

Señor(a)
ADMINISTRADOR/A, REPRESENTANTE LEGAL, APODERADO/A (o quien haga sus veces) del
proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**
Dirección: Carrera 75 N° 74 A -59 Oficina de Administrador
Bogotá D.C.

Referencia: Comunicación AUTO No. 2330 del 17 de octubre de 2025
Expediente No: 3-2024-2731-1

Respetado (a) Señor (a):

Dando cumplimiento al artículo CUARTO del AUTO No. 2330 del 17 de octubre de 2025 "Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa " remitimos copia del mencionado acto administrativo para su comunicación.

Recuerde que en lo sucesivo también podrá comunicarse y/o notificarse personalmente según corresponda, vía correo electrónico de todos los actos administrativos que deban ser notificados o comunicados a usted dentro de la actuación administrativa, para lo cual usted podrá informar su consentimiento al correo electrónico notificaciones@habitatbogota.gov.co o en el escrito de descargos, alegatos o recursos; lo anterior en cumplimiento de lo previsto en el numeral 1° del artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Finalmente, esta Secretaría informa a la ciudadanía que todos los trámites que se realizan en la entidad son completamente gratuitos y se accede a ellos sin acudir a intermediarios.

Cordialmente,



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Laura Viviana Suárez Murcia - Contratista SIVC
Aprobó: Luz Karime Medina Ramírez - Profesional Especializada SIVC
Anexos: 08 folios

AUTO No. 2330 DE 17 DE OCTUBRE DE 2025

Pág. 1 de 16

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

**LA SUBDIRECCIÓN 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, 1421 de 1993, Decreto 78 de 1987, Decreto Nacional 405 de 1994, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE

La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat asumió el conocimiento del radicado **3-2024-2731-1 de 22 de abril de 2024**, presentada de **OFICIO**, frente al proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, ubicado en la **carrera 75 No. 74A- 59** de Bogotá D.C., con ocasión de las presuntas afectaciones en el **área común**, contra la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con **NIT 901363910-3**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC), se constató que la referida sociedad enajenadora es la responsable del proyecto de vivienda en cuestión y que le fue otorgado el registro de enajenación **2021170**.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4º del Decreto Distrital 572 de 2015¹, mediante comunicación con radicado **2-2024-28291 de 7 de junio de 2024**, se corrió traslado de la queja a la sociedad enajenadora, para que, en el término de diez (10) días hábiles, de manera puntual se pronunciara sobre los hechos denunciados en la queja. A su vez, dicho traslado fue comunicado al representante legal del proyecto con el radicado **2-2024-28416 de 11 de junio de 2024**.

Revisados los documentos que hacen parte del expediente, así como los archivos digitales que reposan en los sistemas de esta Entidad, se observó que la sociedad enajenadora **describió el traslado de la queja** mediante radicado **1-2024-24668 de 27 de junio de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 572 de 2015, esta Entidad mediante radicados **2-2024-46453 y 2-2024-46452 de 08 de octubre de 2024** le comunicó a la sociedad enajenadora y a la administración del proyecto de vivienda que el **22 de octubre de 2024 a las 8:45 a.m.**, se procedería a practicar visita de carácter técnico al inmueble objeto de la queja para verificar los hechos de esta.

Dicha visita se llevó a cabo el día programado y a la misma asistió **ROBERTO VARGAS**, en calidad de **delegado de la enajenadora**, como consta en la respectiva acta de visita.

¹ "Por el cual se dictan normas que reglamentan el procedimiento especial para el cumplimiento de las funciones de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat".

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Producto de dicha visita se emitió el informe de verificación de hechos No. **24-526 de 25 de noviembre de 2024**, en el cual se concluyó lo siguiente:

"(...)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O AREAS COMUNES: *Dentro del expediente no se encontró registro de la fecha de entrega de las zonas comunes. En el acta de audiencia adjunta bajo el radicado 1-2024-24668, se menciona: "[...] Descargos: Indica: como responsable de la obra realicé el respectivo trámite de la licencia la cual aportó al proceso, debo señalar que la obra terminó en el año 2020 en el mes de octubre debido a la pandemia de Covid-19 y posteriormente se buscó la licencia para establecer el régimen de copropiedad ya que la notaría solicitó este requisito porque el propietario quiso dar en venta los apartamentos que se construyeron, esta es la razón por la cual la licencia tiene fecha de 2023. Y como es de su conocimiento las obras tienen caducidad de tres años, fenómeno que ya ocurrió para este edificio y por ello solicito no se imponga sanciones en contra de esta obra."*

