RESOLUCIÓN No. 409 DEL 24 DE ABRIL DE 2026

"Por la cual se impone una multa por incumplimiento a una orden"

LA DIRECCIÓN 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 Ley 2610 de 1979, 078 de 1987, el Decreto Distrital 653 de 2025, los Acuerdos Distritales 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO:

Que la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 1 del Decreto 572 de 2015 hoy artículo 111 del Decreto 653 de 2025, conoció la queja presentada por el señor HILDER ALFONSO FARELO ROMERO, en calidad de propietario del Apartamento 304 Torre 9 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA PH VIP - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 101 A Sur No. 14-05 de esta ciudad, en contra de la sociedad enajenadora **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el radicado No. 3-2019-03310-47 del 16 de mayo de 2019

Que surtidas las actuaciones pertinentes y ante el incumplimiento normativo por parte de la enajenadora frente a las deficiencias constructivas catalogadas como afectaciones graves objeto de la investigación, esta Subdirección expidió la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 "por la cual se impone una sanción y se imparte una orden", en la que se impuso a la sociedad enajenadora **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ (o quien haga sus veces) multa por valor de TREINTA Y DOS MIL PESOS ($32.000) M/CTE., que indexados corresponden a la suma de CINCO MILLONES CIENTO CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS ($5.104.232) M/CTE

Que además de la multa, los articulos tercero y cuarto de esta Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021, señalan

*"ARTÍCULO TERCERO: Requerir a la sociedad enajenadora **AVINTIA COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ (o quien haga sus veces), para que dentro del término de CUATRO (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá realizar los trabajos tendientes a solucionar de forma definitiva los hechos que afectan las áreas privadas del apartamento 304 torre 9 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA PH VIP - PROPIEDAD HORIZONTAL, consistentes en "1. Humedades en Pisos, ventanas y techos", y "4. Caja de Tacos", ya que constituyen deficiencias constructivas graves, conforme se evidencia en el*

Informe de Verificación de Hechos No. 19-926 del 26 de agosto de 2019. Lo anterior, en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos y subsanados al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO CUARTO: Ordenar a la sociedad enajenadora ***AVINTIA COLOMBIA S.A.S.****, identificada con NIT. 900.558.927-2, representada legalmente por el señor ANTONIO MARTÍN JIMÉNEZ (o quien haga sus veces), para que dentro de los diez (10) días (hábiles) siguientes al cumplimiento del término otorgado en el artículo anterior, acredite ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos*

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

Que contra la citada Resolución No. 2500 del 14 de diciembre del 2021 no se interpuso recurso alguno.

Que, en consecuencia, se deja constancia que a partir del día Dos (02) de marzo del 2022, la Resolución No. 2500 del 14 de diciembre del 2021, quedó ejecutoriada conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que, bajo radicados 2-2023-54989 del 31 de julio del 2023 enviado a través del correo electrónico registrado por parte de la sociedad enajenadora el día 31 de julio del 2023 (folio 96-97) y radicado 2-2023-54988 del 31 de julio del 2023 enviado mediante guía YG298373424CO del 08 de agosto del 2023, este despacho requirió a la sociedad sancionada, como a la parte quejosa para que se pronunciara al respecto del cumplimiento de la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021.

Que no hubo respuesta alguna por parte de la sancionada y el quejoso, del requerimiento anterior, que lograra demostrar la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución anteriormente citada.

Que luego de surtidas las actuaciones pertinentes, con fundamento en los requerimientos realizados esta Subdirección expidió la Resolución No. 2751 del 21 de noviembre de 2023 *"Por la cual se impone una sanción por incumplimiento de una orden"*, en la que se impuso a la sociedad enajenadora **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2, multa por valor de DIECISÉIS MIL PESOS ($16.000.oo) M/CTE, que indexados corresponden a la suma de TRES MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS ($3.156.174) M/CTE.

Que contra la citada Resolución No. 2751 del 21 de noviembre del 2023 no se interpuso recurso alguno.

Que, en consecuencia, se deja constancia que a partir del día veintisiete (27) de febrero del 2024, la Resolución No. 2751 del 21 de noviembre del 2023, quedó ejecutoriada conforme a lo establecido en los artículos 87 y 89 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que mediante radicados No2-2025-44909 y 2-2025-39647 del 21 de julio del 2025, se requirió a las partes con el fin que acreditara el cumplimiento de la orden dispuesta en la resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021. El cual no fue contestado por ninguna de las partes.

