

FACULTADES ADMINISTRATIVAS DE LOS ALCALDES CONFORME AL MARCO LEGAL DEL ESTATUTO CONSUMIDOR RESPECTO DE LOS CONSUMIDORES INMOBILIARIOS*

Karina Paternina Negrette¹

Maria José Vásquez²

Rafaela Sayas Contreras³

Introducción

En la presente investigación se fijan como objetivos, analizar los antecedentes normativos, jurisprudenciales y doctrinales de las facultades policivas de los alcaldes frente de acuerdo con el estatuto del consumidor y específicamente examinar las facultades administrativas de vigilancia, control y sancionatorias de los alcaldes haciéndose un énfasis especial en la medida de toma de posesión.

La justificación de esta investigación responde a la conveniencia del estudio, en torno de las facultades administrativas de los alcaldes, para vigilar, controlar y sancionar conductas que afecten a los consumidores inmobiliarios en los predios de su jurisdicción, especialmente como parte débil de la relación contractual de consumo.

No siempre las relaciones comerciales del sector inmobiliario transcurren con normalidad, en algunas ocasiones se presentan conflictos con los constructores, en el que pueden llegar a intervenir, autoridades civiles, de consumo o penales, y no pocas veces, los alcaldes distritales o municipales. Es por ello que el propósito de este texto es establecer cuál es el alcance de las facultades administrativas de los alcaldes para ejercer control e imponer sanciones por conductas cometidas contra consumidores inmobiliarios.

En cuanto a la metodología, el tipo de investigación o estudio escogido es socio jurídico su abordaje es cualitativo, a partir de un estudio descriptivo y analítico. Se realizaron entrevistas a funcionarios públicos que conocen del tema de las funciones administrativas objeto de investigación. Para la recopilación de la información, a partir de: fuentes secun-

* Informe final de la investigación denominada "Facultades administrativas de los alcaldes conforme al marco legal del Estatuto Consumidor respecto de los consumidores inmobiliarios" desarrollada en el marco de la Maestría de Derecho Administrativo en la Universidad Libre sede Cartagena.

¹ Abogada, magíster en Derecho Administrativo Universidad Libre-Cartagena

² Abogada, magíster en Derecho Administrativo Universidad Libre-Cartagena

³ Abogada, Docente de la Universidad de Cartagena, Directora del Grupo de Investigación Conflicto y Sociedad de la Universidad de Cartagena, Categoría A Minciencias. Magíster en Derecho, Doctora de Sociología por la Universidad de Belgrano, Buenos Aires (Argentina)

darias como archivos descargados de internet en diferentes sitios de búsqueda y base de datos académicas.

Los ejes temáticos que serán abordados son: el análisis de los antecedentes normativos, constitucionales y jurisprudenciales relacionados con el tema, en segundo lugar, se examinan en concreto cuáles son esas facultades administrativas de vigilancia, control y sancionatorias de los alcaldes y como se aplican, en especial la de toma de posesión y se termina caracterizando tales funciones de vigilancia y control de los alcaldes frente a la protección de los consumidores de vivienda nueva.

DESARROLLO

Antecedentes normativos, jurisprudenciales y doctrinales de las facultades de los alcaldes frente al estatuto del consumidor.

Antecedentes normativos, de las facultades de los alcaldes frente al estatuto del consumidor

En primera medida, hay que precisar que el Estatuto de Protección al Consumidor en su artículo 62, permite al alcalde en su jurisdicción ejecutar las mismas funciones administrativas de control y vigilancia ejercidas la Superintendencia de Industria y Comercio, con relación a las denuncias radicadas en las secretarías de gobierno, quienes mediante las inspecciones de policías, están facultados

para recibir querellas y así poder dar el respaldo legal total derecho que se tutelan de forma general (López, 2021, p.32)

De otra parte, la Ley 1480 de 2011, establece en el artículo 62, que las alcaldías pueden ejercer idénticas facultades administrativas de control y vigilancia que ejerce la Superintendencia de Industria y Comercio. (Saravia & Marún, 2016, p.54)

Cómo se ha venido afirmando, para efectos de proteger al consumidor, la Ley 1480 del 2011 asigna funciones al alcalde para que vigile y controle la normatividad encargada de regular derechos y obligaciones en el contexto de las relaciones de consumo. La cobertura de estas funciones incluso implica la facultad de permitirle puedan multar, en caso de que incumplan las normas en materia de protección al consumidor, tales como la publicidad engañosa o el abuso de la posición dominante, competencia que se comparte con la SIC. (Dorado Hernández, 2020, p.18)

