



MUNICIPIO DE
DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

Dosquebradas, Risaralda, 17 de octubre de 2023

ACUERDO NÚMERO 016
Octubre 07 de 2023

“POR MEDIO DEL CUAL SE ASIGNAN A LA SECRETARIA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, LAS FUNCIONES DE CONTROL Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 313, NUMERAL 7, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA Y LAS LEYES 66 DE 1968, 388 DE 1997 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES”.

SANCIONADO

Remítase copia del presente acuerdo a la Secretaría Jurídica del Departamento de Risaralda, para su respectiva revisión, de acuerdo con el **artículo 305, numeral 10 de la Constitución Política** y archívese un ejemplar.

JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO

Alcalde Municipal

JUAN CARLOS SEPÚLVEDA MONTOYA
Vo. Bo. Secretario Jurídico Encargado



Concejo Municipal
Dosquebradas

ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas-Risaralda

**ACUERDO No. 016
(OCTUBRE 07 DE 2023)**

“POR MEDIO DEL CUAL SE ASIGNAN A LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, LAS FUNCIONES DE CONTROL Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 313, NUMERAL 7, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA Y LAS LEYES 66 DE 1968, 388 DE 1997 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES”.

Cordial saludo.

De manera respetuosa y atenta, me permito someter a su consideración el proyecto de acuerdo **“POR MEDIO DEL CUAL SE ASIGNAN A LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, LAS FUNCIONES DE CONTROL Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 313, NUMERAL 7, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA Y LAS LEYES 66 DE 1968, 388 DE 1997 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES”**. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del artículo 72 de la ley 136 de 1994, **“Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento del Municipio”**, se plantean a continuación los alcances y razones que sustentan el presente proyecto de acuerdo, según la siguiente

EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente proyecto de acuerdo tiene como objetivo garantizar el desarrollo de la función de vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que se ejecutan en el municipio de Dosquebradas, por parte de personas naturales y/o jurídicas, competencia otorgada a los concejos municipales, de conformidad con lo establecido en el **artículo 313, numeral 7 de la Constitución Política de Colombia**.

En este sentido, se ha reconocido que el ejercicio de la actividad constructiva y de enajenación de vivienda, está relacionada con el interés colectivo, dada la importancia e injerencia de su realización en el desarrollo urbano de los Municipios y la protección de los derechos e intereses de las personas, lo que demanda la intervención oportuna del Estado y de todas sus autoridades. En lo referente al marco jurídico, en Colombia se han dictado las siguientes normas, que regulan el ejercicio del control y la vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda:

- ▮ **Ley 66 de 1968, “Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia”**. En la citada ley se estableció que el Gobierno Nacional, a través del Superintendencia Bancaria, ejercería la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de



ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas.

▣ **Decreto Ley 2610 de 1979, "Por la cual se reforma la Ley 66 de 1968"**. A través de esta norma se reformó la **ley 66 de 1968** y se confirmó la competencia de la Superintendencia Bancaria para ejercer la inspección y vigilancia de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

▣ **Decreto Ley 78 de 1987, "Por el cual se asignan unas funciones a entidades territoriales beneficiarias de la cesión del Impuesto al Valor Agregado (I.V.A)"**. Mediante este **Decreto** se asignó al Distrito Especial de Bogotá y a todos los Municipios del país la competencia sobre determinadas funciones de intervención que ejercía la Superintendencia Bancaria.

▣ **Decreto 405 de 1994, "Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 78 de enero 15 de 1987 y se deroga el Decreto 1555 de agosto 3 de 1988"**. Se dispuso en el **artículo 1° del mencionado Decreto**, la entrega efectiva de la información a los distritos y municipios para éstos pudieran ejercer las funciones que se refiere el **numeral 7, del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia**.

▣ **Ley 136 de 1994, "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios"**, en su **artículo 187** consagró la competencia de los concejos municipales para el ejercicio de la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el **numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política**.

▣ **Ley 388 de 1997**, modificatoria de las **leyes 9ª de 1989 y 3ª de 1991**, mediante la cual, entre otros, se armonizaron y actualizaron las disposiciones contenidas en la **ley 9ª de 1989**, con las nuevas normas establecidas en la **Constitución Política**, la **ley Orgánica del Plan de Desarrollo**, la **ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas** y la **ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental**.

En este sentido, el municipio de Dosquebradas, dada su vocación de crecimiento y expansión, ha sido un territorio atractivo para el desarrollo de actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por parte de personas naturales y/o jurídicas, así como ha marcado una oferta amplia para las personas interesadas en adquirir vivienda.

