



Bogotá D.C., febrero de 2021

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 03-02-2021 10:34  
Al Contestar Cite Este No.: 2021EE0007459 Fol:7 Anex:0 FA:0  
ORIGEN: MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO  
DESTINO: [REDACTED]  
ASUNTO: REQUISITOS PARA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Y COMPETENCIA PARA INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL SOBRE LAS CONSTRUCTORAS  
OBS: REQUISITOS PARA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES Y COMPETENCIA PARA INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL SOBRE LAS CONSTRUCTORAS

Señora,

2021EE0007459



ASUNTO: Consulta – Requisitos para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles y competencia para Inspección, Vigilancia y Control sobre las constructoras  
Radicado 2020ER0131907 de 21/12/2020  
Recibido OAJ el 30/12/2020

Cordial saludo, señora Mejía:

En atención a la consulta del asunto, en la cual formula consulta sobre los requisitos para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles y competencia para Inspección, Vigilancia y Control sobre las constructoras, esta Oficina Asesora Jurídica presenta algunas consideraciones respecto del tema, dentro de las funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011<sup>1</sup>, no sin antes señalarle que a esta dependencia le corresponde emitir conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

Dicha petición será atendida en la modalidad de consulta, para lo cual se cuenta con el término de 35 días hábiles, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Decreto 491 de 2020<sup>2</sup>, en los siguientes términos:

## CONSULTA:

### “HECHOS:

<sup>1</sup> “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.”

“Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)”

<sup>2</sup> “Artículo 5. Ampliación de términos para atender las peticiones. Para las peticiones que se encuentren en curso o que se radiquen durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria, se ampliarán los términos señalados en el artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, así:

Salvo norma especial toda petición deberá resolverse dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción. Estará sometida a término especial la resolución de las siguientes peticiones:

(...)

(ii) Las peticiones mediante las cuales se eleva una consulta a las autoridades en relación con las materias a su cargo deberán resolverse dentro de los treinta y cinco (35) días siguientes a su recepción.(...)”



1. La alcaldía Municipal de Ipiales-Nariño, profirió el decreto N° 122 del 09 de julio de 2020, en donde Asigna a la Subsecretaria de Urbanismo la función de EXPEDIR EL PERMISO para promocionar, anunciar y/o desarrollar actividades de enajenación de inmuebles.
2. Por su parte el artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el decreto 019 de 2012, derogó expresamente los artículos 120 de la ley 388 de 1997 y el 02 del Decreto 078 de 1987 que se referían a dicho permiso, e insistió en un PROCEDIMIENTO DE SIMPLE RADICACIÓN;
3. Además de lo anterior, el artículo 03 del Decreto 078 de 1987, establece el deber de registrar en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el referido permiso.

#### **CONSULTA:**

1. Puede la Alcaldía Municipal de Ipiales, otorgar dicho permiso aun en desconocimiento de una norma de jerarquía superior y sustentar la obligatoriedad del mismo argumentando que el artículo 03 del decreto 078 de 1987 que exige su registro ante las Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, aún se encuentra vigente?.
2. Existe una disposición normativa vigente o con eficacia jurídica que obligue al vendedor a protocolizar dicho permiso en las escrituras de enajenación de inmuebles y su consecuente registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. ?
3. La no protocolización de dicho permiso y su consecuente registro, genera una causal de nulidad del instrumento público de enajenación.?
4. Para poder enajenar los inmuebles destinados a vivienda resultantes de una lotificación solo debe exhibirse ante el notario la constancia de radicación de los documentos referidos en el artículo 71 de la ley 962 de 2005, modificado por el decreto 019 de 2012. ?  
Solicito se brinde la correspondiente orientación jurídica y el sustento legal de la misma.”  
(SIC) (Subrayado fuera de texto)

#### **CONSIDERACIONES:**

Previamente a consideración alguna sobre el tema, es importante advertir 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 básico<sup>3</sup>.

Así, teniendo en cuenta la consulta transcrita, es preciso señalar que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en el marco de sus competencias y funciones a través de esta Oficina está facultado para emitir consultas relacionadas con la aplicación e

<sup>3</sup> “Artículo 1° 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.”



interpretación de normas relacionadas con temas o materias que son objeto de regulación por esta Cartera Ministerial, sin que le sea permitido resolver inquietudes que no aciertan en una relación de aplicación e interpretación normativa de conocimiento y regulación de este Ministerio y que hacen parte de la autonomía y competencias otorgadas a los entes territoriales u otras entidades, circunstancia esta que aplica para algunas de las inquietudes derivadas de la consulta realizada.