HALLAZGOS

En la queja se menciona: "Cordial saludo: En desarrollo de nuestras funciones de Inspección, Vigilancia y Control, a las personas naturales y jurídicas que desarrollan la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, y con el propósito de conocer la evolución y situación actual del proyecto de vivienda EDIFICIO ARRAYANES que consta inicialmente para 8 Apartamentos NO VIS y está ubicado en la KR 75 74A 59, UPZ 30 BOYACÁ REAL, de la Localidad de Engativá; y que cuenta con la radicación de documentos para enajenación No. 400020230037, se practicó visita técnica el día 02 de febrero de 2024, mediante inspección visual exterior, se encontró un edificio de 6 pisos aparentemente terminado y parcialmente habitado, presuntamente con 9 unidades de vivienda. Al respecto, se requirió al enajenador mediante radicado 2-2024-15467 (adjunto copia). Damos traslado de la presente situación con el fin de que se adelanten las actuaciones a las que haya lugar".

La visita al Edificio Arrayanes se realizó en dos ocasiones:

- Primera visita: 20 de agosto de 2024

Comunicación citación enajenador: 2-2024-36923 entregado el 15 de agosto de 2024, adicionalmente fue exitosamente notificado al correo mararay380@gmail.com

- Segunda visita: 22 de octubre de 2024

Comunicación citación enajenador: 2-2024-46453 entregado el 09 de octubre de 2024, adicionalmente fue exitosamente notificado al correo mararay380@gmail.com

En ambas visitas, únicamente se realizó una inspección visual del edificio. Durante dichas diligencias estuvo presente el señor Roberto Vargas, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.302.951. En la primera visita, el señor Vargas se presentó como "arquitecto constructor, inquilino y arrendatario del apartamento 502". No obstante, en la segunda visita, se negó a firmar el acta correspondiente, a proporcionar su número de cédula nuevamente, o a detallar su relación con el enajenador del proyecto.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Por otro lado, el enajenador remitió múltiples comunicados a la secretaría solicitando información sobre el proceso. Dichos comunicados eran reiterativos, consistiendo en la misma solicitud:

Comunicado 1-2024-30461:

"Por medio de la presente, respetuosamente solicito se suspenda la visita programada para el día 20 de agosto, como quiera que para ejercer mi derecho de defensa y contradicción requiero copia del proceso y su análisis con el fin de precisar qué aspectos quiere verificar la Secretaría sobre el bien objeto del proceso.

Si bien, la construcción se realizó hace más de tres años, el Decreto 555 de 2021, permite la realización del reconocimiento de aquello que eventualmente tenga infracción.

Como ya aporté copia del fallo policivo que me sanciona como constructor, por haber hecho la obra, la ley me otorga Art. 135. Parágrafo 2 la oportunidad de buscar el reconocimiento de lo construido.

Solicito copia completa en medio magnético del proceso con el fin de enterarme con precisión de qué se me acusa y por qué se pretende allanar el edificio, siendo que solo un juez de la República puede ordenar esta acción.

Pido respetuosamente se me otorgue la posibilidad de ejercer mi derecho de defensa para lo cual solicito la copia del proceso y se me otorgue un término prudencial para analizarlo. "

Respuesta al Comunicado (2-2024-40323):

"De manera preliminar me permito manifestarle que mediante radicado 2-2024-28291 del 7 de junio de 2024 (anexo a la presente), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo cuarto del Decreto Distrital 572 de 2015, corrió traslado de la queja del asunto, radicada por OFICIO del proyecto Edificio Arrayanes ubicado en la carrera 75 # 74°-59 de esta ciudad, para que se pronunciara sobre los hechos e indicara de manera puntual el término dentro del cual se dará la solución pertinente y que de no ser así, sirviera justificar las razones por las que no se efectuará intervención alguna.

En cuanto a la solicitud de que se le allegue copia del expediente y en lo referente a la manifestación de que "... (...) se pretende allanar el edificio... (...)" comillas nuestras, me permito manifestarle que, si bien se había remitido los anexos al oficio de traslado citado anteriormente, adjunto a la presente se remiten los anexos requeridos.

Frente a la manifestación de allanamiento, consideramos necesario hacer claridad que la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de cinco o más inmuebles destinados a vivienda con carácter oneroso, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D.C., de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y los Decretos Distritales 419 y 121 de 2008, modificados por los Decretos Distritales 572 de 2015 y 578 de 2011, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019 y demás normas concordantes.

(...) En cuanto hace referencia la solicitud de aplazar la visita programada para el día 20 de agosto conforme a lo indicado en nuestro radicado 2-2024-36923 del 13 de agosto de

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

2024, la visita fue realizada por la profesional, sin que se hubiese podido ingresar al inmueble, por lo que, atendiendo su solicitud, le informamos que se reprogramará visita de verificación de hechos, la cual será comunicada en forma oportuna, teniendo en cuenta la dirección por usted proporcionada KR 93A 75 10."