Luego entonces, queda claro que los alcaldes son autoridades locales que tienen la responsabilidad en sus municipios de velar porque se protejan los derechos de los consumidores, de acuerdo con competencia y funciones que le han sido asignadas legalmente. En desarrollo de tal facultad, pueden iniciar y tramitar investigaciones cuando se incumplen normas de protección al consumidor y deben poner en práctica el procedimiento sancionatorio que señala la Ley 1437 de 2011 - Có-

digo de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo (sic); la Superintendencia de Industria y Comercio puede asumir oficiosamente la investigación que abra un alcalde, evento en el cual el alcalde la suspende y la cabeza a disposición de la SIC, con lo cual queda establecido que la competencia del alcalde es supletoria y alternativa, frente a la competencia de la SIC que es preferencial. (Red Nacional de Protección al Consumidor, 2016) (Londoño Londoño A, et al, 2020, p.109).

Adicionalmente, hay un marco normativo amplio que regula la toma de posesión con leyes no tan recientes, pero que están vigentes y sirven de soporte a la toma de posesión, las cuales son: 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, el Decreto 2610 de 1979, por el cual se reforma la Ley 66 de 1968, la Ley 338 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones, el Decreto No. 4886 de 2011, por medio del cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones, asimismo los artículos 189-4,. Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa, 1. 2. 3. 4. Conservar

en todo el territorio el orden público y restablecerlo donde fuere turbado, y 315-2⁴ de la Constitución Política .

Antecedentes jurisprudenciales de las facultades de los alcaldes frente al estatuto del consumidor

Tanto la Corte Constitucional como el Consejo de Estado se han pronunciado sobre el tema de la facultad administrativa de los alcaldes, en materias relacionadas con la protección al consumidor.

La primera decisión escogida es la sentencia C-896/2012, la cual señala que en la Ley 1480 de 2011 se contemplan los contratos de consumo y adhesión -artículos 34 al 44, 46 al 47, 49 al 54, 55, 82 y 83-; las acciones y procedimientos jurisdiccionales enfocadas a proteger los intereses de los consumidores -artículos 56 al 58-; las facultades administrativas de la Superintendencia de Industria y Comercio y de alcaldías en protección del consumidor -artículos 59 al 65-; el Subsistema Nacional De Calidad -artículos 66 al 74-; la Red Nacional de Protección al Consumidor, al Consejo Nacional de protección al Consumidor y a las políticas para proteger a los consumidores -artículos 75 y 76-; el desempeño de labores disciplinarias por no cumplir las funciones de aplicación del régimen de protección al consumidor artículo 77-; (Corte Constitucional, Sentencia C-896/2012)

4 Son atribuciones del alcalde 1.2. Conservar el orden público en el municipio, de conformidad con la ley y las instrucciones y órdenes que reciba del Presidente de la República y del respectivo gobernador. El alcalde es la primera autoridad de policía del municipio La Policía Nacional cumplirá con prontitud y diligencia las órdenes que le imparta el alcalde por conducto del respectivo comandante.

Posteriormente, en la providencia C-212 de 1994 se explicó que el principio de separación de poderes no es absoluto y por ello no excluye la colaboración armónica entre los órganos del poder público para alcanzar fines estatales. Por tanto, la Corte encontró ajustada a la carta política la asignación de funciones jurisdiccionales a inspectores de policía y alcaldes. (Sentencia T-364,2020)

Posteriormente, el Consejo de Estado explica qué la Ley 1480 de 2011 dio competencias administrativas para proteger al consumidor, tanto a la Superintendencia de Industria y Comercio como a las alcaldías municipales y distritales, par de autoridades administrativas diferentes, a nivel nacional y territorial, pero no pueden ejercerla simultáneamente por esas autoridades en determinado evento, caso en el cual cualquiera de ellas tendría competencia para iniciar investigación administrativa y adoptar en el curso de ellas, las medidas preventivas o cautelares pertinentes. (Consejo de Estado, 2018-00188-00(C) , 2019)

La misma decisión judicial hace la precisión de que, cuando no se puedan ejercer simultáneamente esas funciones por ambas autoridades, la asume quien primero haya conocido del tema, excepto que la ley otorgue algún tipo de competencia prioritaria o a prevención frente a esta función, a una de estas entidades sobre la otra, como pasa con la Superintendencia de Industria y Comercio. En esta situación, la competencia es independiente

del sentido de la respuesta dada al petitorio y de la decisión que adopte la Superintendencia de Industria y Comercio, pues para tal fin la SIC debe regirse por el “Estatuto del Consumidor” y restantes normativas legales, reglamentarias y técnicas que protegen los derechos de los consumidores. (Consejo De Estado, 2018-00188-00(C), 2019)

