



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL REPOSICIÓN DEL HÁBITAT
2-2026-25240
Fecha: 2026-04-23 11:48:50
Folios: 14
Años: 14
AÑO: AVISO RESOLUCIÓN 166 DEL 02/03/2026
EXPEDIENTE 3-2024-2731-1
DISTRITO: PROYECTO DE VIVIENDA EDIFICIO
TIPO: OFICIO SALIDA
DIR: INVESTIGACIONES



Bogotá D.C.

Señor(a):
Administrador(a) y/o quien haga sus veces
Proyecto de vivienda EDIFICIO ARRAYANES
Carrera 75 # 74 A - 59 / Oficina de Administración
Bogotá D.C.

Referencia: **AVISO DE NOTIFICACIÓN**
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCIÓN No. 166 del 02 de marzo de 2026**
Expediente No: **3-2024-2731-1**

Respetado(a) Señor(a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remitimos a Usted copia íntegra de la **RESOLUCIÓN No. 166 del 02 de marzo de 2026** proferida por la Dirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Al respecto, se informa que al realizarse el envío de la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Se informa al notificado que 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 los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

Al notificado se le hace entrega de una (1) fotocopia gratuita del citado acto 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,

CARLOS ANDRÉS DANIELS JARAMILLO
Subsecretario de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda

Elaboró: *Tammy Rozenboim Matiz* – Abogado Contratista
Revisó: *Jaime Humberto Arboleda* – Abogado Contratista
Anexo: 14 Folios

Secretaría Distrital del Hábitat
Servicio al ciudadano: Carrera 13 No. 52-13
Sede Principal: Calle 52 No. 13-64
Teléfono: 601-3581600
Código Postal: 110231
www.habitatbogota.gov.co



RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

**LA DIRECTORA 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, el Decreto Distrital 653 de 2025 y, los Acuerdos 079 de 2003 y 735 de 2019, demás normas concordantes, y,

CONSIDERANDO QUE:

La Subdirección hoy Dirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, en virtud de su competencia y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 27 y en el párrafo del artículo 111 del Decreto Distrital 653 de 2025 asumió el conocimiento de la queja **3-2024-2731 del 22 de abril de 2024**, presentada de **OFICIO**, del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, con ocasión a las presuntas deficiencias constructivas presentadas en el área común de dicho inmueble, ubicado en la **Carrera 75 No. 74 A-59** en la ciudad de Bogotá D.C., en contra la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con **NIT 901.363.910-3**, y representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), actuación a la que le correspondió el expediente número **3-2024-2731-1**.

Una vez revisado el Sistema de Información Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda (SIDIVIC) con el que cuenta la entidad, se constató que la sociedad enajenadora, es la responsable del proyecto de vivienda y cuenta con registro de enajenación **2021170**.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 114 del Decreto Distrital 653 de 2025¹, mediante comunicación con radicado No. **2-2024-28291 del 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, se manifestara sobre los hechos e indicara de manera puntual si daría solución a los mismos. Así mismo se comunicó al administrador y/o representante legal mediante radicado **2-2024-28416 del 11 de junio de 2024**.

¹ "Por el cual se expide el Decreto Único del Sector Hábitat".

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 recorrió el traslado de la queja mediante **1|-2024-24668 de 27 de junio de 2024**.

De conformidad con lo establecido en el artículo 115 del Decreto Distrital 653 de 2025, esta Entidad mediante radicados **2-2024-36921 Y 2-2024-36923 del 13 de agosto de 2023**, llegado el día de la visita se canceló en el entendido que no se pudo ingresar al inmueble, se volvió a requerir tanto a la sociedad enajenadora como al administrador del proyecto mediante radicados **2-2024-41276 y 2-2024-41279 del 9 de septiembre de 2024**, para visita el día **24 de septiembre 2024** y dada solicitud del investigado mediante radicado No. **1-2024-34900** se suspendió la diligencia.

Es así que mediante radicado No. **2-2024-46453 y 2-2024-46452**, todos, **del 8 de octubre de 2024**, se comunicó a la sociedad enajenadora, y a la propietaria del apartamento 1202 torre 1 del proyecto de vivienda respectivamente, que el día **22 de octubre de 2024 a las 8:45 am**, se realizaría la visita de carácter técnico al inmueble del asunto con el objeto de verificar los hechos objeto de la queja.

Llegado el día y la hora de la visita técnica programada asistió **ROBERTO VARGAS**, en su calidad de apoderado de la sociedad enajenadora; como consta en la correspondiente acta de visita.