Comunicado 1-2024-34900:

"Por medio de la presente, respetuosamente solicito se suspenda la visita programada para el día 24 de septiembre, como quiera que para ejercer mi derecho de defensa y contradicción requiero copia del proceso y su análisis con el fin de precisar qué aspectos quiere verificar la Secretaría sobre el bien objeto del proceso.

La petición la realizo por segunda vez, porque no me llegó la copia del proceso y su análisis, como tampoco me llegó copia de la queja del asunto, ni qué entidad la radico. Si bien, la construcción se realizó hace más de tres años, el Decreto 555 de 2021, permite la realización del reconocimiento de aquello que eventualmente tenga infracción.

Como ya aporté copia del fallo policivo que me sanciona como constructor, por haber hecho la obra, la ley me otorga Art. 135. Parágrafo 2 la oportunidad de buscar el reconocimiento de lo construido.

Solicito copia completa en medio magnético del proceso con el fin de enterarme con precisión de qué se me acusa y por qué se pretende allanar el edificio, siendo que solo un juez de la República puede ordenar esta acción.

Pido respetuosamente se me otorgue la posibilidad de ejercer mi derecho de defensa para lo cual solicito la copia del proceso y se me otorgue un término prudencial para analizarlo."

Respuesta al Comunicado 2-2024-46200:

"De acuerdo con su solicitud, le reitero lo enunciado en el oficio No. 2-2024-40323 de fecha 4 de septiembre de 2024, recibido vía correo electrónico el día 4 de septiembre de 2024 y el cual enuncia (...)

En cuanto a la solicitud de que se le allegue copia del expediente y en lo referente a la manifestación de que "... (...) se pretende allanar el edificio... (...)" comillas nuestras, me permito manifestarle que, si bien se había remitido los anexos al oficio de traslado citado anteriormente, adjunto a la presente se remiten los anexos requeridos.

En atención a su solicitud, le informamos que se reprogramará visita técnica de verificación de hechos, la cual le será comunicada en forma oportuna a las partes. Del trámite a seguir, se le comunicará de manera oportuna.

Comunicado 1-2024-38318:

"Por medio de la presente, respetuosamente solicito se suspenda la visita programada para el día 22 de octubre de 2024 a las 8:45 am. como quiera que para ejercer mi derecho de defensa y contradicción requiero copia del proceso y su análisis con el fin de precisar qué aspectos quiere verificar la secretaria sobre el bien objeto del proceso.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

La petición la realizo por tercera vez, porque no me llegó la copia del proceso y su análisis como tampoco me llegó la copia de la petición del asunto, ni qué entidad jurídica o natural la interpuso.

Si bien, la construcción se realizó hace más de tres años, el Decreto 555 de 2021, permite la realización del reconocimiento de aquello que eventualmente tenga infracción.

Como ya aporté copia del fallo policivo que me sanciona como constructor, por haber hecho la obra, la ley me otorga Art. 135. Parágrafo 2 la oportunidad de buscar el reconocimiento de lo construido.

Solicito copia completa en medio magnético del proceso con el fin de enterarme con precisión de qué se me acusa y por qué se pretende allanar el edificio, siendo que solo un juez de la República puede ordenar esta acción.

Pido respetuosamente se me otorgue la posibilidad de ejercer mi derecho de defensa para lo cual solicito la copia del proceso y se me otorgue un término prudencial para analizarlo."

Respuesta al Comunicado 2-2024-52313:

"(...) En atención a su solicitud, le informamos que la visita se programó y realizó el día 22 de octubre de 2024, en la cual asistieron ambas partes, sin embargo, en la diligencia se negó a firmar el acta. (...)

En cuanto a su solicitud, se le informa que se REITERA que se han enviado en varias oportunidades la copia de la queja a la dirección física y correo electrónico enunciados en los oficios recibidos por el aplicativo de la Entidad - Sistema Integrado de Gestión Documental - SIGA, bajo los oficios con radicados N.2-2024-28291 de fecha 7 de junio de 2024 - traslado de la queja N. 3-2024-2731 del 22 de abril de 2024 con siete (7) anexos y recibido bajo correo electrónico mamaray380@gmail.com el día 7 de junio de 2024; N.2-2024-40323 de fecha 4 de septiembre de 2024, N.2-2024-46200 de fecha 7 de octubre de 2024 recibido correo electrónico mararay380@gmail.com el día de 2024, soportes los cuales se anexan a la presente."

