

**OFICIO 220-141052 DE 17 DE JUNIO DE 2024**

**ASUNTO: VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

Me refiero a su escrito radicado en esta entidad como se menciona en la referencia mediante el cual formula una consulta en los siguientes términos:

*"(...) les estamos solicitando de la manera más cordial se nos informe por parte de ustedes como ente rector de la política de vivienda del País, si el Decreto 2391 de 1989 el cual reglamenta la Ley 9 de 1989 y trata de las Organizaciones Populares de Vivienda OPV, aún se encuentra en vigente y el mismo sigue siendo de aplicabilidad para las OPV, así mismo solicitamos se nos informe si la resolución 044 de 1990 de la superintendencia de Sociedades la cual trata del permiso de captación de dineros para las OPV aún sigue vigente y aplicable para las OPV, en el mismo sentido solicitamos se nos indique si las OPV debemos cumplir con la entrega de los dos documentos condensados en el decreto 1077 de 2015 en el título 6 capítulo 1, y en especial los exigidos en el artículo 2.1.6.1.6 numeral 5".*

Previo a atender lo propio, debe señalarse que, en atención al derecho de petición en la modalidad de consulta, la Superintendencia de Sociedades con fundamento en los artículos 14 y 28 de la Ley 1437 de 2011, emite conceptos de carácter general y abstracto sobre las materias a su cargo, de manera que sus respuestas a las consultas no son vinculantes ni comprometen la responsabilidad de la entidad.

Con el alcance indicado, este Despacho procede a responder su consulta en los siguientes términos:

Sobre el particular, esta Oficina se ha pronunciado mediante Oficio 220-051286 del 2006<sup>1</sup>, de la siguiente manera:

*"(...) me permito manifestarle que si bien es cierto esta Entidad ejerció las funciones de inspección y vigilancia sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollaban actividades de vivienda, y a las cuales hacía referencia la Ley 66 de 1.968 (Decreto 497 de 1987), también lo es que el Constituyente de 1.991 estableció como función de los Concejos Municipales la de reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites de ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (artículo 313 numeral 7o C.P.).*

*Atendiendo la orden constitucional precedente, inmediatamente la Superintendencia tomó las medidas que le correspondían, y procedió a enviar a*

<sup>1</sup> COLOMBIA. SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES. Oficio 220-051286 (22 de septiembre de 2006). Asunto: De la actividad de vivienda. Disponible: <https://tesauro.supersociedades.gov.co/jsonviewer/54GaD4IB4r6qVUO66hs0>

las alcaldías municipales la documentación, expedientes y quejas en trámite que en ella cursaban, conservando sólo en su poder los expedientes relacionados con las personas intervenidas hasta que el Legislador de 1994 mediante la Ley 136 dispuso en su artículo 187, que los concejos municipales debían ejercer la vigilancia y control de la actividad de construcción y enajenación de los inmuebles destinados a vivienda dentro de los límites señalados al respecto por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

Por su parte, el párrafo del precitado artículo concedió a la Superintendencia de Sociedades un término perentorio de seis (6) meses con el fin de trasladar a los municipios los documentos relativos a tales funciones y de impartir la capacitación necesaria a las autoridades respectivas para su cabal cumplimiento, la cual vino a hacerse en la oportunidad debida.

En este orden de ideas, la Entidad a partir del 2 de diciembre de 1.994 perdió toda competencia en materia de control y vigilancia sobre la actividad urbanística, y toda función relativa a la actividad de vivienda.

Así las cosas, debe concluirse que el artículo 6o del Decreto 2391 de 1989 ha perdido vigencia en cuanto hace relación a la Superintendencia de Sociedades, pues como quedó dicho, no es ella ya competente para que las organizaciones populares de vivienda realicen algún trámite ante la Entidad en los términos dispuestos por el precitado canon legal.

Corolario con lo anterior, es preciso recordar que la Superintendencia de Sociedades es un organismo técnico, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio propio, mediante el cual el Presidente de la República ejerce la inspección, vigilancia y control de las sociedades mercantiles, así como las facultades que la ley le confiere en relación con otras personas jurídicas (artículos 82, 83 y 84 de la Ley 222 de 1995). Igualmente tenemos que sus funciones, además de regladas, se encuadran dentro de la competencia constitucional propia de la rama ejecutiva del poder público, por lo que sólo puede obrar dentro del marco propio de las facultades de la rama a la cual pertenece sin excederse". (Subrayado fuera del texto)

En este sentido, la vigilancia y control la ejercen los distritos y municipios, en desarrollo del mandato contenido en el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política, y dentro de los límites que las leyes establezcan. Por lo tanto, la Superintendencia de Sociedades perdió la competencia sobre el citado asunto desde hace 30 años.

Así las cosas, las Organizaciones Populares de Vivienda deberán cumplir con las obligaciones ante la entidad que vigila y controla la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, según corresponda su ubicación en el territorio nacional.

Para el caso en concreto, los invitamos a contactar al Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín- ISVIMED, a través de la Alcaldía de Medellín, quienes cuentan con la competencia constitucional, dentro de los límites señalados por disposiciones legales,

para determinar la vigencia de los actos administrativos aplicables a la actividad de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

En los anteriores términos su solicitud ha sido atendida en el plazo y con los efectos descritos en el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo sustituido por el artículo 1º de la Ley 1755 de 2015, no sin antes señalar que puede consultarse en la página web de la Entidad la normatividad, los conceptos jurídicos respecto de los temas de su interés, así como la herramienta tecnológica Tesauro donde podrá encontrar mayor información al respecto de la doctrina y la jurisprudencia emitida por la entidad.