

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	ACUERDO MUNICIPAL				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 1 de 6

ACUERDO No. **028** DE 2025 11 DE AGOSTO DE 2025

POR MEDIO DEL CUAL SE DESIGNA LA INSTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUE EJERCERÁ LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DE ORDENAR LA TOMA DE POSESION DE LA QUE TRATA LA LEY 66 DE 1968 PARA LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS QUE ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y/O ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

EL CONCEJO DE BUCARAMANGA

En uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, artículo 187 de la Ley 136 de 1994,

CONSIDERANDO QUE:

1. El numeral 7 del artículo 313 de la Constitución determina que los Concejos Municipales cuentan con la competencia constitucional de vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
2. El artículo 1 del decreto 405 de 1994 ordenó que los distritos y municipios ejercerían las funciones de que trata el artículo 2 de la ley 78 de 1987, en especial las relacionadas al registro del urbanizador, los permisos de venta y la inspección, control y vigilancia de las personas naturales y/o jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda.
3. El acuerdo 048 de 1995 del Honorable Concejo Municipal ordeno la creación del Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana del Municipio de Bucaramanga "INVISBU" y en su artículo 5 literal N le traslado las funciones de que trata el decreto 405 de 1994, pero no reguló lo relativo a la facultad administrativa de reestablecer el orden jurídico, social y económico alterado a través del proceso de toma de posesión.
4. El artículo 109 de la Ley 388 de 1997 determina que 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.
5. El artículo 12 de la Ley 66 de 1968 estableció las causales mediante las cuales el entonces Superintendente Bancario, hoy subrogado en la instancia que el Honorable Concejo Municipal determine, podría ordenar la inmediata toma de posesión de los negocios, bienes y haberes o, de disponer la liquidación sobre las personas jurídicas que desarrollan las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, lo anterior en concordancia con el artículo 9.1.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.
6. También están: el Decreto No. 2610 de 1979, Decreto ley No. 663 de 1993, Decreto No. 2555 de 2010, entre otras normas. 2/

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA				
	ACUERDO MUNICIPAL				
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:	Página 2 de 6

ACUERDO No. 028 DE 2025 11 DE AGOSTO DE 2025

7. En cuanto a la procedencia de la determinación de decretar la toma de posesión de sociedades dedicadas a la construcción por parte de las entidades municipales ya fue estudiada por el Honorable Consejo de Estado en sentencia del 17 de febrero de 2020 donde manifestó que:

".....Los municipios, a través de la instancia de la administración municipal que designen los concejos son competentes para: i) Ejercer la facultad de toma de posesión de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, o, disponer su liquidación, siempre que se presente alguna de las causales previstas en los numerales 2,3, 4 y 5 del art. 12 de la Ley 66 de 1968 (...).ii) Así mismo, los municipios son competentes para adelantar los procesos de toma de posesión de las referidas sociedades, o para disponer su liquidación, cuando además de las causales previstas en los numerales 1 y 6 del art. 12 de la Ley 66 de 1968, se presente en concurrencia cualquiera de las causales referidas en los demás numerales del mismo artículo. (...)"

Así las cosas, la competencia asignada a la Superintendencia de Sociedades para conocer de la reorganización o liquidación judicial de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda depende de dos circunstancias: -Que se configure una de las causales taxativas previstas por la Ley 388 de 1997 esto es, alguna de las previstas en los numerales 1 o 6 del art. 12 de la Ley 66 de 1968. Y que la respectiva sociedad este desarrollando su actividad con sujeción al ordenamiento jurídico. (...)[L]os municipios, a través de la instancia de la administración municipal que designen los concejos son competentes para: i) Ejercer la facultad de toma de posesión de las sociedades dedicadas a las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda, o, disponer su liquidación, siempre que se presente alguna de las causales previstas en los numerales 2,3, 4 y 5 del art. 12 de la Ley 66 de 1968 (...).ii) Así mismo, los municipios son competentes para adelantar los procesos de toma de posesión de las referidas sociedades o para disponer su liquidación, cuando además de las causales previstas en los numerales 1 y 6 del ad. 12 de la Ley 66 de 1968, se presente en concurrencia cualquiera de las causales referidas en los demás numerales del mismo artículo. (...)[E]n la actualidad son los municipios los que ejercen la función de inspección y vigilancia sobre la referida actividad Decreto 1023 de 2012. Este decreto dispuso 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 Republica ejerce la inspección, vigilancia y control de las sociedades mercantiles (artículo 1°). Para los efectos del presente conflicto, es importante destacar que dentro de la estructura de la Superintendencia, el Decreto provee la Delegatura de Inspección, Vigilancia y Control (artículo 6°), cuyas funciones no incluyen la de ejercer la inspección, vigilancia y control sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles para vivienda (artículo 14), lo cual, ratifica que a la Superintendencia de Sociedades no le corresponde ejercer esta función sobre esa actividad específica"

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA			
	ACUERDO MUNICIPAL			
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:

