Dosquebradas, Risaralda, mayo 22 de 2025

ACUERDO NUMERO 007
Mayo 16 de 2025

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO MUNICIPAL 004, DE FECHA 20 DE ABRIL DE 2024 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

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.

ROBERTO JIMÉNEZ NARANJO
Alcalde Municipal

JOSE IVÁN GONZÁLEZ ARIAS
Secretario Jurídico

Elaboró: Walter Jiménez
Auxiliar Administrativo

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas-Risaralda

ACUERDO No. 007
(MAYO 16 DE 2025)

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO MUNICIPAL 004, DE FECHA 20 DE ABRIL DE 2024 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El presente proyecto de acuerdo tiene como objetivo garantizar el óptimo cumplimiento 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, función que fue asignada a la Secretaría de Gobierno, a través del **Acuerdo Municipal 004 del 20 de abril de 2024** y, además, garantizar la seguridad jurídica y económica de los procesos de intervención forzosa administrativa decretados por el Municipio de Dosquebradas, con sustento en dicho **Acuerdo.**

Las atribuciones de los Concejos Municipales consisten fundamentalmente en establecer, mediante decisiones de carácter general, el marco normativo local, a fin de que el Alcalde las precise y ejecute mediante actuaciones y decisiones concretas. Así, los **artículos 313 y 315 de la Carta Política** establecen las competencias de los Concejos y de los Alcaldes, respectivamente, y prevén que la misma Constitución y la ley pueden asignarles otras.

La **ley 66 de 1968, "Por el cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia"**, es el cuerpo normativo mediante el cual se determinaron por primera vez en Colombia las facultades de inspección y vigilancia de las actividades de enajenación y construcción de vivienda, estableciendo en su **artículo 12**[1] las causales que dan lugar a la facultad de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas de cualquier naturaleza que ejerzan dichas actividades y determinando la competencia de estas facultades en la Superintendencia Bancaria.

La **ley 66 de 1968**, aún vigente, ha sido objeto de varias modificaciones por lo cual, en la actualidad, las facultades de inspección y vigilancia de las actividades mencionadas, están en cabeza de los Municipios, tal como a continuación se plantea:

[1] Estas causales fueron modificadas por el **artículo 125 de la Ley 388 de 1997**.

En reiterada jurisprudencia, el Consejo de Estado[2] ha analizado el compendio normativo que establece la competencia de los Concejos Municipales para **definir la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda**, indicando que esta viene determinada por el **numeral 7, del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia,** el cual dispone 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.

El **artículo 187 de la ley 136 de 2 de junio de 1994, "Por medio de la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios"**, dispuso que los Concejos Municipales ejercen la vigilancia y el 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**, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Así mismo, el **parágrafo transitorio de la citada norma** estableció que el ejercicio de las funciones de vigilancia y control se llevaría a cabo por parte de los Municipios, después de transcurridos seis (6) meses, a partir de la vigencia de la **ley 136 de 1994**, término dentro del cual la Superintendencia de Sociedades trasladaría a los Municipios los documentos relativos a tales funciones e impartiría la capacitación que las autoridades de éstos requirieran para el cabal cumplimiento de las mismas.

Por su parte, el **artículo 109 de la ley 388, del 18 de julio de 1997, "Por la cual se modifica la ley 9ª de 1989 y la ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"**, ordenó que dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de esa ley y en desarrollo de lo dispuesto en el **numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política,** el Concejo Municipal o Distrital definiría la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Como complemento de lo anterior, la misma **ley 388 de 1997 en su artículo 125** estableció:

> **"Artículo 125º. 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**

[2] Téngase por ejemplo la sentencia radicado número: 11001-03-06-000-2019-00128-00(C), del veintinueve (29) de octubre de dos mil diecinueve (2019), Consejero ponente: ÉDGAR GONZÁLEZ LÓPEZ.

desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

Parágrafo 1º. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas 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.

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

Parágrafo 3º. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento".