Que mediante radicados No.2-2025-65952 y 2-2025-65953 del 14 de octubre del 2025 se citó a las partes, en aras de practicar una visita de verificación de hechos en aras de verificar el cumplimiento de la orden de hacer contenida en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021, *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*, para el día 30 de octubre del 2025.

Que fue reprogramada bajo radicado No.2-2025-69983 y 2-2025-69983 del 27 de octubre del 2025 en aras de practicar una visita de verificación de hechos en aras de verificar el cumplimiento de la orden de hacer contenida en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021, *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden*, para el día 12 de noviembre del 2025.

Que de la visita realizada el día 12 de noviembre del 2025, se elevó acta en donde por parte del quejoso asistió el señor EUCARIS GUTIERREZ ARGOTE en calidad de propietario y por parte de la sociedad enajenadora NO ASISTIO NADIE.

Que luego de realizada la visita técnica, se elevó el informe de verificación de hechos No.25-711 del 22 de diciembre de 2025, en donde se dejó evidenciado que los hechos **PERSISTEN**

Que, mediante oficio de radicado 2-2026-11035 y 2-2026-11037 del 23 de febrero del 2026, se realizó traslado del informe de verificación de hechos hechos No.25-711 del 22 de diciembre de 2025, en donde a la fecha de la presente actuación las partes no se han pronunciado.

Que, en razón hasta lo aquí expuesto, este Despacho procederá a determinar si resulta procedente la imposición de multas sucesivas ante la carencia de acreditación del cumplimiento a la orden, de conformidad a lo expuesto en el inciso segundo, numeral 9° del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, previo lo siguiente:

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

Debe esta Dirección partir de que la función de inspección, vigilancia y control sobre la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con las Leyes 66 de 1968, 388 de 1997, Decretos Ley 2610 de 1979, 078 de 1987 y demás normas concordantes, se ejerce sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de vivienda en el Distrito, con el propósito de resguardar el orden social y amparar la observancia de la ley.

Bajo este entendido, el artículo 111 del Decreto 653 de 2025 establece que 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; motivo por el cual, en ejercicio de dichas funciones esta Entidad procedió a imponer sanción mediante la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 , *"por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*; a la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2, consistente en multa y orden de hacer, la cual debia ser cumplida dentro del plazo fijado contado a partir de la ejecutoria de esta.

Ahora bien, el artículo 126 del Decreto 653 de 2025 señala que una vez ejecutoriada la actuación que imponga una orden a los enajenadores responsables del proyecto de vivienda, y superado el término dispuesto para su cumplimiento, se adelantará el SEGUIMIENTO A LA ORDEN para corroborar el cumplimiento del acto administrativo que la impuso.

Visto lo anterior, el artículo 2, numeral 9 del Decreto Nacional 078 de 1987, en concordancia con el artículo 28 de la ley 66 de 1968, modificado por el artículo 11 del Decreto Ley 2610 de 1979, establece la imposición de multas sucesivas de diez mil pesos ($10.000) a quinientos mil pesos ($500.000) M/cte., a las personas o entidades que **incumplan las órdenes** o requerimientos que en uso de las facultades de inspección y vigilancia expida la autoridad de vivienda, 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.

En concordancia con lo expresado, procede este Despacho a realizar el estudio de las actuaciones adelantadas, así como de los elementos probatorios recaudados por esta Dirección, sobre los hechos objeto de la orden hacer referentes a la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

ANÁLISIS PROBATORIO

Dentro de la actuación administrativa y las pruebas que reposan en el expediente, se tiene que la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2, contaba con un término de cuatro (4) meses (calendario) siguientes a la ejecutoria del acto administrativo objeto de la orden, para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos que afectan las zonas privadas del del proyecto de vivienda Apartamento 304 Torre 9 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA PH VIP - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 101 A Sur No.

14-05, de esta ciudad.

Así mismo, se tiene que la sociedad enajenadora tenía un plazo de 10 días, siguientes al cumplimiento del término otorgado para el cumplimiento de la orden de hacer, para acreditar ante este Despacho la realización de las labores de corrección sobre los citados hechos, tal como lo dispone el artículo tercero de la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, sin que a la fecha se haya recibido dicha comunicación.

