa autorización dada por el señor HENRY CASTILLO como representante legal del Edificio CALIFORNIA ANTIGUA II, realizada a través de comunicación telefónica al número de móvil 3214490172, conforme consta en el acta de visita, folio 86 del expediente, de la precedente diligencia se desprendió el informe de

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT
CALLE 100 No. 100-100
BOGOTÁ, D.C. - COLOMBIA
TEL: (57) 1 234 5678
FAX: (57) 1 234 5678
CORREO: secretaria@bogota.gov.co

2

RESOLUCIÓN No. 3104 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 3 de 6

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

verificación de hechos No. 455 del 19 de mayo de 2015 (Folios 87 - 88), que concluye lo siguiente:

“HECHOS VERIFICADOS

“5- Reparar las puertas del shut de basuras...”

En la visita no se observa daño o desajuste en las puertas de los shut de basuras, tampoco se observa daño en los muros que los soportan.

9- Reparar las tapas de las cajas de la red...”

Se observa que las tapas de las cajas de la red de televisión son en acero, no presentan desajustes ni evidencian daño tal lo registrado en visita de enero de 2010.

10- Arreglar en el perímetro del sótano...”

En el perímetro del sótano no se observa presencia de charcos o evidencia de daño por inadecuado manejo de aguas subterránea. En los muros pantalla o de contención no se observa rastros de humedad activa o inactiva.

12- Revisar y arreglar el tanque...”

Se constata que el exterior del tanque ha sido intervenido para adecuarlo con el jardín que lo rodea, la tapa metálica tiene capa de pintura reciente. El portero informa que el tanque no presenta deterioro de óxido en sus partes metálicas internas por que ha sido intervenido.

13- Reparar las fisuras...”

Durante la visita se observa que los muros de terraza están recientemente pintados. Tanto el acabado del piso como el del guardaescobas han sido recubiertos con pintura y/o material impermeabilizante. No se observan desprendimientos de material.

14- Reparar los muros del punto fijo...”

Durante la visita se constata que los muros de puntos fijos y zonas comunes en general tienen aplicación reciente de pintura, producto del mantenimiento en curso por parte de la administración. No se observan fisuras o agrietamientos.

16- Reparar y acondicionar la placa del primer piso...”

En la visita se inspeccionó la placa de primer piso y semisótano no se observaron en pisos o techos refuerzos en acero por fuera de la placa.

17- Reparar los parqueaderos...”

En los parqueaderos no se observa alambres por fuera de ductería o hecho que denote peligro por conexiones eléctricas incompletas o deficientes, tal lo registrado en visita de enero de 2010.

No se informaron intervenciones por parte del enajenador. No se tienen elementos para establecer si este acometió algunos de los arreglos constatados.”

Una vez realizado el análisis respectivo de las actuaciones y pruebas obrantes en el proceso, y teniendo en cuenta que se ha garantizado el debido proceso de la sociedad enajenadora, sin que se haya evidenciado ninguna causal que impida continuar con las actuaciones administrativas adelantadas hasta el momento, se procede a efectuar el correspondiente:

4

il



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RESOLUCIÓN No. 3104 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 4 de 6

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

ANÁLISIS DEL DESPACHO

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de las pruebas recaudadas por esta Subdirección y las manifestaciones emitidas por las partes, sobre los hechos objeto de la orden hacer de conformidad con la de Resolución No 90 de 23 de enero de 2012 y el informe de verificación de hechos.