En conclusión, de acuerdo con el **artículo 109 de la ley 388 de 1997,** los Concejos Municipales debían señalar la dependencia o instancia de la administración municipal para ejercer la función de inspección, vigilancia y control sobre las personas que realizaran la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Con respecto a lo ordenado a los Concejos Municipales en el **artículo 109 de la Ley 388 de 1997**, en el **Auto Interlocutorio No. 497/2023**, expedido dentro del proceso radicado Nº 66001-33-33-004-2023-00064-00, donde fue demandado el Municipio de Dosquebradas, el **Juzgado Cuarto Administrativo de Pereira** concluyó lo siguiente:

"No se trata de una figura de delegación como lo expone el actor, sino de desconcentración como lo advierte el municipio de Dosquebradas en la contestación de la demanda, y cita la Sentencia C-036 de 2005, donde la Corte Constitucional, dijo: La diferencia básica entre la desconcentración y la delegación es que la primera supone que la transferencia de funciones del órgano superior opera directamente por mandato del ordenamiento, mientras que la delegación, si bien presupone una autorización legal, no opera directamente por mandato de la ley, ya que implica la existencia de un acto de delegación, puesto que la transferencia se realiza por parte del órgano superior. Por ello, mientras que, en la desconcentración de funciones, el órgano superior no puede reasumir la función, ya que ésta fue desconcentrada por mandato legal, en cambio, en la

delegación, el órgano superior siempre puede reasumir la función, como lo señala el artículo 211 superior". (Resaltado propio).

Así las cosas, lo ordenado a los Concejos Municipales en cumplimiento del **artículo 109 de la ley 388 de 1997,** corresponde a una **DESCONCENTRACIÓN**, lo cual fue reconocido por el Municipio de Dosquebradas.

ANTECEDENTES DEL ACUERDO 004 DE 2024

El Concejo Municipal de Dosquebradas, en cumplimiento del **artículo 109 de la ley 388 de 1997** y demás normas concordantes, aprobó 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 313 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL QUE DISPONE TRANSFERENCIA DE FUNCIONES DE LA SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES A LOS MUNICIPIOS".**

Con base en dicho acuerdo, durante 21 años, entre su promulgación y hasta febrero de 2023, se ejercieron las facultades de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación y construcción de vivienda desarrolladas dentro del Municipio y se decretaron varias intervenciones forzosas administrativas y la consecuente toma de posesión de todos los negocios, bienes y haberes de personas jurídicas y/o naturales dedicadas a dichas actividades, de acuerdo con las causales de intervención establecidas en la ley.

Entre las resoluciones proferidas se tiene la **Resolución 155 del 08 de febrero de 2023, "POR MEDIO DE LA CUAL SE ORDENA LA TOMA DE POSESIÓN PARA ADMINISTRAR LOS NEGOCIOS, BIENES Y HABERES DE LAS SOCIEDADES GEO CASAMAESTRA PROYECTO SEVILLA SAS, CASAMAESTRA PROYECTO MALAGA SAS Y GEO CASAMAESTRA SAS".**

El representante legal de las personas jurídicas intervenidas por medio de dicha **Resolución**, el 03 de marzo de 2023, interpuso el medio de control de nulidad contra el **Acuerdo 008 de 2002** y varios artículos del **Decreto Municipal 117 de 2018**, el cual se refiere, entre otros aspectos, a las funciones de las diferentes dependencias de la administración central municipal de Dosquebradas. El proceso respectivo se adelantó en el Juzgado Cuarto Administrativo de Pereira, bajo el radicado número 66001-33-33-004-2023-00064-00. En el citado proceso, mediante el **Auto Interlocutorio número 497 de 2023**, se resolvió como medida cautelar lo siguiente:

"1. SUSPENDER PROVISIONALMENTE los efectos del 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 313 de la Constitución Nacional que dispone transferencia de funciones de la Superintendencia de Sociedades a los municipios."