De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o en su defecto se ha probado el cumplimiento de la obligación de hacer, impuesta en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"* a la sociedad enajenadora en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

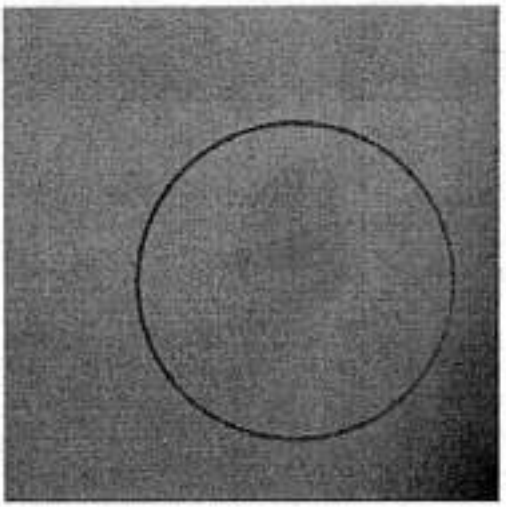
Es necesario indicar que luego de realizada la visita técnica, se elevo el informe de verificación de hechos No.25-711 del 22 de diciembre de 2025, en donde se encontró lo siguiente:

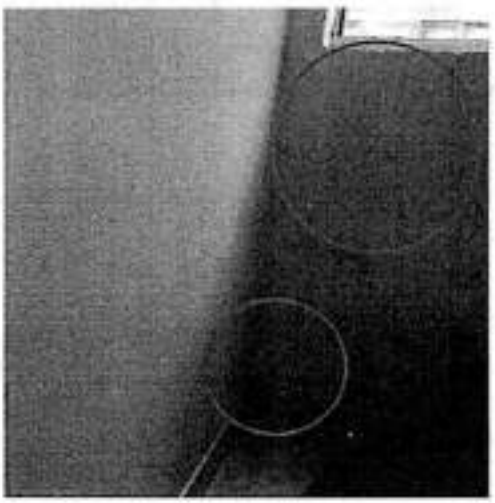
(...) "Hallazgos

1. ***"1. HUMEDADES EN PISOS, VENTANAS Y TECHOS"***

Durante la visita técnica se procedió a realizar el recorrido por el apartamento 304 de la torre 9, se pudo observar que existen rastros de humedades y humedades activas por filtraciones de agua lluvia a través del muro de fachada ubicado al costado sur de la habitación auxiliar, de igual forma se observan rastros de humedades y humedades activas en muro del antepecho de la ventana del estudio, los restantes espacios no presentan rastros de humedades ni humedades activas por reparaciones parciales hechas por la propietaria.

Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **PERSISTE**.





2 *"4. CAJA DE TACOS"*

En la visita técnica se pudo observar que la caja de tacos fue trasladada desde la parte posterior del lavaplatos al muro del costado norte de la cocina; por información de la propietaria, la caja de tacos fue reubicada por su cuenta en diciembre de 2019.

El requerimiento fue subsanado por la quejosa.

Por lo tanto, se puede determinar que este hecho **NO PERSISTE.**





Imágenes 7 y 8

(...)

Aunado a lo anterior, se evidencia que ni la sociedad enajenadora ni el quejoso dieron respuesta a los radicados 2-2026-11035 y 2-2026-11037 del 23 de febrero del 2026, informando frente al cumplimiento o no de la orden de hacer contenida en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Estas pruebas valoradas en conjunto bajo la sana crítica, siendo pertinentes, útiles y conducentes, llevan al operador administrativo a la creencia fehaciente de que la orden aún continúa sin ser acatada y superada.

De esta manera, se puede concluir que a la fecha no ha sido subsanada o en su defecto se ha probado el cumplimiento de la obligación de hacer, impuesta en la No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*,a la sociedad enajenadora en mención, así como tampoco se ha demostrado que el quejoso o interesados hayan impedido la realización de las obras ordenadas.

Aunado a lo anterior, es importante señalar que no corresponde a esta Dirección evidenciar o probar la subsanación de los hechos objeto de la orden de hacer de oficio, sino que, por el contrario, a la sancionada le corresponde allegar las pruebas que demuestren el cumplimiento de su obligación, tal y como lo establece la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, en concordancia con el artículo 167 del Código General del proceso, al señalar que les corresponde a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen:

> *"**ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA.** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*
>
> *No obstante, según las particularidades del caso, el juez podrá, de oficio o a petición de parte, distribuir, la carga al decretar las pruebas, durante su práctica o en cualquier momento del proceso antes de fallar, exigiendo probar determinado hecho a la parte que se encuentre en una situación más favorable para aportar las evidencias o esclarecer los hechos controvertidos. La parte se considerará en mejor posición para probar en virtud de su cercanía con el material probatorio, por tener en su poder el objeto de prueba, por circunstancias técnicas especiales, por haber intervenido directamente en los hechos que dieron lugar al litigio, o por estado de indefensión o de incapacidad en la cual se encuentre la contraparte, entre otras circunstancias similares.*
>
> *Cuando el juez adopte esta decisión, que será susceptible de recurso, otorgará a la parte correspondiente el término necesario para aportar o solicitar la respectiva prueba, la cual se someterá a las reglas de contradicción previstas en este código.*
>
> *Los hechos notorios y las afirmaciones o negaciones indefinidas no requieren prueba.".*