Antecedentes doctrinales de las facultades de los alcaldes frente al Estatuto del consumidor

La doctrina también se ocupa del tema, cuando señala que los argumentos en concreto en el contexto de los conflictos de consumo y su evolución se reflejan de dos formas; la primera de ellas son soluciones directas o emergentes de otros ámbitos y legislaciones y, la segunda, a través del desarrollo de una pléthora de derechos instituciones especialmente diseñados para responder a esta problemática, donde el Estatuto contempla derechos y garantías para los consumidores. (Aguilar et al, 2018, p.76)

Así mismo se considera que, quien resulta vulnerado por actos de competencia desleal es el consumidor, el que deposita su confianza en determinado producto o servicio que usualmente logra atraerlo, sin tomarse el trabajo de observar detenidamente el trasfondo de su comercialización, que finalmente produce un detrimento en el curso normal del mercado, porque puede producir menoscabo al producto original, el cual pasó por todo el

proceso de calidad para finalmente llega a su exhibición (Pineda, 2022,p.5)

Seguidamente se explica qué el Estatuto del Consumidor impone obligaciones al mismo, dentro del contexto de las relaciones de consumo, de ahí es posible concluir que el consumidor debe ser tanto informado como hacerse responsable, porque deben permanecer las condiciones que oferta el productor del bien, para probar su debido uso y diligencia, en la medida que la ley contempla eximentes de responsabilidad, cuándo se omite seguir las instrucciones que da el proveedor. (Herrera, .2023, p.15)

Sobre el tema de las funciones que tienen los alcaldes en materia del consumidor, estas funciones son indelegables , tal como lo señala el Departamento Administrativo de la Función Pública en uno de sus conceptos, haciendo hincapié que solamente se les permite delegar las funciones asignadas en los secretarios de despacho y jefe departamento administrativo, pues tal norma es especial, y se fundamenta en la disposición expresa del artículo 211 constitucional, de acuerdo con el cual solamente las leyes la que puede definir las condiciones para que la autoridad administrativa delegue en sus subalterno o en otra autoridad sus funciones, razón por la cual un alcalde no puede delegar las funciones que le señala el artículo 62 del Estatuto del consumidor en un inspector de policía, pues su cargo de nivel técnico.(DAFP,2023) Respecto del alcance de las discusiones doc-

trinales los autores en la materia, se agrupan, entre los que discuten las garantías y protección del consumidores finales de vivienda frente a constructoras y desarrolladores, en el entendido que es un consumidor final y los estudios que aluden al análisis de las facultades administrativas de los alcaldes sobre los cuales se fundamentan prerrogativas que han cobrado relevancia en la ciudad de Cartagena como lo es la toma de posesión. Así las cosas,

La perspectiva clásica de la igualdad contractual se desnaturaliza cuando nuestras decisiones de consumo se ven enfrentadas al mercado. Distantes están las posturas que ponderaban en el consumidor la racionalidad en las decisiones de consumo, por ello, para asegurar la igualdad material en este campo, se hace imprescindible la intervención del Estado a través de normativas de protección con carácter de “orden público” y que deben ser interpretadas desde el principio de favorabilidad o “*pro con sumatore*” (Sayas et al,2020, p.21).

Quitian y Galvis (2023) señalan que la administración distrital cuenta con potestades para inspeccionar, vigilar y controlar entre otras actividades la de la construcción de vivienda nueva, que según la Sala de Consulta y Servicio Civil del Consejo de Estado (2020) implica la inspección a la potestad de pedir información sobre algún hecho que se encuentre bajo supervisión. Asimismo, ejecutar visitas y auditorías para hacer seguimiento de la labor

que se desarrolla o que se ejecutó por completo. La facultad de vigilar comprende aquella atribución donde se advierte, se previene y se orienta a una entidad en el desarrollo de cierta actividad con el fin que se atempere al marco normativo y al principio de legalidad. El control implica la posibilidad de ejercer acciones colectivas frente a las irregularidades advertidas, sean de orden legal, financiero o administrativo. (p.11,12)

Cómo se desprende de la anterior definición, la facultad de control se ejerce cuando no ha sido posible corregir la irregularidad en la fase de inspección y vigilancia, es decir esta facultad se refleja en el momento de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de los enajenadores de inmuebles destinados a vivienda, pues es en esta etapa que se pretende encontrar alternativas de solución a las situaciones que llevaron a la intervención para proteger a los usuarios de la vivienda nueva. En todo caso, tales facultades de las Alcaldías a nivel de inspección, vigilancia y control en el sector son objeto de reglamentación con decretos distritales o municipales. (Mera, 2024, p.40)

Es entonces posible concluir que, la figura de la toma de posesión es una medida sancionatoria administrativa que busca, por una parte, acceder a la administración de aquellas entidades que se ajustan a determinadas causales, que llevan implícitos el interés general, por ende, el propósito de esta medida es proteger a los terceros de buena fe, sin perseguir fines lucrativos. (Laverde M, 2023, p.33)

Facultades administrativas de los alcaldes respecto de los proyectos inmobiliarios y la toma de posesión.