Realizadas las anteriores precisiones, se procede a exponer las normas en relación con la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, para luego abordar la competencia de Inspección, Vigilancia y Control sobre las constructoras de proyectos de vivienda, en el siguiente orden:

### **Antecedentes Normativos:**

La Ley 962 de 2005, “*por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos*”, en relación con los requisitos exigidos para desarrollar las actividades de construcción y enajenación de inmuebles, estableció:

*“**Artículo 71.** Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Deróguense el numeral 2 del artículo 2° del Decreto 078 de 1987 y el artículo 120 de la Ley 388 de 1997. En su lugar, el interesado en adelantar planes de vivienda solamente **queda obligado a radicar** los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:*

*a) Copia del Registro Único de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año;*

*b) Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;*

*c) Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;*

*e) La licencia urbanística respectiva;*

*f) El presupuesto financiero del proyecto;*

*g) Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.*



**Parágrafo 1°.** Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

**Parágrafo 2°.** El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo. (Negrilla fuera de texto)

En cumplimiento de lo anterior, mediante el Decreto 2180 de 2006 se reglamentó el artículo [71](#) de la Ley 962 de 2005, en los siguientes términos:

**“Artículo 1º.** Radicación de documentos. De conformidad con el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades:

a) Copia del Registro Único de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año;

b) Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación;

c) Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;

d) Licencia urbanística respectiva;

e) Presupuesto financiero del proyecto;

f) Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**Parágrafo.** Presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados, dando con ello cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005.

**Artículo 2º.** Revisión de los documentos presentados. La instancia municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, revisará los documentos radicados con el fin de verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.

**Parágrafo.** Los documentos de que trata el presente artículo estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre



ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

**Artículo 3º.** Del registro único de proponentes. El interesado deberá presentar ante la instancia competente del municipio o distrito donde se encuentre el inmueble sobre el que se desarrollará el proyecto, copia del Registro Único de Proponentes actualizado, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 2763 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo.** Si en el respectivo año el interesado hubiese efectuado la radicación de este documento en el mismo municipio o distrito, no tendrá la obligación de presentarlo nuevamente. En tal caso, deberá suministrar la información necesaria para que las autoridades locales anexen al expediente copia del Registro Único de Proponentes previamente radicado.” (Apartes subrayados fuera de texto)

Posteriormente, y tal como lo indica en su consulta, el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 fue modificado por el Decreto 019 de 2012. Respecto del cual se debe indicar que el Decreto 019 de 2012 “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”, es un Decreto con rango de Ley, que se expidió bajo facultades extraordinarias otorgadas mediante el parágrafo 1 del artículo 75 de la Ley 1474 de 2011, en el cual el Congreso de la República revistió al Presidente de la República de precisas facultades extraordinarias para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.

El artículo 185 del Decreto 019 de 2012 reitera el deber de radicar, en los siguientes términos:

**“ARTICULO 185. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

El artículo 71 de la Ley 962 de 2005, quedará así:

**“Artículo 71. Radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.** El interesado en adelantar planes de vivienda **deberá radicar únicamente** los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

- a. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;
- b. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;
- c. El presupuesto financiero del proyecto;
- d. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas;
- e. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.



**Parágrafo 1** Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

**Parágrafo 2.** El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo.

**Parágrafo 3.** En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo; sin embargo, se deberá atender lo previsto en el parágrafo del artículo 5 de la Ley 9 de 1989. En el evento que se requiera radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento." (Apartes subrayados fuera de texto)

De acuerdo con los apartes subrayados, bajo las normas de rango legal vigentes, para el desarrollo de las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de enajenación de inmuebles la exigencia es contar únicamente con la radicación de los citados documentos, pero no contar con un acto administrativo de autorización o permiso expedido por parte de la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles. Incluso, es expresa la disposición de no requerir permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.

Luego, a nivel de norma reglamentaria, se informa que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 es producto de la compilación de los Decretos que corresponden al Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, compilación que racionaliza las normas de carácter reglamentario, lo que implica, en algunos casos, la simple actualización de la normativa compilada para que se ajuste a la realidad institucional y a la normativa vigente.

Dicho decreto compiló las normas que ya se encontraban reglamentadas en el Decreto 2180 de 2006, salvo por su artículo 1° antes transcrito, que en línea con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 reitera el deber de radicar los documentos siguientes documentos requeridos para la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, así:

**“ARTÍCULO 2.2.5.3.1 Radicación de documentos. De conformidad con el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades:**

1. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. El presupuesto financiero del proyecto.



4. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas.

5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**Parágrafo 1.** Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

**Parágrafo 2.** En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo. En el evento en que se requieran radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.” (Apartes subrayados fuera de texto)

Nuevamente, de acuerdo con los apartes subrayados, bajo las normas de rango reglamentario vigentes, para el desarrollo de las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de enajenación de inmuebles la exigencia es contar con la radicación de los citados documentos, pero no contar con un acto administrativo de autorización o permiso expedido por parte de la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles. Incluso, se repite la disposición de no requerir permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.