ACUERDO No. **028** DE 2025 11 DE AGOSTO DE 2025

8. Que es importante mencionar que la toma de posesión de las sociedades dedicadas a la construcción de vivienda no solamente busca proteger el derecho fundamental a la vivienda digna (artículo 51 de la Constitución Nacional), sino al principio fundamental de la propiedad consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia.
9. Que, aunado a lo anterior, es menester reiterar, que existe un sistema normativo independiente, autónomo, y especialísimo para tratar las intervenciones de las sociedades dedicadas a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, otorgándoles a este tipo de sociedades como Juez natural, en los términos del Artículo 29 de la Constitución Política de Colombia a la autoridad Administrativa de más alto nivel, bien sea Distrital, o Municipal, proceso que por ser administrativo NO DEBE INTERPRETARSE como un proceso sumario o accesorio, sino que debe observarse como lo ha dicho la H. Corte Constitucional en su reiterada jurisprudencia, como un proceso de naturaleza principal y especial, vinculado con el orden público- económico y la protección de los intereses de usuarios frente a actividades económicas constitucionalmente protegidas, como sucede con la actividad financiera, en salud, servicios públicos, y en este caso, la de construcción de vivienda.
10. Que, en cita de la H. Corte Constitucional refiriéndose a los procesos de toma de posesión no se limitan a un trámite administrativo para el pago de pasivos, sino que detrás del mismo, la figura de la toma de posesión tiene como fundamento proteger el interés general, preservar el orden público, el orden económico y evitar perjuicios graves e indebidos a los usuarios afectados por problemas en la gestión de la empresa, en este caso del comprador de vivienda porque más que la protección de los intereses de los acreedores esta medida está orientada a garantizar la continuidad y calidad debidas del servicio y superar los problemas que dieron origen a la medida, lo cual coloca a las sociedades dedicadas a la construcción y/o enajenación de vivienda bajo toma de posesión incluso con fines liquidatorios, en un ámbito distinto al de las empresas comerciales sometidas a procesos de intervención como de reestructuración de pasivos y de reorganización empresarial.

En mérito de lo expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO PRIMERO. INSTANCIA COMPETENTE: La instancia de la administración municipal competente para decretar la medida administrativa de toma de posesión sobre las personas naturales y jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda será a partir de la vigencia del presente Acuerdo, la Secretaria de Planeación de la Alcaldía de Bucaramanga, que ejercerá sus funciones dentro del marco contemplado en el presente Acuerdo y en concordancia con la ley 66 de 1968, Decreto Ley No. 2610 de 1979, Decreto No. 663 de 1993, el Decreto No. 2555 de 2010 y demás normas concordantes.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA			
	ACUERDO MUNICIPAL			
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:

ACUERDO No. 028 DE 2025 11 DE AGOSTO DE 2025

PARÁGRAFO: La implementación y ejecución de la facultad delegada a la Secretaría de Planeación por el presente acuerdo, en atención a la necesidad de adelantar las gestiones necesarias de los procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos, garantizando el debido proceso, la transparencia y la protección de los afectados, iniciará durante la vigencia de 2026."

ARTICULO SEGUNDO. CAMPO DE APLICACIÓN: El presente Acuerdo se aplicará a las personas naturales y jurídicas dedicadas a la construcción y/o enajenación de inmuebles destinados a vivienda, que desarrollan tales actividades en el Municipio de Bucaramanga.

ARTICULO TERCERO. TOMA DE POSESIÓN: Corresponde al Secretario (a) de Planeación ordenar tomar posesión inmediata de los bienes, haberes y negocios de las personas naturales y jurídicas sujetas al presente Acuerdo cuando se presente frente a éstas la configuración de las causales contempladas en el artículo 12 de la ley 66 de 1968, en concordancia con lo establecido en el artículo 125 de la ley 388 de 1997 y demás normas aplicables.

ARTICULO CUARTO. PROCEDIMIENTO: El procedimiento y alcance del proceso de toma de posesión de las personas sujetas al presente Acuerdo se regirá por la ley 66 de 1968, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Decreto 663 de 1993, el Decreto No. 2555 de 2010, el artículo 125 de la ley 388 de 1997 y demás normas concordantes vinculadas con el proceso de toma de posesión.

ARTICULO QUINTO. AGENTE ESPECIAL: Para el desarrollo del proceso de toma de posesión se designará un agente especial que deberá cumplir los requisitos contemplados en el numeral 4 del artículo 295 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, para cualquiera de las modalidades previstas sobre dicha medida y su régimen de honorarios será el contemplado por lo dispuesto en el parágrafo del artículo 295 del decreto 663 de 1993.

ARTICULO SEXTO. DE LA INVESTIGACIÓN ADMINISTRATIVA. La investigación administrativa que se adelante con motivo de la vigilancia y control se adelantará, sujetará y finalizará conforme a lo establecido en la ley 1437 de 2011 y las normas especiales que regulen la materia, salvo cuando lo que se disponga sea la toma de posesión la cual se sujetará a lo establecido en el artículo tercero del presente Acuerdo.