Teniendo en cuenta estos antecedentes, se procede a analizar lo solicitado:

1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO

En la queja se menciona: "(...) [se solicita información] con el propósito de conocer la evolución y situación actual del proyecto de vivienda EDIFICIO ARRAYANES que consta inicialmente para 8 Apartamentos NO VIS y está ubicado en la KR 75 74A 59, UPZ 30 BOYACA REAL, de la Localidad de Engativá; y que cuenta con la radicación de documentos para enajenación No. 400020230037, se practicó visita técnica el día 02 de febrero de 2024, mediante inspección visual exterior, se encontró un edificio de 6 pisos aparentemente terminado y parcialmente habitado, presuntamente con 9 unidades de vivienda. (...)."

Como se mencionó anteriormente, en ninguna de las dos visitas realizadas fue posible ingresar al edificio para verificar internamente la situación actual del proyecto. No obstante, en las imágenes 3 y 4 se observa que, en el sexto piso, parece existir una

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

unidad habitacional, lo cual sugiere que dicha área podría estar siendo utilizada como espacio de vivienda o estar destinada a tal propósito. Adicionalmente, en la imagen 5 se evidencia la construcción sobre el antejardín, la cual está sancionada en el acta de audiencia enviada bajo el radicado 1-2024-15467. Dicho documento señala: "La infracción de lo construido corresponde al área de antejardín, área que, en principio, es de 112 m no legalizables."

(...)

Adicionalmente, como se puede observar en las imágenes 6, 7 y 8, existen nueve (9) contadores de gas y diez (10) contadores de energía eléctrica instalados y en funcionamiento. Esto sugiere que varias unidades habitacionales cuentan con los servicios básicos operativos, lo que podría indicar que dichas unidades están siendo ocupadas o están listas para ser habitadas.

(...)

En la imagen 9 se observa que los contadores de agua están demarcados de la siguiente manera: (503), (502), (402), (302) y (202). En la imagen 10, por su parte, se identifican las siguientes demarcaciones: (201), (301), (401), (501) y (Zonas Comunes). Además, como se evidencia en la imagen 11, el contador marcado como (503) no corresponde a ninguna de las ocho viviendas autorizadas en la licencia de construcción.

(...)

Verificando la radicación de documentos con el No. 400020230037 de fecha 08/03/2023, se encuentra solamente la licencia de construcción No. 11001-1-23-0026 con fecha ejecutoria del 16 de enero de 2023, con la cual la curaduría No. 1 aprobó los planos arquitectónicos que se adjuntan al presente informe. No se encuentra licencias de modificación

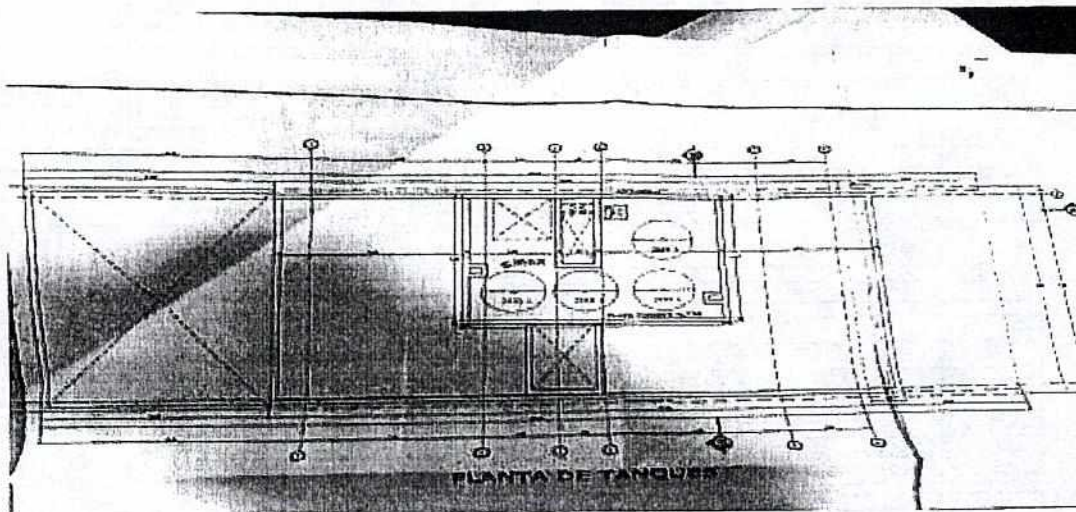
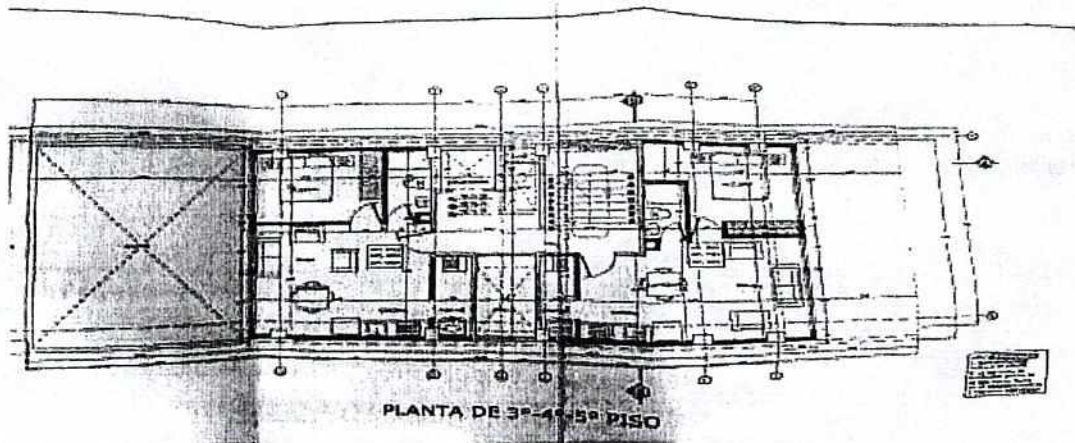
[illegible]

