

Oficio 220-034954 del 7 de julio de 2007

Ref.: Respuesta a su oficio externo No. 151 □SAAG-. Se transcribe concepto (Facultades de los entes territoriales en materia de vivienda -quejas por defectos en la construcción y vicios ocultos de los inmuebles-)

Distinguido doctor Garzón:

Aviso recibo del escrito radicado con el número 2007-01-099078, mediante el cual pone de presente algunas irregularidades presuntamente cometidas por la constructora ARQUITRABE LTDA., en la ejecución del proyecto □CONDominio CAMPESTRE LUXOR□, adelantado en ese Municipio.

Como los hechos expuestos hacen relación a quejas presentadas ante esa Secretaría, relacionadas con defectos de calidad e idoneidad en la construcción de algunas de las casas, como el regular estado de funcionamiento de sus instalaciones, y frente a la falta de competencia aducida por la Superintendencia de Industria y Comercio en concepto proferido en abril de 1992, donde indica que la inspección y vigilancia de la actividad de vivienda señala que corresponde a los Municipios, solicita colaboración de esta Entidad □Con el propósito de delimitar y direccional el campo de acción frente a las denuncias formuladas contra la Constructora □ARQUITRABE□,□. en aras de establecer los lineamientos que se deben adoptar para imponer las sanciones a que hubiere lugar□.

Sobre el particular, me permito comunicarle que esta Superintendencia también carece de competencia para pronunciarse en materia de vivienda, función que le fue asignada a los Municipios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994, expedida en desarrollo del mandato Constitucional contenido en el artículo 313.

No obstante lo anterior, con el ánimo de colaborar con el asunto expuesto, transcribo a continuación uno de los conceptos que profirió la Entidad relacionado con las funciones que de tiempo atrás eran de competencia exclusiva del Distrito Capital y de los Municipios del país, con la salvedad que a la fecha se desconoce si existe normatividad posterior que regule el tema en comentario.

En esa oportunidad se expresó: □Sobre el particular, como es de su conocimiento en desarrollo de la descentralización administrativa, mediante el Decreto Ley 078 de 1987 el legislador le asignó al Distrito Especial de Bogotá (hoy, Santa fe de Bogotá Distrito Capital) y todos los municipios del país, las funciones relacionadas con los permisos de ventas y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, permiso que dicho sea de paso, fue sustituido por el artículo 57 de la Ley 9/ 89, por la simple radicación de los documentos mencionados en el artículo 2, numeral 2 del Decreto 78, junto con los planes y presupuestos financieros, para viviendas diferentes a interés social; competencia que en ningún momento, le fue asignada a la Superintendencia de Sociedades, no obstante haber desarrollado funciones de vigilancia y control de las personas naturales o jurídicas dedicadas a la actividad de construcción y enajenación de inmuebles dedicados a vivienda.

Sin embargo, aunque el tema en consulta no ha sido de conocimiento de esta Entidad, para resolver la situación planteada valdría la pena remitirse a las atribuciones conferidas a las autoridades distritales y municipales, mediante las normas antes mencionadas como a las disposiciones que las hubiere modificado.

Así las cosas, corresponde a dichas autoridades desde 1987, fecha de expedición del decreto ley, verificar los siguientes documentos: la vigencia del registro; que el interesado en ejecutar el plan de vivienda no tenga obligaciones pendientes con la entidad que ejerce la inspección y control; que la licencia o contrato para la ejecución de las obras de urbanismo o para la construcción de vivienda se ajuste a la ley; la constancia de un ingeniero civil o arquitecto en la que conste que la obra se ciñe a las licencias aprobadas y que la misma se ha adelantado con un criterio técnico y la aprobación y vigencia de los planos, licencia de urbanismo o construcción y del reglamento de propiedad horizontal, si fuere el caso (literales a, d, e, f y g del artículo 2, numeral 2 del Decreto 078, modificado por el artículo 57 de la Ley 9 de 1989).

Adicionalmente la norma citada confiere otras atribuciones, entre las cuales podemos destacar la atención de las quejas relacionadas o que se deriven de la actividad de vivienda; cancelación del registro de las personas que incumplan las disposiciones del estatuto de vivienda; control para que no desmejoren las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos y se cumplan los reglamentos de propiedad horizontal; imposición de multas en caso de que se incumplan las ordenes o requerimientos impartidos; visita de obra, con el fin de controlar el avance de la misma y sus especificaciones, a fin verificar que lo aprobado se ciñe a lo ofrecido y, finalmente, en los casos del artículo 45 de la Ley 66 citada, solicitar a los jueces competentes la declaratoria de nulidad de los contratos de enajenación o de promesa de venta.