Con base en lo anterior, se emitió el Informe de Verificación de Hechos No. **24-526 del 25 de noviembre de 2024**, en el cual se concluyó:

"(...) FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE Y/O ÁREAS 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 aporto 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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 otro lado, el enajenador remitió múltiples comunicados a la secretaria 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 Secretaria sobre el bien objeto del proceso.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

(...) 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 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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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.

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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

(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

Información Básica		Fecha de Radicación	
Identificación	11001-1-23-0026	Fecha de Radicación	2023-03-08
Acto Administrativo	2023-03-08	Estado	En Proceso
Nombre del Proyecto	EDIFICIO HABITACIONAL	Proceso	2023
Fecha Emisión Resolución	2023-03-08	No Radicación Documento Proyecto	2023-03-08
Acto de Construcción	2023-03-08-16:00	Fecha Modificación	2023-03-08-16:00

Ejecutor	
Nombre	ESQUEZAS S.A.S.

CPE	
Nombre	Nombre CPE

Características		Número de Unidades	
Categoría de Vivienda	U	Número de Unidades	8
Estado de Vivienda	U	Número de Unidades	8

Licencias				
No.	Calidad	Fecha Emisión	Número de Unidades	Fecha Licencia
11001-1-23-0026	U	2023-03-08	8	2023-01-16

La licencia de construcción No. 11001-1-23-0026., especifica una construcción de 5 pisos, primer piso no habitable, para un total de 8 unidades de vivienda.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

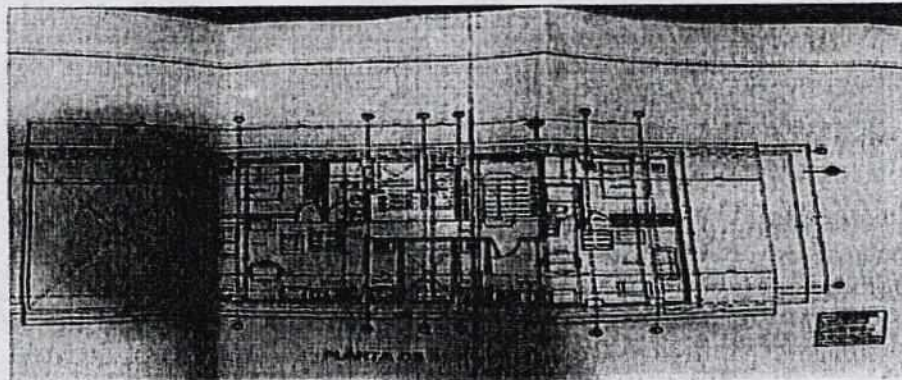
"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

EMPRESA UNIVERSAL S.A. - Bogotá S.C. ARGO RUTH CUBILLOS SALAMANCA 11001-1-22-1618		11001-1-22-1618 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 16 MAR 2026 CATEGORÍA: B		16 MAR 2026 B
II. MARCO NORMATIVO		
TIPO DE OBRA: Edificación	TIPO DE OBRA: Edificación	TIPO DE OBRA: Edificación
III. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO		
TIPO DE OBRA: Edificación	TIPO DE OBRA: Edificación	TIPO DE OBRA: Edificación
IV. CUADRO DE ÁREAS		
TIPO DE OBRA: Edificación	TIPO DE OBRA: Edificación	TIPO DE OBRA: Edificación

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.

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.