En el plano arquitectónico aprobado por curaduría, se observa que se construyeron dos apartamentos por piso, lo que corresponde a los apartamentos 201, 202, 301, 302, 401, 402, 501, y 502.

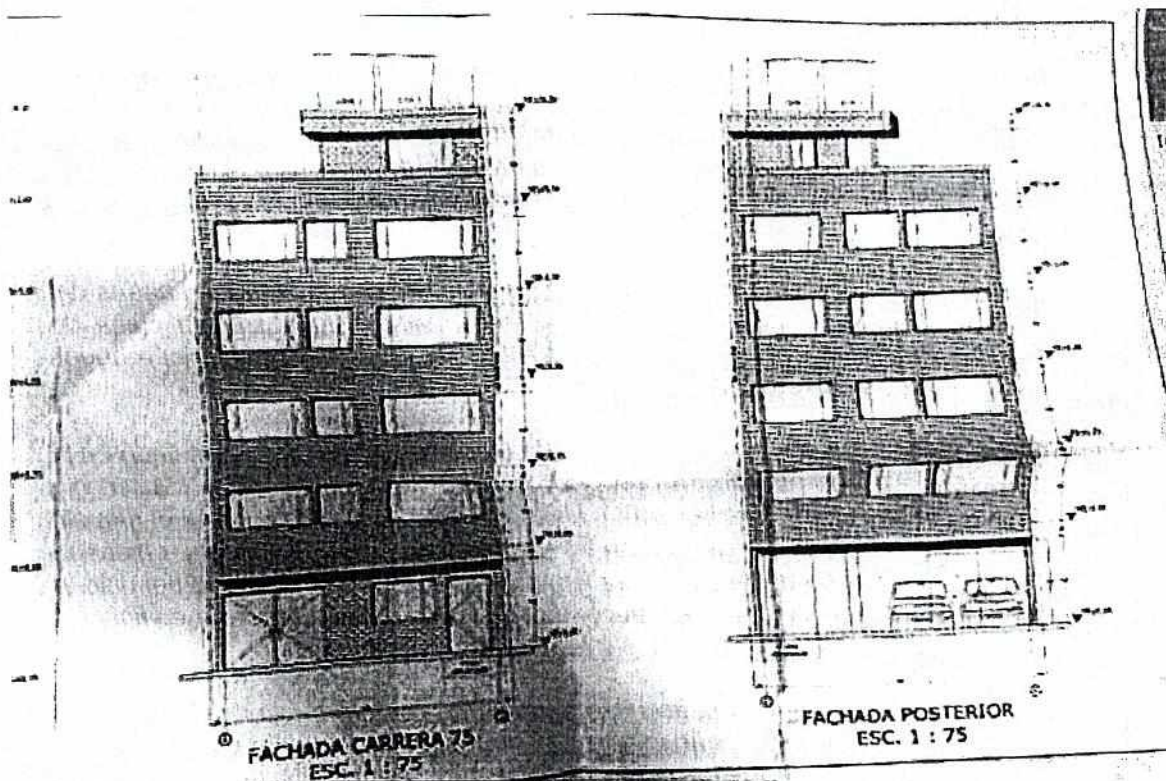
"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

En el plano de cubierta aprobado por curaduría, corresponde al foso del ascensor y la ubicación de s tanque de almacenamiento de agua potable. No se evidencia ningún otro tipo de construcción.