En efecto, es obligación de la sociedad enajenadora informar a este Despacho de las actuaciones tendientes a solucionar de manera efectiva los hechos objeto de la sanción por las deficiencias constructivas, toda vez que la misma proviene de una orden impuesta; sin embargo, como se demostró en el expediente, a la fecha no obra prueba alguna que permita establecer que los hechos han sido superados de manera definitiva, o que el quejoso o interesado han impedido la realización de las obras ordenadas, pese a que ha contado con el término suficiente para ello, situación que conlleva a la imposición de multas, en los términos citados en párrafos anteriores.

Graduación de la sanción.

El parámetro fundamental para la graduación de las multas es el carácter leve, grave o gravísimo que se le asigna a las afectaciones dentro del trámite de la actuación, conforme a las definiciones del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025. Estas tres categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Dirección.

Dicha categorización apunta a diferenciar si se vulneran las condiciones de habitabilidad o de uso de la vivienda o sus condiciones estructurales, por tanto, constituyen el marco para la aplicación de los principios de razonabilidad y proporcionalidad en la motivación de la multa. En el presente caso se determinó que las afectaciones son de carácter leve, como se evidencia en el artículo segundo de la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Es por ello por lo que esta Dirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo dicha calificación y los criterios establecidos en el artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que se logren establecer en la actuación administrativa.

Así las cosas, el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011 establece que, en la determinación de la gravedad de la falta y el rigor de la sanción se han de considerar los criterios expresamente previstos allí.

Bajo las anteriores consideraciones, una vez evaluada la conducta objeto de reproche desde sus diferentes dimensiones, y teniendo en cuenta los criterios normativos señalados, a los cuales se encuentra sujeta la discrecionalidad de la administración, esta Dirección iniciará la definición de la sanción que resulte necesario imponer, frente a la conducta desplegada por parte de la sociedad investigada a saber:

Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados: Este criterio alude bien a que se produzca un daño al interés jurídico protegido por la norma infringida, o a que simplemente se ponga en peligro.

En este caso se surte con el hecho de que la sociedad enajenadora no ha dado cumplimiento a la orden de hacer, aun cuando es de su conocimiento que contaba con el termino de cuatro (4) meses para realizar los trabajos tendientes a solucionar en forma definitiva los hechos objeto de sanción.

Por lo anterior, este criterio resulta aplicable al caso concreto, como un agravante, razón por la cual se tendrá en cuenta para la graduación de la sanción que resulte procedente de acuerdo con los cargos endilgados en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*

Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2, obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Reincidencia: Consultadas el expediente, se evidencia que la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2, ha sido objeto de multas sucesivas, como lo fue la 324 del 22 de abril del 2022.

Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la actuación administrativa de seguimiento que la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2**,** incurriera en alguna conducta que implicara resistencia o que obstruyera el desarrollo de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2, haya propiciado o utilizado alguna maniobra fraudulenta para ocultar la comisión y consecuencias de la infracción que se le imputó, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes: Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora conlleva a la vulneración concreta de obligaciones, y/o prohibiciones previamente conocidas y adquiridas a partir de la voluntaria decisión de desarrollar actividades de enajenación de vivienda urbana en el Distrito Capital, situación que acarrea la observancia de tales aspectos.

Bajo este entendido, se hace necesario resaltar, que en la presente actuación administrativa de seguimiento se evidenció que la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.558.927-2,** no logró demostrar un grado de prudencia y diligencia con el que se hayan atendido los deberes en tanto no allegó prueba que demuestre las actividades encaminadas a la subsanación de los hechos establecidos en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*.

Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa de seguimiento se evidencia que la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.558.927-2,** ha incumplido la orden de hacer impuesta en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, impartida por este Despacho, razón por la cual, la acá sancionado se encuentra inmersa en esta conducta.

Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: En el curso de la presente actuación administrativa de seguimiento la citada conducta ya fue valorada en la etapa procesal correspondiente a la investigación que culminó con la orden de hacer contenida en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, razón por la cual, este criterio no resulta aplicable en la presente instancia.