En el municipio de Dosquebradas, se expidió el **Acuerdo Municipal 039, de fecha 06 de agosto de 1998, "Por el cual se asignan a la Secretaría de Control Físico del municipio de Dosquebradas, las funciones de control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, adelantadas en el municipio por personas naturales o jurídicas, de conformidad a la ley 66 de 1968, el Decreto 2610/79 Ley 388/97 y demás normas concordantes"**. Posteriormente se expidió por el Concejo Municipal de Dosquebradas el **Acuerdo 008 de 2002, "Por el cual se asignan a la Alcaldía Municipal de Dosquebradas Risaralda, unas funciones de control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles de que trata el numeral 7° del artículo**



ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

313 de la Constitución Nacional que dispone transferencia de funciones de la Superintendencia de Sociedades a los municipios."

COMPETENCIA

De acuerdo con el numeral 2 del artículo 287, el artículo 313 y el artículo 315 de la Constitución Política, en armonía con el artículo 187 de la ley 136 de 1994 y el artículo 109 de la ley 388 de 1997, y demás normas concordantes que las modifiquen o adicionen, es competencia del Honorable Concejo Municipal el trámite del presente proyecto de acuerdo.

Para el efecto, es preciso indicar que el presente proyecto que nos convoca se somete a consideración de la Corporación Concejo Municipal por razón de su competencia, así:

FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES

Conforme el artículo 2º, de la Constitución son fines del Estado:

"...Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (...). Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares..."

La Constitución Política de 1991 consagró una protección especial a la vivienda. A este respecto, el artículo 51 estableció el derecho a la vivienda y la responsabilidad del Estado, en los siguientes términos:

"...Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda..."

Lo anterior, en concordancia con el artículo 334 de la Constitución Política, modificado por el artículo 1º del Acto Legislativo No. 3 de 2011, el cual consagra:

"...La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano..."



Según el **artículo 209** constitucional, consagra:

"La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de sus funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado".

Establece el **artículo 287, numeral 2** de la Constitución que las entidades territoriales **"...gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la Ley..."** y por tal virtud tendrán derecho a **"...Ejercer las competencias que les correspondan..."**.

De conformidad con los numerales 2 y 7 del **artículo 313 de la Constitución**, corresponde a los Concejos Municipales, por medio de acuerdos entre otras, respectivamente, las siguientes atribuciones:

"Adoptar los correspondientes planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas" y "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".

Conforme al **artículo 315 de la Constitución**, son atribuciones del Alcalde, entre otras,

"Presentar oportunamente al Concejo los proyectos de acuerdo sobre planes y programas de desarrollo económico y social, obras públicas, presupuesto anual de rentas y gastos y los demás que estime convenientes para la buena marcha del municipio".

El **artículo 1°** de la ley 66 de 1968 **"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"**, establece:

"El Gobierno Nacional, a través del Superintendente Bancario ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas".

El **artículo 2** de la ley 66 de 1968, **"Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"**, establece:

"ARTÍCULO 2°.- Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979, así: Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.



2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.

3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.

4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.

5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.

PARÁGRAFO. - La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más".

El artículo 12 de la citada ley 66 de 1968, establece las causas por las cuales el Superintendente Bancario, hoy el Municipio de Dosquebradas, puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades reguladas por la citada ley.

"...ARTÍCULO 12.- El Superintendente Bancario puede tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocupen de las actividades de qué trata esta Ley, o disponer su liquidación:

1. Cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones.

2. Cuando hayan rehusado la exigencia que se les haga en debida forma de someter sus cuentas y sus negocios a la inspección del Superintendente Bancario.

3. Cuando persistan en descuidar o rehusar el cumplimiento de las órdenes debidamente expedidas por el Superintendente Bancario.

4. Cuando persistan en violar alguna norma de sus estatutos o de la ley, en especial la relativa a la obligación de llevar la contabilidad de sus negocios.

5. Cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura.

6. Cuando su patrimonio, si se trata de personal natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones.



7. Cuando el ejercicio de las actividades de qué trata la presente Ley se desarrolle en las circunstancias mencionadas en el artículo anterior...".

El artículo 1 del Decreto 405 de 1994 "Por el cual se reglamenta el Decreto Ley 78 de enero 15 de 1987 y se deroga el Decreto 1555 de agosto 3 de 1988" establece:

"...ARTÍCULO 1º.- A partir de la fecha en que se realice la entrega efectiva a que se refiere el párrafo de este artículo, los distritos y municipios ejercerán las funciones establecidas en el Decreto Ley 78 de 1987 que mediante Decreto 1555 de 1988 fueron trasladadas a la Superintendencia de Sociedades".