En el plano de fachadas aprobado por curaduría, se observa la fachada principal sobre la carrera 75 la fachada posterior, donde se observa la salida del foso del ascensor y la placa donde se ubican los tanques de almacenamiento de agua potable, no se observa ninguna otra construcción.



"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"



Sin embargo, y de acuerdo con el registro fotográfico de la fachada principal y posterior, se puede observar que en la parte frontal se instaló una pérgola a la salida del foso de ascensor y en la parte posterior se puede evidenciar una construcción de una unidad de vivienda, que correspondería al apartamento 503, de acuerdo con la identificación y numeración de las unidades de vivienda en los medidores de acueducto (9 para apartamentos y 1 de zonas comunes), igualmente los medidores de energía (9 para apartamentos y 1 de zonas comunes), y 9 medidores de gas. Por ello se puede concluir que existen 9 unidades de vivienda en la actualidad y que no corresponde a lo indicado en la licencia de construcción No. 11001-1-23-0026, ni a los planos aprobados por la curaduría No. 3.
(...)

Teniendo en cuenta todo lo anterior, los hechos objeto de reclamación están incumpliendo lo establecido en la Ley 400 de 1997:

"ARTICULO 7°. - 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 estos debe permanecer en el archivo del Departamento Administrativo o dependencia Distrital o Municipal a cargo de la expedición de la licencia de construcción."

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

No obstante, a lo descrito anteriormente y en razón al Control Urbano que ha sido asignado a las Alcaldía Locales y sus inspecciones de Policía conforme a lo determinado por el Decreto 1077 de 2015, para efectos del presente informe, se procederá a referir no la infracción urbana ya demostrada en curso y sancionada por la Inspección de Policía de la Alcaldía Local de Engativá, sino el hecho constructivo que afecta al edificio para lo cual se tiene:

En cuanto al sistema estructural, En los planos arquitectónicos de planta y fachadas del proyecto, muestra placas de concreto para los cinco pisos, al igual que la placa de cubierta, no obstante, no se identifican elementos estructurales adicionales y aprobados para la placa del piso 6 (cubierta transitable).

De acuerdo con la construcción existente, en donde en contraste se ha evidenciado en la visita, la construcción en el piso 6, en donde no solo se remplazó el área de terraza comunal por una construcción privada, con un sistema estructural diferente, en el que sin lugar a dudas se incrementó la carga muerta y viva a la estructura aprobada y diseñada inicialmente, por lo que se considera que se disminuye el índice de seguridad del diseño estructural y no hay certeza de cuál será el comportamiento estructural de la edificación actualmente construida al momento de un sismo (terreno y/o temblor).

Teniendo en cuenta lo anteriormente descrito, se tiene que conforme a lo determinado en la Ley 400 de 1997, y su Artículo 1° que indica que "Artículo J°. - Objeto. La presente Ley establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, con el fin de que sean capaces de resistirlas, incrementar su resistencia a los efectos que éstas producen, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos

Además, señala los requisitos de idoneidad para el ejercicio de las profesiones relacionadas con su objeto y define las responsabilidades de quienes las ejercen, así como los parámetros para la adición, modificación y remodelación del sistema estructural de edificaciones construidas antes de la vigencia de la presente Ley.

Parágrafo. *- Una edificación diseñada siguiendo los requisitos consagrados en las normas que regulan las construcciones sismo resistentes, debe ser capaz de resistir, además de las fuerzas que le impone su uso, temblores de poca intensidad sin daño, temblores moderados sin daño estructural, pero posiblemente con algún daño en elementos no estructurales y un temblor fuerte con daños a elementos estructurales y no estructurales, pero sin colapso.*

En mérito de lo descrito anteriormente en razón a que de una parte no se cumplió con la construcción en estricto conforme a los planos aprobados para la estructura desde el

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

*inicio de la construcción, se evidencia una deficiencia constructiva y un desmejoramiento frente a lo aprobado que se calificada como **GRAVISIMA**."*

Acorde lo anterior, se tiene que respecto al hallazgo: **"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"**, se estableció como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones, de conformidad con las normas relacionadas en el informe citado y que se consideran por el Despacho como presuntamente vulneradas.

VALORACIÓN DEL DESPACHO

1. Competencia

La Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que realicen actividades de enajenación de cinco (5) o más inmuebles destinados a vivienda con observancia de lo dispuesto en el numeral 12 artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993², que prevé: *"12. Promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*, así mismo, atiende a las atribuciones conferidas por la ley y el reglamento.