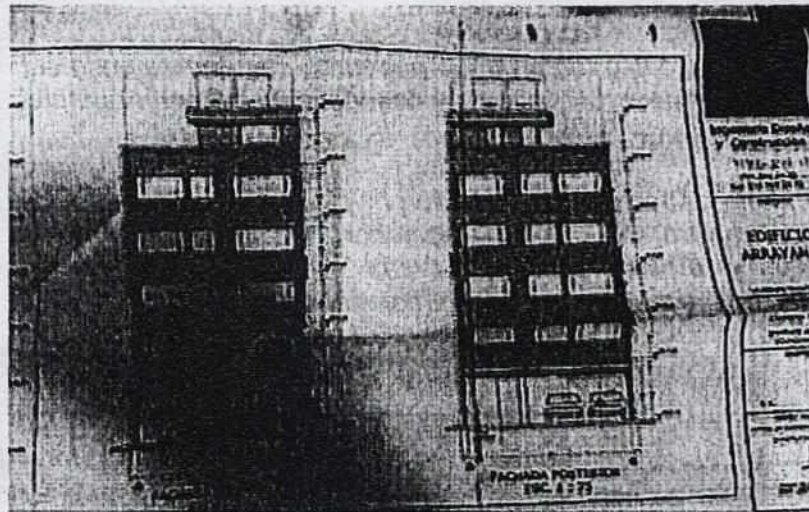
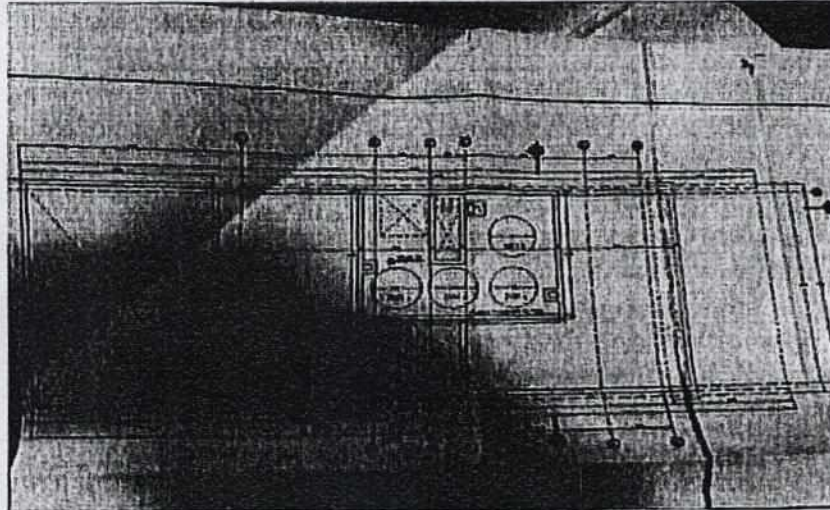
En el plano de fachadas aprobado por curaduría, se observa la fachada principal sobre la carrera 75 la fachada posterior, donde se observa la salida del foso del ascensor y la placa donde se ubican los tanques de almacenamiento de agua potable, no se observa ninguna otra construcción.



Planta piso 3, 4, 5

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"



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. (...)

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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."

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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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

A través de Auto No. **2330 de 17 de octubre 2025** se dispuso la apertura de la presente investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3, y 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**", de conformidad con lo consignado en el Informe de verificación de hechos No. **24-526 del 25 de noviembre de 2024**, producto de la visita técnica realizadas el día **22 de octubre de 2024**, al proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**.

El Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **2330 de 17 de octubre 2025** fue notificado electrónicamente a la sociedad investigada como consta en acta de envío y entrega con **ID MENSAJE 249645** de la empresa de correspondencia **SERVICIOS POSTALES NACIONALES S.A.S.- 4.72.**, el **10 de noviembre de 2025**.

Seguidamente, el Auto de Apertura de Investigación Administrativa No. **2330 de 17 de octubre 2025** fue comunicado a la administradora del proyecto de vivienda, mediante radicado **2-2025-74207** publicado en página web del **18 al 24 de noviembre de 2025**.

Vencido el término otorgado en el **Auto No. 2330 de 17 de octubre 2025**, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos**, ni allegó documento alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

En virtud de lo anterior este Despacho procedió mediante el **AUTO 2552 del 11 de diciembre de 2025**, ordenó correr traslado a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3, y representada legalmente por el señor JOSE**

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

REINERIO JIMENEZ GARCIA(o quien haga sus veces), para que presentara alegatos de conclusión, el cual fue comunicado a la sociedad investigada, a través de correo electrónico de fecha **19 de diciembre de 2025**, según **ID MENSAJE 268592** y al administrador, representante legal y/o apoderado del proyecto de vivienda, mediante radicado 2-2025-89400 publicado en la página web de la Secretaría Distrital del Hábitat **del 19 al 25 de febrero de 2026**.

Vencido el término establecido en el **AUTO 2552 del 11 de diciembre de 2025**, la sociedad enajenadora **NO** presentó sus alegatos de conclusión.

Teniendo en cuenta que las pruebas que existen dentro del proceso son suficientes para su Resolución, esta Dirección procederá a decidir de fondo la presente actuación administrativa, previo el siguiente:

ANÁLISIS 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 inmuebles destinados a vivienda. Lo anterior de conformidad con el numeral 12 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993, la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979 Decreto Ley 078 de 1987, el Decreto Nacional 405 de 1994, los Acuerdos Distritales 16 de 1997 y 735 de 2019, y el Decreto Distrital 653 de 2025.