2. SUSPENDER PROVISIONALMENTE los efectos del artículo 48 del Decreto 117 de 2018, "Por el cual se dictan reglas de organización y funcionamiento, se determina la estructura de la administración central del municipio de Dosquebradas, Risaralda las funciones generales de sus dependencias y se dictan otras disposiciones", específicamente la función general concedida al secretario de Gobierno "ejercer la inspección, vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles concretamente", así mismo el artículo 49 del Decreto 117 de 2018 modificado por el artículo 3° del Decreto 161 de 2018 el alcalde del Municipio de Dosquebradas asigna al director operativo de gobierno concretamente la función señalada en el numeral 4. "Realizar seguimiento, vigilancia y control a las obras de construcción desarrolladas en el Municipio de Dosquebradas, así como las construcciones ilegales, invasiones y demás".

Lo anterior conllevó a que el Concejo Municipal expidiera el **Acuerdo Municipal 016 del 07 de octubre 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".**

En el citado **Acuerdo Municipal** se estableció lo siguiente:

"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".

Con fundamento en el **Acuerdo Municipal 016 de 2023** se profirieron varias **Resoluciones** relacionadas con el control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación, incluidas tomas de posesión, por lo que una vez fenecido el término de vigencia de **dicho Acuerdo 016,** estas **Resoluciones** también quedaron sin fuerza ejecutoria y en un limbo jurídico las intervenciones ordenadas.

Es por lo anterior que se aprobó el **Acuerdo Municipal 004 de 2024, "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".** Dentro de los considerandos de este Acuerdo Municipal se consignó lo siguiente:

"Que si bien el Acuerdo Municipal No. 016 del 07 octubre de 2023 contempló un límite temporal a las facultades que el mismo otorga, las funciones que emanan de las normas antes trascritas implican un carácter permanente e ininterrumpido en cumplimiento al deber constitucional, razón por la cual este acuerdo debe conceder estas facultades de manera indefinida, hasta que el Concejo Municipal

de Dosquebradas, tenga a bien modificar o asignar a otra dependencia municipal las facultades referidas a lo largo de este documento".

El **Acuerdo Municipal 004 de 2024** además estableció:

"ARTÍCULO 1º. 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 2º. 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 3º. CONTROL Y VIGILANCIA. La Dirección Operativa de Gobierno o la dependencia que haga sus veces, ejercerá el control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, a través del equipo técnico asignado a esa dependencia, realizando las visitas, controles y requerimientos a que haya lugar, pudiendo impulsar los procesos pertinentes ante las demás autoridades, dependencias o entidades que al efecto correspondan.

PARAGRAFO: La Secretaría de Gobierno y la Dirección Operativa de Control Físico, presentarán un informe semestral al Concejo Municipal, conforme a las facultades otorgadas mediante el presente Acuerdo.

ARTICULO 5°: FACULTAD: El Concejo Municipal, se reserva la facultad de retomar la competencia en cuanto lo considere pertinente, sin la necesidad de que se cumplan los dos (2) años, mediante un nuevo Proyecto de Acuerdo.

ARTÍCULO 4°. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su sanción y publicación con vigencia hasta el 20 de abril de 2026 y deroga los acuerdos y demás normas del orden municipal que le sean contrarias".

CONVENIENCIA DE MODIFICAR EL ACUERDO MUNICIPAL 004 DE 2024

El Municipio de Dosquebradas, ejerciendo su derecho a la defensa dentro del proceso de nulidad simple adelantado en contra el **Acuerdo Municipal 008 de 2002**, radicado bajo el número 66001-33-33-004-2023-00064-00, promovido por el señor Juan Carlos Castro, como representante de las intervenidas por la **Resolución 155 de 2023,** presentó recurso de apelación en contra del **Auto Interlocutorio número 497 de 2023**, el cual había resuelto la suspensión del citado acuerdo.

El TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE RISARALDA, SALA TERCERA DE DECISIÓN, Magistrado Ponente ANDRÉS MEDINA PINEDA, en providencia del 19 de septiembre de 2024, concedió la apelación al Municipio, quedando sin efecto la suspensión del **Acuerdo Municipal 008 de 2002.**

Posteriormente, a través del **fallo número 220 del 07 de noviembre de 2024,** el JUZGADO CUARTO ADMINISTRATIVO DE PEREIRA **negó la demanda de nulidad simple,** con lo que **el Acuerdo Municipal 008 de 2002 y los Decretos allí demandados no fueron desvirtuados en su legalidad**. Para esta fecha ya se había proferido el **Acuerdo Municipal 004 de 2024.**

A pesar de haberse confirmado su legalidad, con la expedición del **Acuerdo Municipal 016 de 2023** se derogó el **Acuerdo Municipal 008 de 2002**, por lo que el mismo perdió fuerza ejecutoria.

El **Acuerdo Municipal 008 de 2002**, que estuvo vigente por 21 años, superó el medio de control de nulidad, con lo que es plausible concluir que cumplió con los parámetros de ley para su existencia. Su suspensión obedeció a una medida cautelar que quedó sin efecto el 10 de septiembre de 2024, lo que indica que **fue acertada su expedición sin temporalidad,** en cumplimiento al **artículo 109 de la ley 388 de 1997,** de conformidad con la intención y espíritu del legislador.

El mismo demandante de la nulidad del **Acuerdo Municipal 008 de 2002**, intentó también la nulidad del **Acuerdo Municipal 167 del 31 de julio de 2020,** proferido por el Concejo Municipal de Armenia, Quindío, **"POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL DE ARMENIA PARA EJERCER LAS FUNCIONES DE VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, DE CONFORMIDAD CON LO SEÑALADO EN LA LEY 136 DE 1994, LA LEY 388 DE 1997 Y EN CONCORDANCIA CON EL NUMERAL 7 DEL ARTÍCULO 313 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, Y DEMÁS NORMAS APLICABLES A LA MATERIA, Y SE DESIGNA LA INSTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN ENCARGADA DE LIDERAR LAS ACTIVIDADES DE VIGILANCIA Y**

CONTROL". El respectivo proceso fue radicado bajo el número 63001333300620220066500, y **dentro del mismo no se concedieron medidas cautelares ni se accedió a las pretensiones de la demanda.** Dicho acuerdo no temporalizó la función desconcentrada, tal como lo hizo el Concejo de Dosquebradas en el **Acuerdo Municipal 008 de 2002**.

Corolario de lo anterior, se tiene que en virtud de la **función de desconcentración** que se desprende del **artículo 109 de la ley 388 de 1997**, los Concejos Municipales deben definir la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y el control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda **sin temporalidad**, pues no fue este el querer del legislador.

Así las cosas, el cumplimiento de **la desconcentración ordenada por el artículo 109 de la ley 388 de 1997,** a través de un acuerdo temporalizado, puede causar la nulidad del acuerdo por posible extralimitación de competencias, lo que sería muy grave e iría en detrimento de la seguridad jurídica de los procesos de intervención en curso adelantados por el Municipio, mismos que nuevamente quedarían en un limbo jurídico, generando nuevamente un perjuicio notable para las víctimas de los constructores incumplidos, quienes ya otrora se han visto perjudicadas por situaciones similares pero, además, posible responsabilidad administrativa para el Concejo Municipal ante una falla en el servicio. Máxime cuando se ha podido evidenciar que existe una fuerte oposición a los procesos de intervención por parte de algunos intervenidos que buscan por medio de vías judiciales dejar sin efecto las tomas decretadas por el Municipio, por lo que la temporalidad del acuerdo puede ser utilizada para seguir atacando los procesos de intervención en detrimento del derecho a la vivienda de los afectados por estas entidades que se dedican a la construcción de inmuebles destinados a vivienda.