Indexación de la multa a imponer

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2° del Decreto Ley 078 de 1987, faculta a este

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

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

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

$$VP = (VH)\ \$500.000\ \frac{(IPC\text{-}F)\ 156{,}94}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\ 113.724.638$$

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

Por lo tanto, de acuerdo con la fórmula enunciada anteriormente, el valor correspondiente a los DIEZ MIL PESOS ($10.000) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS ($ 2.274.493) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS ($500.000) M/CTE, corresponden a CIENTO TRECE MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS ($113.724.638) M/CTE. Lo anterior nos ilustra respecto de los límites de la sanción, más no respecto de la multa a imponer.

Por lo anterior, teniendo en cuenta que en el derecho administrativo el bien jurídico protegido

es el "*cumplimiento de la legalidad*", la infracción a una disposición normativa (de carácter legal, reglamentario, regulatorio e incluso contractual) representa en sí misma la antijuridicidad de la conducta y, en consecuencia, el "*reproche recae sobre la mera conducta*", o en otras palabras, sobre el incumplimiento de la norma; demento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa de seguimiento, al no haberse acogido al cumplimiento de la orden de hacer y ante la ausencia de prueba en el expediente que confirme que las deficiencias constructivas hayan sido subsanada de forma definitiva por parte de la responsable, atendiendo los criterios de razonabilidad previstos en el artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, esta Dirección impondrá sanción por valor de VEINTE MIL OCHOCIENTOS OCHENA MIL PESOS ($ 20.880.oo) M/CTE debiendo ser indexados según lo dicho y la formula anteriormente enunciada, así:

$$VP = (VH)\ \$20.880 \frac{(IPC\text{-}156{,}94)}{(IPC\text{-}I)\ 0{,}69} = \$\,4.749.141$$

Que, conforme a la liquidación antes citada, el valor de la multa a imponer la sociedad enajenadora, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.558.927-2,** por incumplimiento de la orden ya mencionada será de CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS ($4.749.141) M/CTE, sin perjuicio de que vuelvan a ser impuestas de continuar en incumplimiento.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Declárese cumplido los hechos denominados: ***"4.CAJA DE TACOS,*** *impuesto* en el articulo segundo de la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, a las sociedades enajenadoras, **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.558.927-2**, de conformidad con lo expuesto en el acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: IMPONER a la sociedad enajenadora **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION, identificada con NIT. 900.558.927-2**, multa de VEINTE MIL OCHOCIENTOS OCHENA MIL PESOS ($ 20.880.oo) M/CTE, que indexados a la fecha corresponden a CUATRO MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS ($4.749.141) M/CTE, de conformidad con lo señalado en la parte motiva del presente acto administrativo, sin perjuicio de que se impongan multas sucesivas hasta tanto se dé cumplimiento total a la orden emitida por esta Dirección en la Resolución No.2500 del 14 de diciembre de 2021 *"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"*, según lo dispuesto en el inciso segundo numeral 9 del artículo 2º del Decreto Ley 078 de 1987.

ARTÍCULO TERCERO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada a partir de la

ejecutoria de la presente Resolución, trámite para lo cual se requiere solicitar "*Formato de Conceptos Varios*" al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el que podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá radicar en nuestra área de correspondencia ubicada en la Carrera 13 52-25 Piso 1 o en el correo electrónico ventanilladecorrespondencia@habitatbogota.gov.co, una fotocopia del recibo de pago, acompañada de un oficio remisorio.

ARTÍCULO CUARTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde su ejecutoria y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 articulo 27 inc. 8. De no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan.

ARTÍCULO QUINTO: NOTIFICAR el contenido de esta resolución a la Sociedad **AVINTIA COLOMBIA S.A.S. - EN LIQUIDACION**, identificada con NIT. 900.558.927-2 para lo cual deberá enviarse al correo electrónico jlvillacorta@grupoavintia.com, según la autorización brindada por usted bajo radicado No.1-2020-22192 del 07 de septiembre del 2020 que reposa en expediente, o en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: Comunicar el contenido de esta Resolución al propietario del Apartamento 304 Torre 9 del proyecto de vivienda AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CANTARRANA PH VIP - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la Calle 101 A Sur No. 14-05 de la ciudad de Bogotá o, en su defecto, de conformidad con las normas de notificación previstas en la Ley 1437 de 2011.

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

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de su expedición.

NOTIFÍQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.

JAZMIN ROCIO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jorge Luis Jiménez Plazas – Abogado Contratista – DICV
Revisó: Juan José Corredor Cabuya – Profesional Especializado DICV