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 7º del artículo 2 del Decreto 78 de 1987. En virtud de la citada norma y demás funciones asignadas al Distrito Capital, en particular a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, se encuentra la de controlar la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual se desarrolla mediante la facultad de tomar los correctivos necesarios para contrarrestar las situaciones de incumplimiento de las normas que rigen dicha actividad, a través de la imposición de órdenes y requerimientos, competencias que se encuentran también consagradas en la Ley 66 de 1968 y Ley 2610 de 1979, que establecen la posibilidad de imponer multas sucesivas a las personas que no cumplan con las órdenes o requerimientos que se expidan.

En este sentido, el artículo 201 del Acuerdo 079 de 2003 derogado por el artículo 20 del Acuerdo 735 de 2019, señala: "(...) 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**

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

imponer las correspondientes sanciones (...)"

En atención a lo expuesto resulta claro que este despacho es competente para adelantar la investigación contra la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con NIT 901.363.910-3, y representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), quien es la responsable del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**.

2. Desarrollo de la actuación

La presente actuación se adelantó respetando el debido proceso que se debe observar en todo tipo de actuaciones administrativas, al respecto, la Corte Constitucional ha expuesto en numerosas jurisprudencias el alcance del principio constitucional del debido proceso en lo que a procedimientos de tipo administrativo se refiere:

"Es a este último aspecto a donde remite el artículo 29 de la Constitución: "El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. "La Corte, en, numerosas sentencias, ha explicado el alcance de este principio, especialmente cuando se refiere al debido proceso administrativo. Ha señalado que excluir al administrado del conocimiento previo de la sanción a aplicar y negar, por ende, la posibilidad de controvertirla antes de su imposición vulnera el derecho fundamental al debido proceso, pues puede convertirse en un acto arbitrario, contrario al Estado de derecho. También ha manifestado esta Corporación, que lo que la norma constitucional pretende es que la aplicación de una sanción sea el resultado de un proceso, por breve que éste sea, aún en el caso de que la norma concreta no lo prevea." (Subrayas y negrillas fuera de texto)

"Por otra parte, cuando la administración aplica una norma legal, que al mismo tiempo limita un derecho, la decisión correspondiente debe ser no sólo producto de un procedimiento, por sumario que éste sea, sino que la persona afectada, sea informada de la determinación, pues se trata de un acto administrativo. De lo contrario, estaríamos frente a un poder absoluto por parte de la administración y, probablemente, dentro del campo de la arbitrariedad. Asuntos que en numerosas oportunidades ha señalado la Corte no corresponden al Estado de derecho."

Cabe precisar que la garantía del debido proceso no consiste solamente en las posibilidades de defensa o en la oportunidad para interponer recursos, sino que exige además, como lo expresa el artículo 29 de la Carta Política i) el ajuste a las normas preexistentes al acto que se imputa; ii) la competencia de la autoridad judicial o administrativa que orienta el proceso; iii) el derecho a una resolución que defina las cuestiones jurídicas planteadas sin dilaciones injustificadas; iv) la ocasión de presentar pruebas y de controvertir las que se alleguen en contra y, desde luego, v) la plena observancia de las formas propias de cada proceso según sus características. Esta situación efectivamente se evidencia en el caso que se analiza, por cuanto la actuación

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

administrativa dio cumplimiento a los Decretos Distritales y demás normas sobre la materia, así como al procedimiento que los mismos establecen, en cuanto a legitimación, notificaciones, pruebas, competencia y recursos.

Con fundamento en lo anterior, este Despacho ha actuado conforme a la ley, dentro de la órbita de sus funciones y en congruencia con el principio de legalidad, pues la actuación administrativa se adelantó de conformidad con las normas sustantivas y el procedimiento correspondiente.

3. Análisis probatorio

De conformidad con los antecedentes expuestos, este Despacho analizará las pruebas obrantes en el expediente respecto a los hechos investigados y determinará si persisten las deficiencias o si por el contrario se han superado o son inexistentes.

Este Despacho precisa que inició la presente investigación, debido a que en el Informe de verificación de hechos No. **24-526 del 25 de noviembre de 2024**, se determinó que los hallazgos: **"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"**, constituye deficiencia constructiva **GRAVISIMA** respectivamente. Lo anterior, en virtud del incumplimiento a la normatividad que regula la actividad de enajenación de vivienda, en los términos del artículo 112 del Decreto Distrital 653 de 2025.