Dentro de las competencias asignadas a la autoridad encargada de la inspección, vigilancia y control de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra la consagrada en el numeral 7° del artículo 2° del Decreto 78 de 1987³, según la cual es función del Distrito de Bogotá *"Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades a que se refieren la Ley 66 de 1968 y el Decreto Ley 2610 de 1979, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales"*.

Siendo así, corresponde al Distrito Capital y, en especial a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público⁴, así como, controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda mediante la toma de los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento frente a las normas que rigen dicha actividad a través de la imposición de órdenes, requerimientos y multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan, según lo establecen la Ley 66 de 1968⁵ y el Decreto 2610 de 1979⁶.

² "Por el cual se dicta el régimen especial para el Distrito Capital de Santafé de Bogotá".

³ "Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)".

⁴ Acuerdo 079 de 2003.

⁵ "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia".

⁶ "Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968".

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

En este orden de ideas, el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019⁷ señala que se *"(...) Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones. A su turno, las actuaciones administrativas que se surtan dentro de los procesos sancionatorios se adelantarán con observancia a lo dispuesto en el procedimiento que regula la Ley 1437 de 2011."*

En atención a lo expuesto, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat es competente para para adelantar la presente actuación administrativa.

2. Análisis del caso concreto

2.1. Existencia de mérito para adelantar la investigación

De conformidad con lo previsto en el artículo 5 del Decreto Distrital 572 de 2015, la visita técnica tiene como finalidad *"(...) verificar los hechos de la queja, los denunciados durante la visita y aquellos que incorpore el servidor encargado, en cumplimiento de las facultades oficiosas de la entidad"*. Adicionalmente, en el acta respectiva se consignan *"(...) la totalidad de los hechos constatados"* y, se elabora un informe técnico sobre los hallazgos encontrados con base en dicha acta.

Seguidamente, el artículo 6° *Ibidem* dispone que de forma posterior, a la elaboración el informe técnico, *"(...) la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, o la dependencia que haga sus veces, establecerá si existe mérito para adelantar investigación administrativa y en tal caso formulará cargos mediante acto administrativo, en el que señalará con precisión y claridad los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes. (...)"*

En ese orden de ideas, esta Subdirección tomará como base para expedir el presente acto administrativo, el informe de verificación de hechos No. **24-526 de 25 de noviembre de 2024**, elaborado a partir de la visita técnica realizada el **22 de octubre de 2024**, cuya acta obra en el expediente, a fin de establecer, sobre lo allí consignado, que existe mérito para abrir la investigación contra la sociedad enajenadora, dando cabal cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 5 y 6 del Decreto mencionado.

Ahora, para la determinación de las normas que se consideraron presuntamente vulneradas, se tuvo en cuenta que corresponde a la persona natural o jurídica que desarrolla actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, dar cumplimiento al ordenamiento jurídico que rige dichas labores, en particular, las especificaciones de las obras y el cumplimiento de las obligaciones pactadas con los adquirentes de vivienda.

⁷ *"Por el cual se dictan normas sobre competencias y atribuciones de las Autoridades Distritales de Policía, se modifican los Acuerdos Distritales 79 de 2003, 257 de 2006, 637 de 2016, y se dictan otras disposiciones"*.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

a. Oportunidad

Una vez establecido el mérito para abrir la investigación, en garantía del debido proceso y con observancia del principio de celeridad⁸ que rige las actuaciones y procedimientos administrativos, se hace necesario determinar si en el presente caso se cumple el supuesto normativo del término de oportunidad para imponer sanciones y órdenes de que trata el artículo 14 del Decreto 572 de 2015, respecto del hallazgo: **"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"**. Para el efecto, es oportuno atender a lo previsto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015, que dispone lo siguiente:

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

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

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

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

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

En atención a dicha previsión, es preciso indicar que, de conformidad con el informe de verificación de hechos, no hay una fecha cierta de entrega del inmueble objeto de estudio; sin embargo, se indicó

⁸ Numeral 13 del artículo 3 del CPACA: "En virtud del principio de celeridad, las autoridades impulsarán oficiosamente los procedimientos, e incentivarán el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones, a efectos de que los procedimientos se adelanten con diligencia, dentro de los términos legales y sin dilaciones injustificadas".