Adicionalmente, al revisar los **artículos 1° y 3° del Acuerdo Municipal 004 de 2024,** se avizora ambigüedad con respecto a lo ordenado, pues el **artículo 1°** asigna a la Secretaría de Gobierno las funciones de control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y en el mismo sentido el **artículo 3°** dispone que la Dirección Operativa de Gobierno o la dependencia que haga sus veces, ejercerá el control y vigilancia de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Es por todo lo antes expuesto que se hace necesario y conveniente modificar el **Acuerdo Municipal 004 del 20 de abril de 2024.**

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, deberán 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 Directora Financiera de 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 a las finanzas del Municipio, por lo cual no se afectará el marco fiscal de mediano plazo de la entidad. En este caso no se trata de la ordenación de gasto o del otorgamiento de beneficios tributarios a los contribuyentes, sino de desconcentrar una importante función en la Secretaría de Gobierno del Municipio de Dosquebradas.

Con fundamento en lo expuesto, presento a consideración de Ustedes, Honorables Concejales, la aprobación de la presente iniciativa del proyecto de acuerdo, **"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO MUNICIPAL 004, DE FECHA 20 DE ABRIL DE 2024 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**. 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 dichas actividades.

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

De los Honorables Concejales, atentamente,

ROBERTO JIMÉNEZ NARANJO
Alcalde Municipal

YEISON ALFONSO PALACIO BEDOYA
Secretario de Gobierno (Encargado)

JOSÉ IVÁN GONZÁLEZ ARIAS
Vo. Bo. Secretario Jurídico

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas-Risaralda

ACUERDO No. 007
(MAYO 15 DE 2025)

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO MUNICIPAL 004, DE FECHA 20 DE ABRIL DE 2024 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

El Concejo Municipal de Dosquebradas, Departamento de Risaralda, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que se desprenden de los artículos 2°, 29, 51, 209, 287 y 313 de la Constitución Política de Colombia; artículo 187 de la ley 136 de 1994; artículos 109 y 125 de la ley 388 de 1997; demás normas concordantes; y

CONSIDERANDO

Que en el Municipio de Dosquebradas, Departamento de Risaralda, se desarrolla la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por parte de personas naturales y/o 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 en el **numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia** quedó establecido 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

Que para dar cumplimiento a lo previsto en el **numeral 7° del artículo 313 de la Constitución Política**, la competencia para ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda fue asignada a los Concejos Municipales, dentro de los límites establecidos por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, tal como lo señala 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"**, el cual consagra:

"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 legislador desarrolló nuevamente el **numeral 7, del artículo 313 de la Constitución Política** y precisó que los Concejos Municipales debían señalar la dependencia o entidad de la administración municipal que tendría a su cargo el ejercicio de la función de inspección, vigilancia y control sobre las personas dedicadas a la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, por medio del **artículo 109 de la ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones"**, el cual 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 en complemento de lo anterior **artículo 125 de la ley 388 de 1997** dispuso:

ARTÍCULO 125º. 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.

Parágrafo 1º. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas 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.

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

Parágrafo 3º. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.

Que del **artículo 109 de la ley 388 de 1997 se desprende una desconcentración administrativa de la función de vigilar y controlar las actividades de construcción y enajenación de viviendas que inicialmente fue encargada a los Concejos Municipales a través del artículo 313, numeral 7 constitucional**, por lo que la Honorable Corporación debe definir 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, bajo la figura, se insiste, de la desconcentración.

Que la jurisprudencia de la Honorable Corte Constitucional, específicamente la **Sentencia C-036 de 2005** concluyó, con respecto a la desconcentración de funciones, lo siguiente:

"La diferencia básica entre la desconcentración y la delegación es que la primera supone que la transferencia de funciones del órgano superior opera directamente por mandato del ordenamiento, mientras que la delegación, si bien presupone una autorización legal, no opera directamente por mandato de la ley, ya que implica la existencia de un acto de delegación, puesto que la transferencia se realiza por parte del órgano superior. Por ello, mientras que en la desconcentración de funciones, el órgano superior no puede reasumir la función, ya que ésta fue desconcentrada por mandato legal...".

Que el **Acuerdo Municipal 004, de fecha 20 de abril de 2024, "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" consagró, en su **ARTÍCULO 5°,** el límite temporal de dos (2) años a las facultades otorgadas, y en su **ARTÍCULO 4°** estableció la facultad del Concejo Municipal de retomar la competencia en cuanto lo considere pertinente, sin la necesidad de que se cumplan los dos (2) años, mediante un nuevo proyecto de acuerdo.