La sociedad enajenadora **NO** recorrió la queja, Adicionalmente, una vez revisado el expediente este Despacho advierte que dentro de la actuación administrativa no reposa escrito de descargos ni alegatos allegados por la sociedad enajenadora en los que se controvierta el hallazgo objeto de este trámite. Igualmente, no existen otros elementos probatorios distintos al informe de verificación de hechos **No. 24-526 del 25 de noviembre de 2024** que permitan acreditar la inexistencia y/o subsanación de los hechos investigados.

Por su parte, la quejosa tampoco se manifestó frente a los actos administrativos aquí mencionados.

De lo anterior se puede colegir que, la investigada no utilizó ni aportó ningún elemento probatorio que cumplan con el propósito de demostrar la subsanación del hallazgo que nos ocupa, así como tampoco expuso argumento de defensa ni pruebas que desvirtuaran el Informe de Verificación de Hechos **No. 24-526 del 25 de noviembre de 2024**, por lo que es pertinente mencionar:

En principio, el Despacho se permite puntualizar que, el informe de verificación de hechos es la herramienta probatoria que provee el Decreto Distrital 623 de 2025 a la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, documento que se basa en la visita de inspección realizada por un equipo de profesionales idóneos

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

con los que cuenta la Entidad, quienes detentan la pericia necesaria para cumplir su función con eficacia.

En segundo lugar, es importante indicar que la Secretaría verifica la idoneidad de los profesionales que le prestan sus servicios, trámite en el que se revisan minuciosamente los documentos que los acreditan como profesionales, los que les habilitan para su ejercicio y dan fe de su experiencia, por esta razón, no hay lugar a que su conocimiento y pericia sean puestos en duda, pues, tal circunstancia, pondría en duda la buena fe con que actúa esta Autoridad Administrativa. Al respecto, la Constitución Política Nacional preceptúa:

*“Artículo 83: Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual **se presumirá en todas las gestiones** que aquellos adelanten ante estas”*

De igual manera es de indicar que los conceptos emitidos en el informe son una prueba documental, producto de la experticia y conocimiento del profesional, no contemplan la realización de pruebas destructivas, ensayos de laboratorio o similares y se basan en la observación de las características externas encontradas, acogiéndose a lo establecido en el Decreto Distrital 653 de 2025.

Por lo anterior, es claro para este Despacho que valoradas las pruebas en su conjunto y bajo las reglas de la sana crítica, no se logró acreditar por la sociedad enajenadora la inexistencia y/o superación de la deficiencia constructiva calificada como **GRAVISIMA** en el **área común** del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, así como tampoco se logró acreditar la existencia de causa extraña como factor eximente de responsabilidad.

4. Descargos y Alegatos

Como se viene señalando, la sociedad enajenadora **no presentó Descargos ni alegatos, ni allegó documento** alguno mediante el cual rindiera explicaciones frente a los hechos objeto de la queja, ni solicitó práctica de pruebas o audiencia de mediación, como consta en el expediente.

5. Fundamento Normativo de la decisión

Este Despacho decidirá la procedibilidad de imponer sanción a la sociedad enajenadora, como quiera que el material probatorio que obra en el expediente permite deducir sin lugar duda, que es la responsable de la enajenación del proyecto de vivienda y por tanto de las deficiencias constructivas objeto de la queja y evidenciadas en la visita técnica que dio origen al Informe de Verificación de Hechos obrante en el expediente.

Lo anterior, en consideración a que en el caso en concreto corresponde a esta Subdirección asumir el conocimiento de los hechos objeto de la queja, cuyos hallazgos fueron verificados

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

en el Informe de Verificación de Hechos. De igual forma, esta Entidad es la encargada de dar trámite a las quejas que se presenten con ocasión de la actividad de enajenación de vivienda y de las deficiencias constructivas y/o desmejoramiento de especificaciones técnicas que se constituyan en ejercicio de esta actividad.

De conformidad con el Informe de verificación de hechos No. **24-526 del 25 de noviembre de 2024** y demás pruebas que fueron aportadas en transcurso de la investigación, este Despacho pudo establecer que los hallazgos **"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"** constituye deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA**, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, además no dan cumplimiento a la normatividad que regula la actividad de construcción y enajenación de vivienda.