El artículo 187 de la ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", dispone:

"ARTÍCULO 187. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA. Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7º., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. El ejercicio de las funciones de vigilancia y control de que trata este artículo se llevará a cabo por parte de los municipios después de transcurridos seis (6) meses a partir de la vigencia de esta Ley, término dentro del cual la Superintendencia de Sociedades trasladará a los municipios los documentos relativos a tales funciones e impartirá la capacitación que las autoridades de éstos requieran para el cabal cumplimiento de las mismas".

El artículo 109 de la ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones" establece:

"ARTÍCULO 109º.- 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".

Por su parte, el artículo 125 de la mencionada ley 388 de 1997, señala:

"...ARTICULO 125. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en



ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

PARAGRAFO 1o. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incurso en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

PARAGRAFO 2o. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión".

JURISPRUDENCIA

Con respecto a la inspección, vigilancia y control sobre las actividades de enajenación de inmuebles, el Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, en providencia de 17 de febrero de 2020, Radicación No. 11001-03-06-000-2019-00188-00(C), C.P. Édgar González López, planteó:

"...INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL SOBRE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES – Evolución normativa desde la Constitución Política de 1991 / INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL SOBRE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA – Competencia plena e integral en cabeza de los municipios [L]a Constitución Política de 1991, en su artículo 313-7, estableció que a los concejos municipales les correspondía 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.

Conforme a esta disposición, el legislador, mediante la Ley 136 de 1994, estableció que a partir de 2 de diciembre de 1994 los concejos municipales debían ejercer de manera integral las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de que trata la Ley 66 de 1968, y que ésta debía llevarse a cabo a través de los municipios, según el contenido expreso del parágrafo del art. 187 de la Ley 136 de 1994. En consecuencia, a partir de la referida fecha, la función de adoptar la medida de toma de posesión de los bienes, haberes y negocios de las personas naturales y jurídicas dedicadas a la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda que incurrieran en alguna de las causales previstas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968 o la de su liquidación, debía ser ejercida por los municipios. iv) La competencia asignada por la Ley 136 de 1994 a los concejos municipales a través de los municipios fue precisada por la Ley 388 de 1997, de conformidad con la cual la función de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda fue asignada plena e integralmente a los



ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

municipios. En efecto, la Ley 388 de 1997 concedió un plazo para que los municipios y distritos asumieran esa función, por intermedio de las dependencias o entidades que establecieran los respectivos concejos. Este plazo venció seis meses después de la fecha de promulgación de la citada ley, es decir, el 18 de enero de 1998. v) Así, de acuerdo con la Ley 388 de 1997 y con la Ley 136 de 1994, la función de inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda quedó en cabeza de las alcaldías municipales, a través de la instancia de la administración designada por los concejos municipales. La referida función incluye la facultad de adelantar la toma de posesión y liquidación de estas sociedades en los términos del art. 12 de la Ley 66 de 1968..".

CONVENIENCIA

Tal y como se señaló, las actividades de vigilancia y control están orientadas a garantizar la vigencia de un ambiente sano en el municipio, la protección de los intereses colectivos y de la misma población, garantizando una intervención eficiente y oportuna sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, con miras a lograr el desarrollo constructivo atendiendo lo establecido en la normatividad vigente, así como el reconocimiento y protección de los derechos e intereses de las personas al momento de optar por adquirir inmuebles destinados a vivienda.

IMPACTO FISCAL

La ley 819 de 2003, "Por la cual se dictan normas orgánicas en materia de presupuesto, responsabilidad y transparencia fiscal y se dictan otras disposiciones", en su artículo 7° se refiere al impacto fiscal de las normas, al señalar lo siguiente:

"...En todo momento, el impacto fiscal de cualquier proyecto de ley, ordenanza o acuerdo, que ordene gasto o que otorgue beneficios tributarios, deberá hacerse explícito y deberá ser compatible con el Marco Fiscal de Mediano Plazo.

Para estos propósitos, deberá incluirse expresamente en la exposición de motivos y en las ponencias de trámite respectivas los costos fiscales de la iniciativa y la fuente de ingreso adicional generada para el financiamiento de dicho costo. (...).

Los proyectos de ley de iniciativa gubernamental, que planteen un gasto adicional o una reducción de ingresos, deberá contener la correspondiente fuente sustitutiva por disminución de gasto o aumentos de ingresos, lo cual deberá ser analizado y aprobado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

En las entidades territoriales, el trámite previsto en el inciso anterior será surtido ante la respectiva Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces..."

En el documento adjunto, el cual hace parte integrante de la presente exposición de motivos, expedido por la Secretaría de Hacienda y Finanzas Públicas del Municipio de Dosquebradas, se establece que la aplicación del acuerdo, en caso de que sea aprobado este proyecto, **no causará impacto fiscal negativo**



ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

a las finanzas del Municipio, por lo cual no se afectará el marco fiscal de mediano plazo de la entidad. Además, en este caso no se trata de la ordenación de gasto y del otorgamiento de beneficios tributarios a los contribuyentes, sino de asignar una importante función a la Secretaría de Gobierno del municipio de Dosquebradas.

Considerando todo lo anterior, presento a consideración de ustedes la aprobación de la presente iniciativa del proyecto de acuerdo **"POR MEDIO DEL CUAL SE ASIGNAN A LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, LAS FUNCIONES DE CONTROL Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 313, NUMERAL 7, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA Y LAS LEYES 66 DE 1968, 388 DE 1997 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES"**. Lo anterior, para que el Municipio de Dosquebradas pueda ejercer de manera óptima, oportuna y efectiva el control y la vigilancia sobre las actividades de construcción y enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda en nuestra ciudad. Esta actividad incluye la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales y/o jurídicas que en nuestro Municipio se dediquen a la construcción y enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda.

Respetuosamente solicito a la Honorable Corporación Concejo Municipal dar trámite favorable a este proyecto de acuerdo.

De los Honorables Concejales, atentamente,


JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
Alcalde Municipal


JUAN CARLOS SEPÚLVEDA MONTOYA
Secretario de Gobierno


JOSÉ IVÁN GONZÁLES ARIAS
Vo. Bo. Secretario Jurídico



Concejo Municipal
Dosquebradas

ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas-Risaralda

**ACUERDO No. 016
(OCTUBRE 07 DE 2023)**

“POR MEDIO DEL CUAL SE ASIGNAN A LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, LAS FUNCIONES DE CONTROL Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 313, NUMERAL 7, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA Y LAS LEYES 66 DE 1968, 388 DE 1997 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES”.

EI CONCEJO MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS, RISARALDA, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en los artículos 2º, 13, 51, 209, 287 y 313 de la Constitución Política de Colombia; en el artículo 187 de la ley 136 de 1994 y el artículo 109 de la ley 388 de 1997; demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO

Que en el Municipio de Dosquebradas, Risaralda, se desarrolla la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por parte de personas naturales y jurídicas, haciendo necesario el ejercicio eficiente y oportuno de las funciones de control y vigilancia por parte de las autoridades dispuestas por la ley para el efecto.

Que el **artículo 2º de la Constitución Política** dispone que, son fines esenciales del Estado entre otros, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la **Constitución**. Así mismo dispone que las autoridades están instituidas para proteger a todas las personas en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades.

Que el **artículo 51 de la Constitución Política de Colombia**, consagra el derecho a la vivienda y la responsabilidad del Estado, en los siguientes términos:

"Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda".

Que el **artículo 187 de la ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios"** establece:

"...ARTÍCULO 187. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A



VIVIENDA. Los concejos municipales ejercerán la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el numeral 7o., del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. El ejercicio de las funciones de vigilancia y control de que trata este artículo se llevará a cabo por parte de los municipios después de transcurridos seis (6) meses a partir de la vigencia de esta Ley, término dentro del cual la Superintendencia de Sociedades trasladará a los municipios los documentos relativos a tales funciones e impartirá la capacitación que las autoridades de éstos requieran para el cabal cumplimiento de las mismas...".

Que el artículo 109 de la ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones" establece:

"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".

Que el artículo 125 de la ley 388 de 1997 "Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones" establece:

"ARTICULO 125. Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

PARAGRAFO 1o. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incurso en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

PARAGRAFO 2o. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión."



Que el artículo 1° de la ley 66 de 1968 "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia" establece:

"El Gobierno Nacional, a través del Superintendente Bancario ejercerá la inspección y vigilancia de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre el otorgamiento de créditos para la adquisición de lotes o viviendas o para la construcción de las mismas".

Que el artículo 2 de la ley 66 de 1968 "Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia" establece:

"...ARTÍCULO 2°.- Modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 2610 de 1979, así: Entiéndese por actividad de enajenación de inmuebles:

- 1. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de toda la división material de predios.**
- 2. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la adecuación de terrenos para la construcción de viviendas.**
- 3. La transferencia del dominio a título oneroso de las unidades resultantes de la edificación o construcción de viviendas en unidades independientes o por el sistema de propiedad horizontal.**
- 4. La transferencia del dominio a título oneroso de viviendas en unidades independientes o sometidas al régimen de propiedad horizontal.**
- 5. La celebración de promesas de venta, el recibo de anticipos de dinero o cualquier otro sistema que implique recepción de los mismos, con la finalidad de transferir el dominio de inmuebles destinados a vivienda.**

PARÁGRAFO. - La actividad de enajenación de inmuebles a que se refiere el presente artículo se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades metropolitanas, distritales o municipales, sean cinco (5) o más".

Que en el municipio de Dosquebradas, se expidió el Acuerdo Municipal 039 de agosto 6 de 1998 "Por el cual se asignan a la Secretaría de Control Físico del municipio de Dosquebradas, las funciones de control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, adelantadas en el municipio por personas naturales o jurídicas, de conformidad a la ley 66 de 1968, el Decreto 2610/79 Ley 388/97 y demás normas



ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

concordantes". Posteriormente se expidió por el Concejo Municipal de Dosquebradas el **Acuerdo 008 del 2002 "Por el cual se asignan a la Alcaldía Municipal de Dosquebradas Risaralda, unas funciones de control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles de que trata el numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Nacional que dispone transferencia de funciones de la Superintendencia de Sociedades a los municipios".** Actualmente se hace necesario actualizar estas normas para asignar las mencionadas funciones a la Secretaría de Gobierno y con ello lograr que las mismas sean desempeñadas de manera óptima, efectiva y oportuna por esta dependencia de la administración municipal.

Con fundamento en lo expuesto, el Concejo Municipal de Dosquebradas, Departamento de Risaralda,

ACUERDA

ARTÍCULO 1°. ASIGNACIÓN DE FUNCIONES. Asignar a la Secretaría de Gobierno del municipio de Dosquebradas, las funciones de control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de conformidad con lo establecido en el **artículo 313, numeral 7, de la Constitución Política de Colombia y las leyes 66 de 1968, 388 de 1997** y demás disposiciones legales que regulen la materia. Esta función incluye la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas naturales y/o jurídicas que en el Municipio de Dosquebradas se dediquen a la construcción y enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda.

ARTÍCULO 2°. EXPEDICIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS. Facúltese a la Secretaría de Gobierno del municipio de Dosquebradas, para expedir todos los actos administrativos a que haya lugar y para adelantar todas las actuaciones legales correspondientes, con el objeto de cumplir las funciones relacionadas con el control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, de que trata el **artículo 1° del presente acuerdo** y que se realicen o ejecuten en el municipio de Dosquebradas.

ARTÍCULO 3°. Para dar cumplimiento al presente acuerdo, la Secretaría de Gobierno Municipal deberá cumplir estrictamente la normatividad constitucional y legal vigente.

VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación y tendrá una temporalidad de seis (06) meses y deroga los acuerdos y demás normas del orden municipal que le sean contrarias

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el salón de sesiones del Honorable Concejo Municipal de Dosquebradas, a los siete (07) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).


ALBERT DE JESUS LLANOS ZAPATA
Presidente


SANDRA JULIET POSADA PATIÑO
Secretaria General



Concejo Municipal
Dosquebradas

ACUERDO No. 016 DEL 07 DE OCTUBRE DE 2023

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas-Risaralda

ACUERDO No. 016
(OCTUBRE 07 DE 2023)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ASIGNAN A LA SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS, LAS FUNCIONES DE CONTROL Y VIGILANCIA DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 313, NUMERAL 7, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA Y LAS LEYES 66 DE 1968, 388 DE 1997 Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES”.

CERTIFICACION

Que el presente acuerdo fue debatido y aprobado por la comisión primera el día (22) de septiembre de dos mil veintitrés (2023) y aprobado en sesión plenaria el día (07) de octubre del mismo año, cumpliéndose así con los dos (2) debates, de conformidad con el artículo 73, inciso 3, de la Ley 136 de 1994.

INICIATIVA:


JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO
Alcalde Municipal

FECHA DE RADICACIÓN DEL PROYECTO:

06 de septiembre de 2023.


SANDRA JULIET POSADA PATIÑO
Secretaria General

REMISIÓN:

Me permito remitir el Acuerdo Municipal No.016 del 07 de octubre del año dos mil veintitrés (2023), al Alcalde Municipal, para su respectiva sanción, publicación u objeciones de ley, hoy 11 de octubre de dos mil veintitrés (2023).


ALBERT DE JESÚS LLANOS ZAPATA
Presidente