Que **la desconcentración administrativa derivada por mandato legal, según lo ordenado por el artículo109 de la ley 388 de 1997, implica un carácter permanente e ininterrumpido de la función desconcentrada, razón por la cual este acuerdo debe conceder estas facultades de manera indefinida.**

Que es preciso dar claridad en el presente acuerdo con respecto a la dependencia que tendrá a su cargo 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 en las **leyes 66 de 1968, 388 de 1997** y demás normas concordantes.

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

ACUERDA

ARTÍCULO 1°. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 3° DEL ACUERDO MUNICIPAL 004 DE 2024. Modifícase el ARTÍCULO 3° del ACUERDO MUNICIPAL 004 DE 2024, el cual quedará así:

> **"ARTÍCULO 3°. VIGILANCIA. La Dirección Operativa de Gobierno o la dependencia que haga sus veces, de oficio o a petición de la Secretaría de Gobierno, será la encargada de realizar los controles de obras constructivas, visitas, requerimientos técnicos y demás actividades de campo inherentes a la función de vigilancia asignada a la Secretaría de Gobierno en el artículo 1° del presente acuerdo, a través del equipo técnico asignado a dicha dependencia, pudiendo impulsar los procesos pertinentes ante las demás autoridades, dependencias o entidades que al efecto correspondan; y deberá trasladar a la Secretaría de Gobierno los hallazgos que puedan ser constitutivos de infracciones urbanísticas, incumplimientos o cualquier otra situación que pueda enmarcarse dentro de las causales del artículo 12 de la ley 66 de 1968, en concordancia con el artículo 125 de la ley 388 de 1997".**

ARTÍCULO 2°. MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4° DEL ACUERDO MUNICIPAL 004 DE 2024. Modifícase el ARTÍCULO 4° del ACUERDO MUNICIPAL 004 DE 2024, el cual quedará así:

> **"ARTÍCULO 4°. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su expedición y publicación con vigencia indefinida y deroga los acuerdos y demás normas del orden municipal que le sean contrarias".**

ARTÍCULO 3°. DEROGATORIA DEL ARTÍCULO 5° DEL ACUERDO MUNICIPAL 004 DE 2024. Derógase el ARTÍCULO 5° del ACUERDO MUNICIPAL 004 DE 2024.

ARTÍCULO 4°. OTRAS DISPOSICIONES. Las demás disposiciones contenidas en el **Acuerdo Municipal 004 de 2024** conservan su vigencia.

ARTÍCULO 5°. VIGENCIA. El presente acuerdo rige a partir de su sanción y publicación.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

EDUAR ORLANDO ARIAS CARDONA
Presidente - Concejo Municipal

SANDRA JULIET POSADA PATIÑO
Secretaria General – Concejo Municipal

REPÚBLICA DE COLOMBIA
CONCEJO MUNICIPAL
Dosquebradas-Risaralda

ACUERDO No. 007
(MAYO 16 DE 2025)

"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL ACUERDO MUNICIPAL 004, DE FECHA 20 DE ABRIL DE 2024 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

CERTIFICACION

Que el presente acuerdo fue debatido y aprobado por la comisión primera el día nueve (09) de mayo de dos mil veinticinco (2025) y aprobado en sesión plenaria el día dieciséis (16) de mayo 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: **ROBERTO JIMENEZ NARANJO**
Alcalde Municipal

FECHA DE RADICACIÓN DEL PROYECTO: 30 de abril de 2025.

SANDRA JULIET POSADA PATIÑO
Secretaria General

REMISIÓN:

Me permito remitir el Acuerdo Municipal No.007 del 16 de mayo del año dos mil veinticinco (2025), al Alcalde Municipal, para su respectiva sanción, publicación u objeciones de ley, hoy 16 de mayo de dos mil veinticinco (2025).

EDUAR ORLANDO ARIAS CARDONA
Presidente