



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

Bogotá D.C. 20 de abril de 2009.

1200-E2-033988

Señor

**ALEXANDER BELTRÁN PRECIADO**

Transversal 29 no. 36-40

Bogotá

Asunto: Radicación 4120-E1-33988

Por medio de la presente de manera atenta me permito responder a su consulta, no sin antes informarle que los interrogantes 1, 2 y 3 de la misma, han sido trasladados a la Dirección de Desarrollo Territorial con el fin de que esta dependencia pronuncie dentro del ámbito de su competencia.

En razón de lo anterior esta oficina responderá los interrogantes 4 y 5 de su consulta así:

**4. “Cuáles son las sanciones por una publicidad engañosa a lo (sic) compradores”**

**5. “Solicito se me informe si los conjuntos residenciales de 6 piso (sic) deben cumplir con el código de la construcción de Bogotá.”**

En primera instancia, es preciso tener señalar que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial señala la política en materia ambiental, habitacional, de desarrollo territorial, de agua potable y saneamiento básico, usos del suelo y de ordenamiento territorial; en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin tratarse de una aplicación a un caso particular y concreto como el señalado en su consulta.

Una vez aclarado lo anterior, es del caso tener en cuenta que el Gobierno Nacional por medio del Decreto –Ley 78 de 1987, trasladó a los distritos y municipios, las funciones que hasta ese momento estaban a cargo de la Superintendencia de Sociedades, relacionadas con la inspección y vigilancia sobre las personas naturales y jurídicas que desarrollaran las actividades a que se refiere la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979 sobre construcción y enajenación de inmuebles, estableciendo que les compete iniciar las actuaciones administrativas pertinentes cuando hayan comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos que atenten con la estabilidad de la obra, con el fin de lograr que en las relaciones contractuales de los adquirentes, las personas que desarrollen las actividades, no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos, den cumplimiento a los reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por las entidades territoriales.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
Calle 37 No. 8-40 - Piso 3 (571) 3323434 Ext. 210 o 452, Bogotá, Colombia



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

De la misma manera, en materia de inspección y vigilancia, el Decreto 497 de 1987, asignó a la Superintendencia de Sociedades, el control y vigilancia de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

Por su parte, la Ley 136 de 1994 en su artículo 187 dispuso que 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 7 del artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Por último, la Ley 388 de 1997 en su artículo 109 preceptuó:

“... 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 7º 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.”

Teniendo en cuenta lo dispuesto por las normas anteriormente señaladas, se observa que corresponde a las autoridades municipales o distritales la vigilancia y control en materia de construcción y enajenación de inmuebles y en ese sentido, la imposición de sanciones administrativas, por el incumplimiento de las condiciones de calidad e idoneidad en lo que concierne a defectos y a fallas de las estructuras de un inmueble, pero si el incumplimiento de las condiciones de calidad e idoneidad no están referidas a fallas en la estructura del inmueble, como es el caso de la publicidad engañosa, la Superintendencia de Industria y Comercio puede conocer las quejas, en virtud de las normas establecidas en el Decreto 3466 de 1982 y en la aplicación de la competencia residual conferida a dicha entidad por el Decreto 2153 de 1992.

Ahora bien, en cuanto al cumplimiento de las normas establecidas en el Código de Construcción de Bogotá, es preciso señalar que con fundamento en el artículo 313 constitucional anteriormente señalado, los municipios y distritos podrán expedir normas relacionadas con las actividades de construcción cuando se establecen criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo. (artículo 1 de la Ley 400 de 1997)

Igualmente, en la sección A.2.9.1 del Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes, NSR-98 adoptado por el Gobierno Nacional mediante Decreto 033 de 1998 se dispone que “cuando se adelanten estudios de microzonificación sísmica que cumplan con el alcance dado en la sección A.2.9.3, las autoridades municipales o distritales, están facultadas para expedir una reglamentación sustitutiva de carácter obligatorio, que remplace lo indicado en las secciones A.2.4 y A.2.6 del presente reglamento”.

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial  
Calle 37 No. 8-40 - Piso 3 (571) 3323434 Ext. 210 o 452, Bogotá, Colombia



Libertad y Orden

## Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Oficina Asesora Jurídica  
República de Colombia

En ese sentido el citado Decreto 33 de 1998 faculta a los municipios y distritos para realizar estudios de microzonificación sísmica y en virtud de ello expedir reglamentaciones que reemplacen lo dispuesto en las secciones A.2.4 Y A.2.6 del NSR-98 relacionado con los efectos locales<sup>1</sup> y con el espectro de diseño<sup>2</sup>, respectivamente y en ese sentido establecer criterios y requisitos en materia de construcción de inmuebles atendiendo las condiciones especiales del respectivo municipio o distrito.

De conformidad con lo expuesto, se observa que los municipios y distritos, atendiendo sus especiales condiciones, podrán expedir normas más rigurosas con fundamento en sus facultades constitucionales y otras disposiciones generales como las arriba mencionadas.

Por último, es preciso señalar que respecto del Distrito Especial, el Decreto 1421 de 1993 señala que el Corresponde al Concejo Distrital, de conformidad con la Constitución y a la ley, entre otras promover y estimular la industria de la construcción, particularmente la de vivienda; fijar los procedimientos que permitan verificar su sometimiento a las normas vigentes sobre uso del suelo; y disponer las sanciones correspondientes. Igualmente expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

El presente concepto se expide de acuerdo con lo señalado en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

**ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ**

Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: SRP  
Revisó: CFC

---

<sup>1</sup> Reglamento De Construcciones Sismo Resistentes, NSR-98, adoptado mediante Decreto 33 de 1998 "A.2.4. EFECTOS LOCALES. En esta sección se dan los tipos de perfil del suelo y los valores de coeficiente del suelo. El perfil del suelo debe ser determinado por el ingeniero geotecnista a partir de unos datos geotécnicos debidamente sustentados. En los sitios en donde las propiedades de los suelos no sean conocidas con suficiente detalle, debe usarse el tipo de perfil S3."

<sup>2</sup> Reglamento De Construcciones Sismo Resistentes, NSR-98, adoptado mediante Decreto 33 de 1998 "A.2.6. ESPECTRO DE DISEÑO"

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ministerio del Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Calle 37 No. 8-40 - Piso 3 (571) 3323434 Ext. 210 o 452, Bogotá, Colombia