Vistas las pruebas recaudadas en el expediente, se logra dilucidar que los hechos objeto de orden y de verificación que se presentaban en las áreas comunes del edificio CALIFORNIA ANTIGUA II, como son reparar las puertas del shut de basuras instaladas en cada uno de los pisos del edificio, reparar las tapas de las cajas de la red de televisión situadas en cada uno de los pisos del punto fijo, arreglar en el perímetro del sótano, los lloraderos para aliviar las presiones hidrostáticas en los muros pantalla, revisar y arreglar el tanque de almacenamiento de agua del edificio, reparar las fisuras en los elementos de acabado de la terraza ubicada en el último piso, reparar los muros del punto fijo, los muros del semisótano, el parqueadero ubicado en el primer piso, los muros del cuarto de máquinas del ascensor y los ductos de las ventilaciones ubicados en la terraza, reparar y acondicionar la placa del primer piso y el semisótano se observaron tramos del refuerzo en acero de la estructura por fuera de éstas y reparar los parqueaderos ubicados en el primer piso los alambres por fuera de la ductería prevista para las instalaciones eléctricas del edificio, para que no generen riesgos de choque eléctrico a los residentes del edificio ubicado en la Carrera 9 B N° 134 N° B -04 en la ciudad de Bogotá, fueron intervenidas por la administración del referido Edificio, situación que se logra constatar en visita de verificación de hechos realizada por este Despacho, así las cosas los hechos objeto de orden impuesta en la resolución 90 de 23 de enero de 2012, se encuentran superados por un tercero lo cual constituye una circunstancia que releva a la entidad de continuar con el seguimiento a la orden impuesta en el acto administrativo señalado. Sin embargo, el despacho ha de llamar la atención del vigilado, en el sentido de encontrar su comportamiento reprochable desde todo punto de vista, en el entendido de que es su obligación cumplir sin dilación alguna los órdenes y requerimientos que emita el ente de control.

De otra parte, se recalca que en cada una de las actuaciones adelantadas se han surtido con todas las garantías tanto a la sociedad enajenadora como a la parte querellante en el transcurso de la investigación, respetando el debido proceso (Art. 29 de la C.N.), el cual debe ser observado en todo tipo de actuaciones administrativas; para una mayor claridad al respecto la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso, y en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere, se ha establecido:

“El debido proceso es un derecho fundamental. Posee una estructura compleja, en tanto se compone por un plexo de garantías que deben ser observadas en todo procedimiento administrativo o judicial, escenarios en

RESOLUCIÓN No. 3104 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 5 de 6

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

los que operan como mecanismo de protección a la autonomía y libertad del ciudadano y límites al ejercicio del poder público. Por ese motivo, el debido proceso es también un principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad. Así lo ha explicado la Corte:

“(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnimoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”.

En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. 2 Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas... ” 3 (Negrillas y subrayas fuera de texto)

Por lo anteriormente expresado no es procedente continuar adelantando las actuaciones administrativas relacionadas con la verificación de la orden impuesta en la Resolución No 90 de 23 de enero de 2012, por lo que se da por terminada la presente actuación en cuanto al cumplimiento de la orden impartida.

En mérito de lo expuesto, este despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. Declárese culminada la orden impuesta en la Resolución No 90 de 23 de enero de 2012 ,bajo el radicado N° 1222243 de 2009 y numero de queja 66353 en contra de la sociedad CALIFORNIA DEVELOPERS S.A. identificada con Nit. 9001794655 Representada Legalmente por el señor MANUEL ARTURO ULLOA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

RESOLUCIÓN No. 3104 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2016 Hoja No. 6 de 6

“Por la cual se culmina una actuación administrativa de verificación de cumplimiento a una orden.”

MELO (o quien haga sus veces), en lo referente al cumplimiento de la orden impuesta en la resolución 90 del 23 de enero de 2012, por las razones expuestas en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

ARTICULO SEGUNDO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, a la sociedad CALIFORNIA DEVELOPERS S.A. identificada con Nit. 9001794655, a través del representante legal el señor MANUEL ARTURO ULLOA MELO (o quien haga sus veces).

ARTÍCULO TERCERO. Notifíquese el contenido del presente acto administrativo, al Representante Legal del Edificio CALIFORNIA ANTIGUA II representado por ADRIANA VELANDIA o quien haga sus veces.

ARTÍCULO CUARTO. 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 Secretaria Distrital del Hábitat, los cuales podrá interponer en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 44 y siguientes del Código Contencioso Administrativo y en el Decreto Distrital 121 de 2008.

ARTÍCULO QUINTO. Ordénese el archivo de las actuaciones administrativas, adelantadas bajo el radicado No. 1222243 de 2009 y número de queja 66353, en lo que refiere al cumplimiento de la orden impuesta, por lo tanto una vez realizado el trámite de notificación personal, se deberá remitir el expediente al área correspondiente para que se proceda de conformidad con lo ordenado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los veintisiete (27) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

DIANA CAROLINA PINZÓN VELÁSQUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Reviso: Gloria Cristina Lucero Monroy - Profesional Universitaria Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda
Elaboro: William Felipe Vargas Casas- Contratista Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda