

	ARTÍCULO ACADÉMICO Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 1 de 14

Competencia de las Autoridades Municipales frente a los proyectos de construcción de vivienda como supervisores y garantes del control urbanístico en su territorio

Santiago Restrepo Pérez ¹

Institución Universitaria de Envigado

Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas

2024

RESUMEN:

El ordenamiento jurídico colombiano, le ha otorgado diferentes herramientas de carácter normativo a las autoridades municipales con el fin de vigilar a las sociedades dedicadas a la construcción de vivienda, y controlar por vía administrativa las diferentes situaciones de carácter urbanístico que se pudieran generar al interior de cada ente territorial. Una de ellas, es el proceso de intervención de la Sociedad regulado por la Ley 66 de 1968, el cual se puede adelantar ante el comportamiento irregular de tales constructoras como garantía de derechos y mecanismo de control urbanístico. Sin embargo, hoy en día es poco aplicada, perjudicando a las personas y a las comunidades con construcciones que no cumplen su fin de habitabilidad y que terminan por afectar el medio; allí la necesidad de solicitar a las autoridades municipales su implementación y aplicación.

¹Abogado, estudiante de especialización de Derecho Administrativo en Institución Universitaria de Envigado IUE – santiagortpo7@gmail.com

	ARTÍCULO ACADÉMICO Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 2 de 14

Palabras clave: Sociedades, Vivienda, Estado, Acción de cumplimiento, Toma de posesión,

ABSTRACT

The Colombian legal system has granted different regulatory tools to the municipal authorities in order to monitor the companies dedicated to housing construction, and to control by administrative means the different situations of an urban nature that could be generated in the interior of each territorial entity. One of them is the Company's intervention process regulated by Law 66 of 1968, which can be carried out in the event of irregular behavior by such construction companies as a guarantee of rights and an urban planning control mechanism. However, today it is little applied, harming people and communities with constructions that do not fulfill their purpose of habitability and that end up affecting the environment; there the need to request municipal authorities for its implementation and application.

Key words: Companies, Housing, State, Enforcement action, Takeover,

INTRODUCCIÓN:

Este proyecto de investigación, tiene como fin dar a conocer una problemática que hoy en día concurre en el ámbito del desarrollo urbano; este, tiene que ver, con la realización de proyectos de construcciones de vivienda ejecutados de manera anormal por sociedades dedicadas a este sector, y que al incurrir en irregularidades determinadas en el artículo 12 de la Ley 66 de 1968², se les imposibilita cumplir su objetivo comercial, y de esta manera terminan por afectar el control urbanístico al

² 1. Cuando hayan suspendido 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 persona natural, o su capital y reservas en las personas jurídicas, sufra grave quebranto que ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones. (Congreso de Colombia, 1968, Art 12)

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 3 de 14

interior de los Municipios. Tal situación arroja la siguiente pregunta a resolver, y es entonces ¿Cuál es la capacidad de control y regulación que poseen las Administraciones Municipales frente a las constructoras que desarrollan proyectos de construcción de vivienda de manera irregular en su territorio?

Para resolver tal cuestionamiento, se propuso realizar un análisis cualitativo de carácter documental de diferentes fuentes normativas teniendo como base lo dispuesto en la numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia que dispone: “Corresponde a los concejos, 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” (Constitucion, 1991, art. 313) en concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y su respetivo marco normativo, análisis que permitirá comprender el alcance de la competencia de vigilancia y control que tienen las Administraciones Municipales frente a las sociedades que se dedican a la construcción de vivienda,.

Del mismo modo a través de la misma metodología, se analizarán los efectos de la figura de toma de “*posesión por vía admirativa*” procedimiento regulado por el decreto 2555 del 2010 como garantía de control urbanístico para los municipios, soportado en pronunciamientos del Consejo de Estado sobre esta materia. Por último, se propuso indagar sobre la pertinencia de acciones y mecanismos de control ciudadano que pudiesen tener como fin la protección de derechos vulnerados y su aplicación al caso en concreto.

Competencia de vigilancia y control de los entes territoriales sobre las Sociedades que se dedican a la Construcción de vivienda.

La densidad demográfica es de las situaciones más exigentes que hoy se enfrenta la Sociedad y prueba de ello es el avance poblacional que hoy tiene el país; según el DANE en censo realizado en el 2005, “Colombia contaba con una población de 41.468.384 millones de habitantes” (DANE, 2005) sin embargo al último censo realizado por la misma entidad, en el 2018 se estableció “un censo poblacional de 48.258.494 millones de habitantes” (DANE, 2018) evidenciando así un aumento significativo de la población.

Una de las principales consecuencias de ese crecimiento poblacional se encuentra directamente relacionada con el dinamismo del sector de la construcción de vivienda; y por lo cual, frente a esa necesidad, surgen aquellas sociedades que tienen

	ARTÍCULO ACADÉMICO Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 4 de 14

como fin cubrir la demanda de este tipo de bienes a través de su construcción y comercialización.

Tal actividad comercial también ha derivado en una problemática que tiene que ver con las afectaciones que producen las construcciones de proyectos inmobiliarios que no avanzan o simplemente no logran su fin comercial de ser ocupados, que terminan por afectar a quienes adquirieron una expectativa de derecho a través de un contrato, que no se les cumple, pero también las condiciones de vida de las comunidades aledañas y el orden urbanístico al interior de los municipios; y que la causa y origen de tal situación es aludido a irregularidades societarias y financieras de las constructoras.

No obstante, teniendo como base el ya expuesto numeral 7° del artículo 313³ de la Constitución; el cual determina el competente de desarrollar la regulación de esta actividad, siendo el Estado a través de los Concejos Municipales el encargado de determinar las condiciones para desarrollar de manera armónica y controlada el control urbanístico en su territorio; lo anterior en concordancia con lo estipulado en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994 que dicta:

“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 7. del Artículo 313 de la Constitución Política, dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes” (Congreso de Colombia, 1994, Art 187)

Tal disposición refiere a la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, delegando esta competencia en los Concejos Municipales y que, según lo dispuesto en el Artículo 109 de la Ley 388 de 1997⁴ a estos, a su vez, les es facultativo delegar en la Administración Municipal esta competencia; confiriendo a los entes territoriales la

³ “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” (Constitucion.,1991, art. 313)

⁴ “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.” (Congreso de Colombia, 1994, art 109)

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 5 de 14

capacidad para adelantar actuaciones de vigilancia y control a las constructoras (Congreso de Colombia, 1997, Art 109), y así puedan limitar en gran medida estas problemáticas.

En referencia a lo anterior, es lo dispuesto en el artículo 12 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”*; que regula las causales de intervención de las Sociedades dedicadas a la construcción de vivienda, el cual dispone:

“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 Ley, o disponer su liquidación.

1. Cuando hayan suspendido 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 persona 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.”
(Congreso de Colombia, 1968, Art 12)

Las anteriores disposiciones normativas determinan las causales por las que una sociedad dedicada a la construcción de vivienda podría ser intervenida, en su momento, por el Superintendente bancario, sin embargo, al presente, la competencia de vigilancia y control de las actividades de las constructoras de este tipo ha cambiado, y en la actualidad se encuentra a cargo de los Administraciones Municipales, según el marco legal y constitucional ya expuesto y en concordancia con lo declarado en el numeral 9 del artículo 3 de la ley 136 de 1994 que dispone frente a la competencia de los municipios:

	ARTÍCULO ACADÉMICO Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 6 de 14

“Funciones de los Municipios (...) 9. Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes” (Congreso de Colombia, 1994, Art 3).

En este mismo sentido, el artículo 125 de la Ley 388 de 1997 dicta que las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción 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 una liquidación obligatoria, el mismo que actualmente es adelantado por la Superintendencia de Sociedades. (Congreso de Colombia, 1997, Art 125)

Continuando con lo anterior, el mismo artículo establece que; “las personas naturales o jurídicas, que incurran 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 y/o liquidación administrativa que deberá ser adelantada por la entidad territorial correspondiente, incluso cuando tales sociedades estén incurso en los numerales 1 y 6 será competencia de los Municipios adelantar este trámite cuando concurren con alguno de los últimos numerales expuestos, siendo ya no competencia de la Superintendencia de sociedades, sino de los Municipios.” (Congreso de Colombia, 1997, Art 125)

Así que, según lo expuesto, a los constructores de vivienda los cobijan dos tipos de procesos de intervención; por un lado, el que es adelantado por la Superintendencia de sociedades; cuando solo estén incurso en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la ley 66 del 1968, o una intervención de carácter administrativa cuando estén incurso en los numerales 2,3,4,5 y 7 de la Ley 66 de 1968 y también 1 y 6 si concurren con los anteriores.

Tan es así, la voluntad del legislador, de que las Administraciones Municipales estructuren y adelanten este tipo de procesos de intervención y liquidación por vía administrativa, que el mismo párrafo transitorio del ya citado artículo 187 de la Ley 136 de 1994 declara lo siguiente:

“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” (Congreso de Colombia, 1994, art 187)

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 7 de 14

Por lo tanto, se puede entender que la competencia que tienen las Administraciones Municipales frente al rol de vigilancia y control en las actividades adelantadas por las constructoras dedicadas al sector de vivienda es bastante amplia, incluso al análisis financiero y administrativo de las mismas. En esa misma línea el Consejo de Estado en providencia del 2019 Radicación número: 11001-03-06-000-2019-00128-00(C) C.P. ÉDGAR GONZÁLEZ LÓPEZ concluyó que:

“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 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” (Consejo de Estado de Colombia, 2019)

La “toma de posesión por vía administrativa” como forma de solución a afectaciones en el control urbanístico ocasionado por Constructoras de vivienda.

Una de las consecuencias de mayor relevancia de adelantar esa competencia de supervisión y vigilancia sobre estos proyectos es que también permite, con posterioridad desarrollar acciones de control, y una de las facultades más importantes que tienen las Administraciones Municipales es la capacidad de adelantar *la toma de posesión por vía administrativa*, la cual, según su alcance, puede ser de gran utilidad para solucionar o minimizar los efectos negativos de carácter urbanístico ocasionados por estas construcciones.

Frente a esta figura es importante recalcar primeramente lo expuesto por el Consejo de Estado mediante providencia el 29 de octubre del 2019. Radicación número: 11001-03-06-000-2019-00128-00(C) C.P. ÉDGAR GONZÁLEZ LÓPEZ

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 8 de 14

Actuación que no solo determino la competencia del proceso al ente territorial⁵, si no, que también permite conocer sobre el alcance de la figura de toma de posesión por vía administrativa como procedimiento a adelantar por los Municipios frente a lo dispuesto en ley 66 de 1968, ese sentido tal sentencia declara:

“1. La medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes o, de disponer la liquidación sobre las personas jurídicas que desarrollan las actividades de la Ley 66 de 1968, es ejercida en virtud de las funciones de inspección, vigilancia y control otorgadas por la ley a los municipios, y por consiguiente, es de carácter administrativo. 2. La medida de toma de posesión puede adoptarse: i) para administrar con miras a salvaguardar a la empresa, y, en caso de que no sea posible o que no se den los presupuestos, ordenar su liquidación o; ii) para liquidar la sociedad, como medida para salvaguardar el pago de las acreencias de la sociedad” (Consejo de Estado de Colombia, 2019)

Ahora bien, el trámite de tal figura, y sus efectos, está regulado precisamente por el artículo 14 de la ley 66 del 1968 en concordancia con el artículo 9.1.1.1.1 del decreto 2555 del 2010 que, entre muchos efectos, es importante recalcar aquellos que tienen gran impacto, en el fin del proceso, “el cual es salvaguardar la empresa y por ende el desarrollo de sus proyectos de construcción o permitan un óptimo pago de acreencias a los deudores, como lo es:

1. Guarda de bienes y colocación de sellos a bienes
2. Nombrar a auxiliar de la justicia como “agente especial” como administrador del proceso y por ende de manera transitoria de la sociedad
3. Suspender procesos de cobro de carácter judicial y de jurisdicción coactiva y se articulen al procedo de intervención que adelantara el la Administración Municipal
4. Levantar medidas de embargo de la sociedad decretados con anterioridad a la interposición de la medida
5. Ordena embargo de bienes de la sociedad intervenida.

⁵ El artículo 109 de la Ley 388 de 1997 preceptúa lo siguiente: Artículo 109. (...) Con la norma transcrita, 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 que realizaran la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda. (Consejo de Estado de Colombia, 2019)

	ARTÍCULO ACADÉMICO Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 9 de 14

6. Las facultades y competencias del agente especial en el desarrollo de la medida de la toma de posesión frente a la sociedad intervenida.” (Presidencia de Colombia, 2010, Art 9)

Las anteriores facultades, solo por mencionar algunas, que evidencian los efectos y capacidades amplias que tienen ese tipo de imposición de medida en el objetivo de cumplir con la vigilancia y control que se puede desarrollar ante estas sociedades, facultativo de los Entes territoriales a través del agente especial encargado de la administración de la sociedad y el bien inmueble.

Consecuencia de la anterior providencia del consejo de Estado, en el caso concreto, el Municipio de Armenia emitió “Resolución 284 del 2021 *que ordena la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad Constructodo de la Sabana*” (Alcaldía de Armenia, 2021, pag 1) el cual según mismo acto administrativo evidencia la asignación a la Secretaria de Planeación para conocer y adelantar este tipo de tramite:

“Que mediante decretos municipales 019 y 020 de 2021, el alcalde Municipal asigno al subdirector del Departamento Administrativo de Planeación, la inspección de vigilancia y control de las actividades de construcción de inmuebles destinados a vivienda... Que en uso de sus facultades procederá a tomar la posesión de los bienes y haberes de la sociedad...” (Alcaldía de Armenia, 2021, Pag 10)

De tal acto administrativo realizado por el ente terirotial, no solo puede entenderse la delegacion de la competencia de vigilancia y control urbanisitco en sus dependencias, si no, tambien el proceso de intervencion administrativo, concluyendo con el auto de toma de posecion de bienes, a esa sociedad, el cual es facultativo de cualquier autoridad municipal en colombia.

Mecanismos constitucionales y legales para control ciudadano:

En primer momento, frente al caso en concreto se considera que una de las principales formas que los ciudadanos pueden conocer el trámite, competencia y ejecución de estos procesos adelantado por los Entes territoriales es a través del Derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Carta magna que dispone “Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución” (Constitucion de Colombia, 1991, Art 23)

Tal garantía les permite a las personas comunicarse ante la administración Pública y recibir información. El ciudadano a través de este medio, podrá solicitar, se informe; sobre la secretaria o dependencia que tiene como facultad lo dispuesto en artículo 187

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 10 de 14

de la Ley 136 de 1994 que refiere en la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda dentro de la Administración Municipal, así como el número de constructoras intervenidas y el estado del proceso de intervención y demás información que se considere relevante.

Teniendo como base la respuesta de petición anteriormente realizada, el accionante podrá recibir una contestación que informe de manera adecuada los postulados solicitados al Municipio, o, por el contrario, evidenciar el retardo o inaplicación de esta normatividad al interior de tal ente territorial; si la respuesta es encaminada por la segunda posibilidad, ante esta situación, el ordenamiento jurídico establece una figura que tiene como objeto permitirle a la ciudadanía impulsar el aparato Estatal a que cumpla lo que la ley le determina, en este sentido a que realice de forma adecuada y efectiva su competencia de supervisión, vigilancia y control a las sociedades dedicadas a la construcción de vivienda.

Tal garantía está protegida en el artículo 87 del texto superior que enmarca la acción de cumplimiento:

“Toda persona podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o un acto administrativo.

En caso de prosperar la acción, la sentencia ordenará a la autoridad renuente el cumplimiento del deber omitido” (Constitucion de Colombia, 1991, Art 87)

La anterior disposición se encuentra regulada por la Ley 393 del 1997 donde en su artículo 1 establece que “cualquier ciudadano podrá interponer ante una autoridad judicial la solicitud para que le ordene a la Administración Municipal proceder con el mandato legal y constitucional” (Congreso de la Republica de Colombia, 1997, Art 1). Así mismo el Concejo de Estado en sentencia de agosto de 2014 Radicación número: 76001-23-33-000-2014-00011-01(ACU) Consejera ponente: SUSANA BUITRAGO VALENCIA define el fin de esta acción como:

“La acción de cumplimiento prevista en el artículo 87 de la Constitución Política y desarrollada por la Ley 393 de 1997, propende por la materialización efectiva de aquellos mandatos contenidos en leyes o en actos administrativos, a efectos de que el Juez de lo Contencioso Administrativo le ordene a la autoridad que se constituya renuente, proveer al cumplimiento de aquello que la norma prescribe. Es un mecanismo procesal idóneo para exigir el cumplimiento de las normas o de los actos administrativos...” (Consejo de Estado, 2014)

Teniendo presente el fin de la anterior acción, y siendo la competencia de vigilancia y control a las constructoras de vivienda un deber a las autoridades

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 11 de 14

municipales, según el marco legal visto, se podría accionar con el fin de que, a través de mandato judicial, se le ordene realizar este tipo de intervención a las constructoras que presentan irregularidades en la ejecución de su objetivo comercial y presenten causales de intervención ya expuestas.

Lo anterior teniendo por presente los criterios de procedibilidad propios de esta acción establecida en artículo 9 de la ley 393 del 1997:

“La Acción de Cumplimiento no procederá para la protección de derechos que puedan ser garantizados mediante la Acción de Tutela. En estos eventos, el Juez le dará a la solicitud el trámite correspondiente al derecho de Tutela

Tampoco procederá cuando el afectado tenga o haya tenido otro instrumento judicial para lograr el efectivo cumplimiento de la norma o Acto Administrativo, salvo, que, de no proceder el Juez, se siga un perjuicio grave e inminente para el accionante.

PARAGRAFO. La Acción regulada en la presente Ley no podrá perseguir el cumplimiento de normas que establezcan gastos.” (Congreso de Colombia, 1997, art 9)

Según el párrafo anterior, toda vez que la presenten actuación no persigue fines económicos y su delegación de competencia tampoco implica algún gasto para la Administración Pública, tal acción se cumple con requisitos de procedibilidad para ser interpuesta y así lograr que efectivamente la administración municipal no sea renuente a su deber funcional ya enunciado.

CONCLUSIONES:

Según lo anterior se puede concluir en primera medida que: el alcance de la competencia de vigilancia y control que poseen las Administraciones Municipales frente a las Sociedades que se dedican a la Construcción de vivienda en su territorio es bastante amplio y puede comprenderse no solo como una actividad de revisión técnica o locativa, el alcance y facultad legal que la norma le refiere a esta competencia se expande a la globalidad de elementos necesarios para cumplir con el objetivo esencial de estos bienes y es que puedan ser habitados de manera regular, aun si estos refieren una supervisión societaria y/o contable y poder realizar intervenciones de carácter administrativo con tal fin.

En segundo lugar se pudo analizar que una de las principales medidas que hacen parte del alcance de esa competencia de vigilancia y control anteriormente vista

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 12 de 14

es la capacidad de la interposición de la figura de “toma de posesión por vía administrativa” que podría hacerse efectiva por parte de las Autoridades Municipales ante diferentes tipos de irregularidades que según su análisis pudieran estar incursas las constructoras, en el desarrollo de cualquier proyecto de esta naturaleza en su territorio, y que a través de los efectos de esta ley, protegiendo los bienes de tal sociedad, así como el nombramiento del agente especial y las capacidades que la norma le confiere con la finalidad de lograr la terminación del proyecto o el cumplimiento en mayor medida de las acreencias debidas, y así brindar una solución efectiva a esta problemática, o de otra manera, evitar un mayor deterioro societario y al avanzar con el proceso de liquidación adelantado por la Administración Municipal.

Por último, se logró Identificar el derecho de petición y la acción de cumplimiento como los mecanismos pertinentes en el Ordenamiento Jurídico Colombiano como medio de control ciudadano contra la Administración Municipal por las afectaciones generadas a partir de la actividad irregular de las constructoras de vivienda en su territorio.

Toda vez que a través de la primer figura se le podrá solicitar a la Administración pública, entes territoriales y concejos municipales información que lleve a la conclusión de precisar el desarrollo de la competencia de vigilancia y control a los constructores de vivienda en su territorio, y a partir de la misma solicitar se incorpore tal procedimiento o se avance en su ejecución, y en el caso de que el mismo no obedezca y se renueve con su mandato constitucional y legal, proceder con el segundo método de control ciudadano expuesto, el cual es la acción de cumplimiento, a partir de una demanda que evidencia entre otras cosas la renuencia y que se comprende el no gasto de la administración publica en desarrollar tal mandato en su estructura o inclusión de proceso al interior de la entidad, proceda a cumplir con su competencia de control y vigilancia a los constructores de vivienda, de manera efectiva, de modo que el ordenamiento territorial y urbanístico en su territorio no se vea afectado por irregularidades de este tipo o por lo menos sea limitado en el debido proceder de las autoridades municipales en situaciones de esta naturaleza.

REFERENCIAS

Alcaldía de Armenia. (2021, 20 de octubre). *Resolucion N 284 del 2021*. Obtenido de [/https://www.armenia.gov.co/wpcontent/uploads/2021/10/Resolucion_284_de_2021.pdf](https://www.armenia.gov.co/wpcontent/uploads/2021/10/Resolucion_284_de_2021.pdf)

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 13 de 14

- Congreso de la Republica de Colombia. (1968, 26 de diciembre). *Ley 66 de 1968*. Gaceta Oficial del Congreso. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=310>
- Congreso de la Republica de Colombia. (1994, 2 de junio). *LEY 136 de 1994*. Gaceta Oficial del Congreso . Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0136_1994.html
- Congreso de la Republica de Colombia. (1994, 2 de junio). *LEY 136 de 1994*. Gaceta Oficial del Congreso. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0136_1994.html#3
- Congreso de la Republica de Colombia. (1997, 18 de julio). *LEY 388 DE 1997*. Gaceta del Congreso. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997_pr002.html#125
- Congreso de la Republica de Colombia. (1997, 18 de julio). *LEY 388 DE 1997*. Gaceta del Congreso. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997_pr002.html#110
- Congreso de la Republica de Colombia. (1997, 29 de julio). *LEY 393 DE 1997*. Gaceta del congreso. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0393_1997.html
- Congreso de la Republica de Colombia. (1997, 29 de julio). *LEY 393 DE 1997*. Gaceta del Congreso. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0393_1997.html#:~:text=ARTICULO%2090.,correspondiente%20al%20derecho%20de%20Tutela.
- Consejo de Estado de Colombia. (2014, 13 de agosto). *Sentencia Radicado 76001-23-33-000-2014-00011-01(ACU)*. Consejo de Estado. Obtenido de [https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/150/AC/76001-23-33-000-2014-00011-01\(ACU\).pdf](https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/150/AC/76001-23-33-000-2014-00011-01(ACU).pdf)
- Consejo de Estado de Colombia. (2019, 29 de octubre). *Sentencia 11001-03-06-000-2019-00128-00(C) del 2019*. Consejo de Estado. Obtenido de <https://www.consejodeestado.gov.co/documentos/boletines/225/11001-03-06-000-2019-00128-00.pdf>
- Constitucion Politica de Colombia. (1991, 4 de julio). *Constitucion Politica de Colombia 1991*. Gaceta del Congreso. Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991_pr002.html#:~:text=ARTICULO%2087.,el%20cumplimiento%20del%20deber%20omitido.
- Constitucion Politica de Colombia. (1991, 4 de julio). Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html

 <p>INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA DE ENVIGADO</p> <p>Ciencia, educación y desarrollo Vigilada Mineducación</p>	<p>ARTÍCULO ACADÉMICO</p> <p>Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas</p>	Código: F-DO-0038
		Versión: 01
		Página 14 de 14

Constitucion Politica de Colombia. (1991, 4 de julio). *Constitucion Politica de Colombia 1991*. Gaceta del Congreso . Obtenido de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/constitucion_politica_1991.html#:~:text=ARTICULO%2023.,para%20garantizar%20los%20derechos%20fundamentales.&text=ARTICULO%2024.

DANE. (2005). *CENSO GENERAL 2005*. DANE Recuperado el 29 de 05 de 2024, de <https://www.dane.gov.co/files/censos/libroCenso2005nacional.pdf>

DANE. (2018). *CENSO NACIONAL DE POBLACION Y VIVIENDA 2018*. DANE Obtenido de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018/cuantos-somos>

Presidencia de la Republica de Colombia. (2010, julio15). *DECRETO 2555 DE 2010*. Funcion Publica. Obtenido de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=40032>