Adicional a los hechos por los cuales se le puede endilgar responsabilidad a la sociedad enajenadora, tipificados dentro de la presente investigación como deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA** respectivamente, que afecta el uso y habitabilidad del inmueble, esta Subdirección realizará un análisis de las normas vulneradas, con el fin de establecer si es procedente imponer una sanción administrativa a la investigada, en ejercicio de las competencias asignadas a esta Entidad, por el incumplimiento de las normas que son objeto de las funciones de vigilancia y control, ejercidas sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En ese orden, esta Subdirección observa que, con el hallazgo se incurrió en una vulneración de lo dispuesto en las normas relacionadas a continuación:

- **DECRETO DISTRITAL 653 DE 2025**

"Artículo 112. Definiciones y Conceptos. Para efectos de la interpretación y el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente título, se incorporan al mismo las siguientes definiciones y conceptos:

(...)

Deficiencia constructiva: *Es una afectación y/o defecto en el proceso constructivo presentada en los bienes privados, en los bienes comunes o en los bienes de uso exclusivo, por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

(...)

Desmejoramiento de especificaciones: *Es la modificación total o parcial de las especificaciones del proyecto por parte del enajenador o constructor, que representa una desmejora de sus cualidades respecto a las ofrecidas legalmente, las contenidas en los planos, estudios de suelos y modelos de contratos.*

(...)

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

Afectaciones graves: *Son las deficiencias constructivas o desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad, uso o funcionamiento de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural o amenaza de ruina en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos:*

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."

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 reemplazó 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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 este orden de ideas, teniendo en cuenta el estudio realizado, la valoración de las pruebas, el informe técnico y demás documentos que obran en el expediente, y en consideración a que no existe prueba suficiente que lleve a convencimiento y certeza de que los hallazgos fueron subsanados en su totalidad por la sociedad enajenadora, este Despacho estima que resulta procedente para el caso que se analiza, imponer sanción administrativa a la investigada, en aplicación a lo estipulado en el Decreto Distrital 653 de 2025 y demás normas concordantes, por el incumplimiento e infracción a las normas antes transcritas.

La conducta asumida por la sociedad enajenadora respecto de los hallazgos **"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"**, calificados como deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA** respectivamente, que afectan el uso y habitabilidad del inmueble evidenciados en la unidad común del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES** quebrantan las normas enunciadas, razón por la cual será objeto de sanción que se determinará de acuerdo con la gravedad e importancia que éstas representen.

6. 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 (3) categorías modulan la infracción al derecho a la vivienda digna como máximo bien jurídico

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

tutelado dentro de las actuaciones por deficiencias constructivas y/o desmejoramientos de especificaciones técnicas que adelanta esta Subdirección.

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.

Es por ello que esta Subdirección gradúa las multas que impone, cuando hay lugar a ello, atendiendo 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, que para el caso en concreto son:

A. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados:

El derecho a la vivienda digna es el máximo bien jurídico tutelado dentro de la presente actuación administrativa, el cual debe ser protegido y garantizado por el Estado como lo ordena el artículo 51 de la Constitución Política.

Así mismo el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, señala: **“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”** (Negrilla fuera del texto).

Al respecto la Corte Constitucional en sentencia T-530 de 2011, señaló las siete (7) condiciones que configuran el derecho a la vivienda adecuada, esto es: a) seguridad jurídica de la tenencia; b) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura; c) gastos soportables; d) habitabilidad; e) asequibilidad; f) lugar y g) adecuación cultural; condiciones que fueron pasadas por alto por parte de la sociedad enajenadora, pues es claro que los hechos consistentes en **“1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO”**, constituyen deficiencias constructivas y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVE**, según lo plasmado en el informe de verificación de hechos **24-526 del 25 de noviembre de 2024** situación que atenta directamente contra el derecho constitucional a acceder a una vivienda en condiciones dignas para los perjudicados, al verse afectada la habitabilidad y uso adecuado del inmueble.

B. Beneficio económico por el infractor para sí o a favor de un tercero: No se observa en el desarrollo de la presente investigación la sociedad enajenadora, **MARARAY S.A.S.**, identificada con NIT 901.363.910-3, obtuviera, para sí o en favor de un tercero, algún

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

beneficio económico en la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

C. Reincidencia en la comisión de la infracción: Consultadas las bases de datos de esta Subdirección, no se evidencia que la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, se le haya sancionado por conductas iguales a la que es objeto de la presente investigación, por lo que este criterio no resulta aplicable para graduar la sanción a imponer.

D. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión: No se observa en el desarrollo de la presente investigación que la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, 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.

E. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos: No se evidenció que la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, 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.