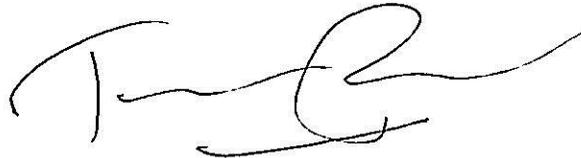
ARTICULO SEPTIMO.. - RENDICIÓN DE INFORME ANTE EL CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA. – La Secretaría de Planeación deberá rendir informe anual ante el Concejo Municipal de Bucaramanga, respecto a las gestiones realizadas que son objeto del presente Acuerdo.

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA			
	ACUERDO MUNICIPAL			
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:

ACUERDO No. **028** DE 2025 11 DE AGOSTO DE 2025

ARTICULO OCTAVO. VIGENCIA. - El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

El Presidente,



TITO ALBERTO RANGEL ARIAS

El Secretario General,



JUAN SEBASTIAN NAVARRO HERAZO

El Autor,



TITO ALBERTO RANGEL ARIAS
Concejel de Bucaramanga

El Ponente,



HENRY GAMBOA VARGAS
Concejel de Bucaramanga

 CONCEJO DE BUCARAMANGA	CONCEJO MUNICIPAL DE BUCARAMANGA			
	ACUERDO MUNICIPAL			
	Versión: 03	Fecha: JULIO DE 2017	Código: EPRO- FT-06	Serie:

ACUERDO No. **028** DE 2025 11 DE AGOSTO DE 2025

Los suscritos presidente y Secretaría General del Honorable Concejo Municipal

CERTIFICAN:

Que el presente Acuerdo No. **028** Del 2025, fue aprobado y discutido en los términos de la Ley 136 de 1994, en los dos debates reglamentarios verificados en días diferentes, así: Primer Debate en la Sesión ordinaria de la Comisión Segunda el día 26 de Julio del año 2025, y en Segundo Debate en la Sesión Plenaria ordinaria llevada a cabo el día 30 de julio de 2025.

El presidente,



TITO ALBERTO RANGEL ARIAS

El Secretario General,

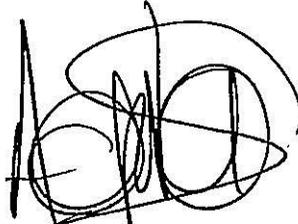


JUAN SEBASTIAN NAVARRO HERAZO

Proyectó: José Luis Carreño G – profesional Universitario
 Revisó: Angela Yadira Valbuena García – Auxiliar Administrativo

ACUERDO No **028** DE 2025. 11 DE AGOSTO DE 2025

Que el Proyecto de Acuerdo No. 075 del 08 de julio de 2025, "POR MEDIO DEL CUAL SE DESIGNA LA INSTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUE EJERCERÁ LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DE ORDENAR LA TOMA DE POSESION DE LA QUE TRATA LA LEY 66 DE 1968 PARA LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS QUE ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y/O ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" recibido y puesto en conocimiento de la Secretaria Administrativa del Municipio de Bucaramanga para firma, a los 31 DE JULIO DE 2025.

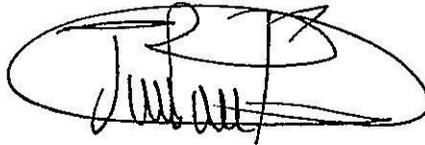


ANA MARÍA VARGAS SEPÚLVEDA
Secretaria Administrativa.

REPUBLICA DE COLOMBIA, DEPARTAMENTO DE SANTANDER, MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.

A los 11 DE AGOSTO DE 2025

PUBLIQUESE Y COMUNIQUESE

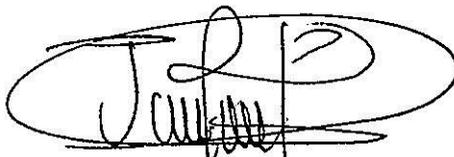


JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ
Alcalde de Bucaramanga

LA ALCALDIA DE BUCARAMANGA

CERTIFICA:

Que el Anterior Acuerdo No **028** de 2025, "POR MEDIO DEL CUAL SE DESIGNA LA INSTANCIA DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUE EJERCERÁ LA FACULTAD ADMINISTRATIVA DE ORDENAR LA TOMA DE POSESION DE LA QUE TRATA LA LEY 66 DE 1968 PARA LAS PERSONAS NATURALES Y/O JURIDICAS QUE ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y/O ENAJENACION DE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA" el cual fue expedido por el Honorable Concejo Municipal de Bucaramanga es sancionado el día de hoy 11 DE AGOSTO DE 2025



JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ
Alcalde de Bucaramanga

Revisó: Paola Andrea Maleus Pachón - Secretaria Jurídica.
Revisó: Andrés Alfonso Mariño Mesa. - Subsecretario jurídico.
Proyectó: Raúl Alfonso Velasco Estévez - CPS Secretaria Jurídica.
Revisó: Revisó: John Albert Contreras Bertel - Asesor de Despacho.