De otro lado, y tras la exposición de normas, también se evidencia que de forma posterior a la expedición del Decreto Ley 019 de 2012 y lo estipulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 no se ha reglamentado o modificado las demás normas que se encuentran entre los artículos 2.2.5.3.2 y 2.2.5.3.9, que corresponden a los artículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del Decreto 2180 de 2006.

Por lo cual, en principio el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 fue duplicado de forma integral por el artículo 2.2.5.3.1; no obstante, como el parágrafo 2 del artículo 185 facultó al Gobierno Nacional para reglamentar la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información, a la fecha no hay un decreto posterior al Decreto 2180 de 2006, compilado por el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015. En ese sentido, también es importante tener en cuenta los artículos subsiguientes al artículo 2.2.5.3.1 del mencionado decreto que trata aspectos relacionados con:

- La revisión de los documentos presentados.
- Del folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud.
- De los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios.
- De la licencia urbanística
- Del presupuesto financiero del proyecto
- De la acreditación de liberación de lotes o construcciones
- Del sistema de preventas.



Lo anterior, salvo lo dispuesto en el artículo 2.2.5.3.3 sobre el registro único de proponentes que reza:

*“El interesado deberá presentar ante la instancia competente del municipio o distrito donde se encuentre el inmueble sobre el que se desarrollará el proyecto, copia del Registro Único de Proponentes actualizado, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.*

*Parágrafo. Si en el respectivo año el interesado hubiese efectuado la radicación de este documento en el mismo municipio o distrito, no tendrá la obligación de presentarlo nuevamente. En tal caso, deberá suministrar la información necesaria para que las autoridades locales anexas al expediente copia del Registro Único de Proponentes previamente radicado.”*

Porqué, como se evidencia, fue replicado el artículo 3º del Decreto 2180 de 2006, pero este artículo que no guarda relación con la exigencia dada mediante el Decreto Ley 019 de 2012, el cual solo eliminó de su listado de documentos a radicar la **Copia del Registro Único de Proponentes**, añadiendo la expresión “únicamente” al deber de radicar por parte del interesado en adelantar planes de vivienda, y que como ya se advirtió tiene prelación legal frente al Decreto 2180 de 2006, por tratarse de un Decreto con rango de Ley.

Por lo anterior, de forma posterior a la radicación de los documentos enlistados, el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015 establece la revisión de los mismos, así:

**“Revisión de los documentos presentados.** *La instancia municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, revisará los documentos radicados con el fin de verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.*

**Parágrafo.** *Los documentos de que trata el presente artículo estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición”. (Subrayado fuera de texto)*

De conformidad con la norma transcrita, la autoridad municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de la actividad de construcción de inmuebles destinados a vivienda, deberá revisar los documentos radicados con el fin de verificar que se cumpla con las disposiciones legales pertinentes, de no encontrarse acorde con lo establecido en la norma, se requerirá al interesado en cualquier momento para que corrija o aclare la información sin perjuicio de las acciones administrativas y policivas que se puedan adelantar.

Por lo anterior, y en virtud de las normas expuestas, respecto a todos los interrogantes planteados en su consulta la respuesta es negativa.



Ahora, respecto a la competencia para ejercer funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las constructoras se informa que, dentro de las competencias del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio no está la de ejercer la vigilancia y control de las constructoras, como tampoco la de dirimir los conflictos que se presenten entre las partes producto de desavenencias contractuales como es el caso del presente asunto. Vale la pena precisar que el artículo 59 de la Ley 489 de 1998<sup>4</sup>, 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 no es este Ministerio el llamado a intervenir como ente de control y vigilancia en las construcciones o proyectos urbanísticos y actividades de enajenación de viviendas, pues no tiene dentro del ámbito 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:*

*(...)*

*7. 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. (Subrayado por fuera del texto)*

Por su parte, la Ley 388 de 1997<sup>5</sup>, en su artículo 109 al regular el tema de la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas, 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 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 lo anterior, 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 y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, es por ello que en desarrollo de esta normatividad los Municipios o los Distritos son los que ejercen dicha función.

En los anteriores términos se da respuesta a las inquietudes presentadas con el radicado 2020ER0131907 de 21/12/2020, haciéndole saber que los alcances del concepto son los

<sup>4</sup> *“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”*

<sup>5</sup> *“Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*



establecidos en el artículo 28<sup>6</sup> del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Atentamente,

**JUAN CARLOS COVILLA MARTÍNEZ**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Mónica Natalia Gómez Acosta -OAJ  
Revisó: Mike Castro Roa - OAJ  
Fecha: 02/02/2021

---

<sup>6</sup> "Alcance de los conceptos. 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."