F. Grado de prudencia y diligencia con que se haya atendido los deberes o se haya aplicado las normas legales pertinentes. Este Despacho considera que el incumplimiento reglamentario en que incurrió la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, 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.

G. Renuencia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente: En el curso de la actuación administrativa no se evidencia que se hubiere emitido orden impartida por autoridad alguna, razón por la cual este criterio no resulta aplicable al caso concreto y no será aplicado a la hora de graduar la sanción.

H. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas: No se evidenció en el curso de esta investigación que la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S., identificada con NIT 901.363.910-3**, presentara escritos en donde reconociera o aceptara la infracción, por ende, no existe reconocimiento ni aceptación expresa de la comisión de la infracción por parte del investigado, por lo tanto, este criterio no resulta aplicable a la hora de graduar la sanción.

7. Indexación de la multa a imponer

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

“Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden”

El inciso segundo, numeral 9º del artículo 2º 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.

Ahora bien, respecto de la indexación de la multa, este Despacho la actualiza con fundamento en los criterios auxiliares establecidos en el artículo 230 de la Constitución Política, dentro de los cuales se encuentran los criterios de justicia y equidad, y en la protección y tutela del Estado de Derecho, es decir, las normas que regulan la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que en este caso, se traduce en proteger de manera efectiva el derecho constitucional a la vivienda digna. No aplicar la actualización de las multas implica que, por ser tan irrisorias, el ente de control vería disminuida su facultad coercitiva para conminar a los administrados a cumplir con sus obligaciones y a persuadirlos de evitar la comisión de conductas que infringen la normatividad bajo su control.

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 Hábitat².

² el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013)

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

En este sentido, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo - Sección Primera, al evaluar la legalidad de la Directiva 001 del 11 de octubre de 2004 expedida por el entonces Subdirector de Control de Vivienda del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente de Bogotá D.C. (DAMA), se pronunció indicando que la actualización dineraria de las multas impuestas por este Despacho son totalmente ajustadas a Derecho, para una mayor ilustración se procede a transcribir unos apartes del fallo contenido en el expediente No. 2006-00986-01 del treinta (30) de mayo de dos mil trece (2013), en el que se expresó:

"Estima la Sala que el procedimiento de actualización, indexación, indización o, simplemente, corrección monetaria, no implica el reconocimiento de un derecho adicional como un perjuicio o, si se quiere, la imposición de una sanción adicional.

Para la Sala resulta absolutamente claro que las sanciones, cualquiera que ellas sean, deben siempre respetar el Principio de Legalidad de la Pena, esto es, deben ser autorizadas por el Legislador y ser impuestas, previo el trámite de un debido proceso en el que se le respete el derecho de defensa y oposición al sancionado.

*Sin embargo, la sala reitera, que este no es el caso en el que se procede a realizar la corrección monetaria de sumas impagadas. **En este evento, lo que se está haciendo es simplemente traer a valor presente las sumas de dinero que, por el paso del tiempo, han perdido poder de adquisición o de compra. Nada más que eso.** Está lejos de constituirse en una sanción económica a favor de quien se reconozca.*

*Revisada, estudiada y analizada la Directiva acusada (anverso y reverso del folio 121 el cuaderno principal), encuentra la Sala que, en efecto, ella se ajusta a los principios y reglas propios de la Actualización Monetaria, ya que en ella no se prevén multas adicionales ni sanciones diferentes a las previstas en el Decreto Ley 2610 de 1979. **Lo único que hace la Directiva cuestionada es ajustar, actualizar, corregir a valor presente unos valores que por el paso del tiempo se encuentran depreciados, lo que obedece a la aplicación de los principios de justicia y equidad.**" (Negrillas y subrayas fuera de texto).*

Para la actualización de la sanción se da aplicación a la siguiente fórmula:

$$VP = (VH) \$500.000 \frac{(IPC-F) 154,07}{(IPC-I) 0,69} = \$ 111.644.928$$

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

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

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 (\$10.000.00) M/CTE, indexados a la fecha corresponden a DOS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS (\$ 2.232.899) M/CTE, y los QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000.00) M/CTE, corresponden a CIENTO ONCE MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO PESOS (\$111.644.928) 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 norma³; elemento que se encuentra plenamente demostrado frente a los cargos sancionados en la presente investigación administrativa, al no haberse acogido el investigado a la normatividad que infringió 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 Subdirección impondrá sanción así:

Multa por valor de **SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$75.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$16.746.739) M/CTE**, a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con NIT 901.363.910-3.

