

Bogotá, D.C.

Al Contestar Cite Este No.: 2024EE0012536 F-01:0 Anex:0 F-A:0
ORIGEN 70102 GRUPO DE CONCEPTOS / GISELLA CHADID BONILLA
DESTINO SAUL TOBARIA CALDERON
ASUNTO RESPUESTA SAUL TOBARIA CALDERON
OBS RESPUESTA PETICIÓN SAUL TOBARIA CALDERON

2024EE0012536



Asunto: Petición – Inspección, vigilancia y control de actividad de construcción
Radicado 2024ER0016937 del 14 de febrero del 2024
Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 14 de febrero del 2024

Cordial saludo:

En atención a la petición del asunto, relacionada con la inspección, vigilancia y control de la actividad de construcción, al respecto se exponen algunas consideraciones en relación con sus inquietudes, no sin antes señalar que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Consideraciones:

Sea lo primero señalar que los conceptos que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emite en atención a las consultas formuladas sobre las materias de su competencia, tienen sentido general y abstracto, y en esa medida no tienen carácter vinculante, ni comprometen la responsabilidad de la entidad como tampoco pueden condicionar el ejercicio de sus competencias administrativas.

Igualmente, es pertinente señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico¹.

En este orden, la Oficina Asesora Jurídica está facultada para resolver consultas

¹ "Artículo 1º del Decreto Ley 3571 del 27 de septiembre de 2011 "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio.

relacionadas con la aplicación e interpretación de normas atinentes con temas o materias que son objeto de regulación por esta cartera ministerial sin pronunciarse sobre casos particulares y concretos, en ese sentido, no puede brindar asesorías con el fin de resolver un conflicto particular, razón por la cual en lo referente al tema se pronuncia de la siguiente manera:

CONSULTA:

"El suscrito e identificado como aparece al pie de mi firma, en derecho de petición y en el deber de denunciar ante las autoridades competentes las irregularidades en que incurrir en este caso, las empresas del sector inmobiliario de vivienda de interés social y/o prioritario, me dirijo a usted a fin de solicitarle se sirva abrir una investigación de Inspección, Vigilancia y Control sobre la empresa constructora M+D que desde hace 7 años, y algo más, no ha querido devolverme los dineros que consigne en sus cuentas con el deseo de adquirir el apartamento 204 Torre A el proyecto San Miguel II, en la ciudad de Bogotá, del cual finalmente desistí por la equivocada información suministrada por sus asesores que me indujeron a retirar los ahorros del Fondo Nacional del Ahorro (FNA) y consignarlos a esta inmobiliaria, ya casi alcanzando las doce (12) cuotas para haber obtenido la carta de crédito del FNA.

Solicitó al señor Ministro se sirva ordenar la apertura de una investigación a esta inmobiliaria por retener abusivamente unos dineros que no le pertenecen porque nunca recibí a cambio apartamento alguno, con el agravante de que mi caso no es el único. Solicito la intervención del Ministerio de Vivienda a su buen cargo para lograr que esta inmobiliaria realice la devolución inmediata de mis dineros consignados a su cuenta bancaria, los cuales ascienden a un total de \$14'732.718 más los intereses causados desde el año 2017, dispongo de las colillas como soporte de estos pagos" (...).

De manera preliminar es menester informar que, dentro de las competencias del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no está la de ejercer la vigilancia y control a las constructoras, como tampoco dirimir controversias como es el caso del presente asunto.

Vale la pena precisar que el artículo 59 de la Ley 489 de 1998², establece en forma genérica las funciones que corresponden a los ministerios y departamentos administrativos, señalando entre otras, la preparación de los proyectos de ley relacionados con su ramo, cumplir las funciones y atender los servicios que le están asignados, participar en formulación de la política del gobierno en los temas de su competencia.

Por ello, es necesario resaltar que este Ministerio no está llamado a intervenir como ente de control y vigilancia en las construcciones, pues no tiene dentro del ámbito

² Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones

de sus competencias dichas funciones.

Ahora, sobre el tema objeto de consulta el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política establece que corresponde a los concejos municipales "Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda."

Por su parte, la Ley 388 de 1997³, en su artículo 109 al regular el tema de la vigilancia y control de las actividades de construcción dispone:

*" ARTÍCULO 109.- Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, **el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.**"*

En este orden, de manera comedida debemos indicar que de acuerdo con lo dispuesto por el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, **los Concejos Municipales o distritales definirán la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción, es por ello que en desarrollo de esta normatividad vigente son estos los encargados de ejercer dicha función.**

De conformidad con lo señalado hasta este punto, **la competencia para ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción es el Municipio (alcaldía) donde se encuentre ubicado el proyecto urbanístico o el bien inmueble**, correspondiéndole a la autoridad designada adelantar las actuaciones pertinentes con el ejercicio de dicha función, para lo cual, ante el desacuerdo con el proceder de la constructora, puede acudir ante la respectiva secretaría de gobierno o de hábitat del municipio donde se ubica el proyecto de vivienda para que de considerarlo se instaure la queja correspondiente y se dé inicio a la actuación administrativa a que haya lugar.

Sin perjuicio de lo anterior, es necesario precisar que el Ministerio no es autoridad judicial, ni tiene competencia para dirimir controversias o diferencias entre el vendedor y el comprador de inmuebles destinados a vivienda, motivo por el cual, la parte que considere fundadamente que sus derechos están siendo desconocidos deberá revisar todos los documentos asociados al negocio jurídico tales como oferta, documentos de separación, promesa de venta, recibos de pago y el propio contrato de compraventa que corresponde a la respectiva escritura pública y a

³ Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

partir de dicho análisis determine las acciones jurídicas a seguir tales como la acción de protección al consumidor ante la Superintendencia de Industria y Comercio (Ley 1480 de 2011) o acudir al juez competente para resolver las diferencias o controversias sobre el contrato y su cumplimiento, para lo cual, podrá asesorarse de un profesional del derecho o incluso activar los mecanismos de resolución de conflictos regulados en la Ley 2220 de 2022.

De igual manera, en el evento de presentarse conductas delictivas en el marco del desarrollo del proyecto en referencia, la competencia para la investigación y apertura del proceso penal se encuentra en cabeza de la Fiscalía General de la Nación, ante la cual es posible reportar la información relacionada con posibles conductas punibles desarrolladas por personas naturales o jurídicas.

Se advierte que cada caso es particular y concreto, por lo que se debe analizar cada uno con todos los soportes probatorios pertinentes, siendo eventualmente la jurisdicción ordinaria o la Superintendencia de Industria y Comercio acorde con las funciones de protección al consumidor, la que resuelva la posible litis que se origine.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes planteadas en su petición radicada bajo el número 2024ER0016937, siendo oportuno reiterar que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Oficina Jurídica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con fundamento en los artículos 14 y 28⁴ de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1^o de la Ley 1755 de 2015, emite un concepto de carácter general sobre las materias a su cargo, que no se dirige a resolver situaciones de orden particular ni constituye asesoría encaminada a solucionar controversias.

Atentamente,

NELSON ALIRIO MUÑOZ LEGUIZAMON

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró:
Gisella Chadid B.
Abogada contratista
Oficina Asesora Jurídica

Revisó:
Juan Sebastián Hernández Yunis
Coordinador Grupo Conceptos
Oficina Asesora Jurídica

Aprobó:
Nelson Alirio Muñoz Leguizamon
Jefe Oficina
Oficina Asesora Jurídica

⁴ ARTÍCULO 28. ALCANCE DE LOS CONCEPTOS. <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015. El nuevo texto es el siguiente:> Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.