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

que la obra terminó en octubre de 2020 y la licencia se obtuvo en 2023 y, teniendo en cuenta que se el **2 de febrero de 2024**, se tuvo conocimiento es evidente que la afectación calificada como **GRAVÍSIMA**, se presentó "(...) 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 (...)" para el caso del hallazgo: **"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"**, En este orden de ideas, el Despacho conserva la oportunidad para imponer sanciones y órdenes respecto del referido hallazgo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 14 del Decreto Distrital 572 de 2015.

b. Sanciones o medidas que serían procedentes.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto Distrital 572 de 2015, según el cual en el acto administrativo de apertura de la investigación se deberán señalar, entre otras especificaciones, las sanciones o medidas que serían procedentes, se informa que este Despacho se encuentra facultado para resolver la investigación a través de la expedición de una decisión de fondo, según lo dispuesto en el artículo 13 *Ibidem*; así mismo, el artículo 14 *Ídem* hace referencia a la imposición de sanciones y órdenes.

De otra 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, 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 Administrativo - CPACA⁹, por mandato expreso de artículo 15 del Decreto 572 de 2015 y, con la indexación de valores correspondiente, en garantía a la preservación de la finalidad del legislador de conminar, de manera efectiva, a las personas dedicadas a la enajenación de inmuebles destinados a vivienda a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlas de la adecuación de su proceder a derecho.

⁹ **"Graduación de las sanciones.** Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:

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.

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

Siendo así, la indexación de la multa corresponde a una actualización dineraria fundamentada en los principios de justicia y equidad que obedece a la protección y tutela del Estado de Derecho¹⁰, en tanto busca ajustar, actualizar, corregir y traer a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados.

Ahora bien, en lo que respecta a la imposición de órdenes u obligaciones no dinerarias, se precisa que una vez ejecutoriada la actuación y superado el término otorgado para su cumplimiento, se dará inicio a una nueva actuación administrativa que debe ceñirse al procedimiento previsto en ley 1437 de 2011 CPACA por disposición del artículo 16 del Decreto Distrital 572 de 2015.

c. Conclusión

Se verifica que la sociedad enajenadora podría estar incurriendo en la vulneración de normas de enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda, en razón a las irregularidades que afectan el inmueble en cuestión y que se encuentran señaladas en la queja y en el informe de verificación de hechos.

Es así, que una vez valorada la queja y practicada la visita técnica respectiva, así como, verificados los antecedentes obrantes en el expediente, esta Subdirección establece que existe mérito para ordenar la apertura de la investigación administrativa por el presunto incumplimiento relacionado con "1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO", de conformidad con el artículo 6º del Decreto Distrital 572 de 2015.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: ORDENAR la apertura de la investigación administrativa **3-2024-2731-1** contra la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con **NIT 901363910-3**, representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), por el hallazgo "1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO", establecido como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones que se califica como una AFECTACIÓN GRAVISIMA, descrito en el informe de verificación de hechos No. **24-526 de 25 de noviembre de 2024**, en virtud de lo expuesto en la parte motiva del presente auto.

ARTÍCULO SEGUNDO: CORRER TRASLADO de la apertura de la investigación junto con la queja y el informe técnico de verificación de hechos No. **24-526 de 25 de noviembre de 2024** a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con **NIT 901363910-3**, por el término de quince (15) días hábiles siguientes a la notificación del presente auto, para que directamente o a través de apoderado presente descargos, solicite audiencia de mediación para llegar a un acuerdo con la parte quejosa, solicite o aporte las pruebas que pretende hacer valer, rinda las explicaciones que considere necesarias

¹⁰ Ver concepto No. 1564 del 18 de mayo de 2004, emitido por la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado; Directiva No. 001 del 12 de enero de 2010 expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat y sentencia proferida por el Consejo de Estado de mayo 30 de 2013, con Ponencia de la Magistrada María Elizabeth García González en la que se evaluó 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).

"Por el cual se ordena la apertura de investigación administrativa"

en ejercicio de su derecho de defensa y objete el informe técnico dentro del término de Ley, de conformidad con el artículo 7º del Decreto Distrital 572 de 2015.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR el contenido del presente auto a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con **NIT 901363910-3**, al correo electrónico mararay380@gmail.com de acuerdo con la autorización del registro mercantil, consultada el 15 de octubre de 2025 o, en su defecto, conforme las reglas pertinentes de notificación en los términos de la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO CUARTO: COMUNICAR el presente auto **al administrador (a)** a la **carrera 75 No. 74A-59 – oficina administración** de la ciudad de Bogotá o, en su defecto, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO QUINTO: El presente Acto Administrativo rige a partir de la fecha de su expedición y contra este no procede recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6º del Decreto 572 de 2015.

Dado en Bogotá D.C., a los diez y siete (17) días del mes de octubre de dos mil veinticinco (2025).

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCIO OROZCO RODRIGUEZ
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Claudia Caro – Abogada Contratista SICV. *q*

Revisó: Viviana Velásquez – Abogada Contratista SICV. *HCVR*