$$VP = (VH) \$75.000 \frac{(IPC-F) 154,07}{(IPC-I) 0,69} = \$ 16.746.739$$

8. Órdenes y Requerimientos

Se dispondrá a requerir a la sociedad enajenadora, para que dentro del término de **SEIS (6) MESES** (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva el hallazgo **"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"**, evidenciados En el proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, que constituyen deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMO** que afectan

³ Consejo de Estado de Colombia, Sección Tercera, Subsección C, 05001-23-24-000-1996-00680-01(20738), C.P, Gil Botero, Enrique.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el Informe de verificación de hechos No. **24-526 del 25 de noviembre de 2024**; lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

De no atender el urbanizador el anterior requerimiento, el Despacho procederá a imponer multas sucesivas, que oscilarán 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 numeral 9 del artículo 2 del Decreto Ley 078 de 1987. En caso de que la parte quejosa no permita la realización de las obras ordenadas, el sancionado deberá informar y probar esta situación a esta Subdirección de manera inmediata.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Imponer a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con NIT 901.363.910-3, representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), multa por valor de **SETENTA Y CINCO MIL PESOS (\$75.000) M/CTE**, que indexados corresponden a la suma de **DIECISEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS (\$16.746.739) M/CTE**, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Requerir a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con NIT 901.363.910-3, y representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), para que dentro del término de **SEIS (6) meses (calendario)** siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hallazgos **"1. SOBRE LA EVOLUCIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL DEL PROYECTO"**, evidenciados en la zona privada del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, ya que dicha afectación constituye deficiencia constructiva y desmejoramiento de especificaciones de carácter **GRAVISIMA** respectivamente, que afectan las condiciones de uso y habitabilidad del inmueble conforme se evidencia en el informe de verificación de hechos No. **24-526 del 25 de noviembre de 2024**. Lo anterior en el evento de que dichos hechos no hayan sido intervenidos al momento de la expedición de la presente Resolución.

ARTÍCULO TERCERO: Ordenar a la sociedad **MARARAY S.A.S.**, identificada con NIT **901.363.910-3**, representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (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 el citado hecho.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO CUARTO: 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.

ARTÍCULO QUINTO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada el día hábil siguiente a 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 deberá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia a nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente, o por medios electrónicos en el siguiente Enlace: <https://pagosweb.shd.gov.co/notributarios/consulta>, o en la página de Secretaría Distrital de Hacienda, "Pagos Bogotá" opción 'Otros pagos'. 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 SEXTO: La presente Resolución presta mérito ejecutivo y causa intereses moratorios del 12% anual, desde el día siguiente a la fecha en que se hizo exigible la obligación y hasta el momento en que se realice el pago, según lo establece el Decreto 289 de 2021 artículo 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 SEPTIMO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la sociedad enajenadora **MARARAY S.A.S.**, identificada con **NIT 901.363.910-3**, representada legalmente por el señor **JOSE REINERIO JIMENEZ GARCIA** (o quien haga sus veces), y/o de su Apoderado, al correo electrónico mararay380@gmail.com, según autorización dada en el RUES consultado el 25 de febrero de 2026, o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

ARTÍCULO OCTAVO: Notificar el contenido de la presente Resolución a la administración del proyecto de vivienda **EDIFICIO ARRAYANES**, y/o a su apoderado, para lo cual deberá enviarse citación para notificación personal a la dirección **carrera 75 No. 74 A – 59 oficina administración** o en su defecto conforme las reglas pertinentes de notificación establecidas en la ley 1437 de 2011.

RESOLUCIÓN No. 166 DEL 2 DE MARZO DE 2026

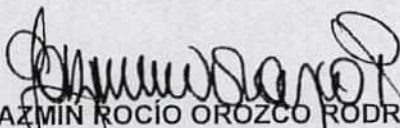
"Por la cual se impone una sanción y se imparte una orden"

ARTÍCULO NOVENO: 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 electrónica o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación según el caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 56, 74 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.


ARTÍCULO DECIMO: La presente Resolución rige a partir de la fecha de expedición.

Dada en Bogotá, a los dos (2) días del mes de marzo de dos mil veintiséis (2026).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JAZMIN ROCÍO OROZCO RODRÍGUEZ
Directora de Investigaciones y Control de Vivienda

Proyectó: Jhon Fredy Gómez Trujillo– Abogado Contratista-DICV 

Revisó: Luz Inés Sandoval E– Abogada Contratista-DICV 