A continuación, se estudiarán por separado, las tres funciones administrativas aludidas que son responsabilidad de exclusiva de los alcaldes, en lo correspondiente a los proyectos inmobiliarios, pero poniendo especial dedicación en la medida de toma de posesión, qué es la última medida o *última ratio* a la que acuden los alcaldes cuando las otras dos medidas no han funcionado.

Facultades administrativas de vigilancia de los alcaldes frente al estatuto del consumidor

Entrando en materia, la función de policía implica atribuir y ejercer ciertas competencias que se asignan ordinariamente, mediante el ejercicio del poder de policía a las autoridades administrativas, siendo esta la gestión de este tipo general que debe hacerse en el contexto que impone la ley a nivel nacional. Su ejercicio es exclusivo del Presidente de la República, en el orden nacional, según el artículo 189-4 de la Carta, y a nivel territorial los gobernadores y los alcaldes ejercen la función de policía (arts. 303 y 315-2 C.P.), dentro del entorno constitucional, legal y reglamentario. (Tapiero, 2022)

La facultad de vigilancia es cómo se dijo, es la función del alcalde mediante la cual ejerce labores de advertencia, prevención y orientación a los oferentes constructores inmobiliarios, con el propósito de que se regularice

a la normatividad vigente de su actividad económica, cómo sería el caso cuando el constructor pretende entregar una vivienda sí el lleno de las especificaciones que ofertó cuando le hizo promoción.

“La Ley 1480 de 2011, atribuyó a los alcaldes facultades administrativas de control y vigilancia, para que, en el ámbito de su territorio, velen por la observancia de las disposiciones que regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores dentro del marco de las relaciones de consumo. El alcalde tiene la facultad de imponer multas hasta de cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, a favor del Tesoro Nacional, por la inobservancia de las normas en materia de protección al consumidor” (Dorado, D.2020, p.17)

Luego entonces , cuando se ejerce el poder de policía, mediante la ley y del reglamento superior, se fijan derechos constitucionales en forma general y abstracta y se señalan las reglas legales, las cuales facilitan hay una específica y concreta limitación para asegurar los elementos que hacen parte de la noción del orden público de policía, porque mediante la función policiva se hacen cumplir en lo jurídico y a través de actos administrativos en concreto, las normas fijadas en las disposiciones legales, dado el poder policivo. (Tapiero, 2022)

También hay que tener en cuenta que cuando se fortalecen las capacidades regionales

y locales de los consumidores, se promueve un marco jurídico de las competencias que señala el Estatuto del Consumidor para alcaldes, asociaciones de consumidores y consultorios jurídicos en varias ciudades del país. a partir del análisis del texto del Decreto No. 4886 de 2011 y la Ley 1480 de 2011(Estatuto del Consumidor) (Sayas &. Medina,2016, p.118,119)

Analizando sobre el tema de los consumidores de vivienda nueva, los conocidos “apartamentos modelo” o “casas modelo”, o sea réplicas de la unidad residencial original, anexas a las salas de ventas de los proyectos inmobiliarios, que vendedores arman y decoran para la visita de futuros compradores y se ellos tengan la experiencia o imaginen como es el inmueble que van a adquirir, integrando así la información suministrada a los consumidores y comprometen la responsabilidad del vendedor. En relación con la modificación de las áreas del inmueble, informadas anticipadamente al consumidor, la SIC en 2015 conceptuó que, su modificación posterior por orden de autoridades como la alcaldía o las curadurías urbanas debe informarse al consumidor, quien debe aceptarlas o pedir la resolución del contrato. Esta obligación de información se hace extensiva a cualquier evento, donde el constructor modifique áreas o características del inmueble, en la etapa precontractual o en la contractual. (Villalba, 2017).

3.2. *Facultades administrativas de control de los alcaldes y como se ejercen*

Se tiene que la ley sanciona a las inmobiliarias y constructoras que engañan a sus clientes con el fin que le adquieran la vivienda, tema muy sensible por involucrar las necesidades esenciales de las personas; se aclara que muchas veces se negocia un inmueble, a pesar de que tenga daños graves y se encuentre en condiciones sumamente peligrosas de habitación, e incluso construyen en sitios sin un correcto estudio de suelo y no se aplican las directrices de la Ley 400 de 1997, que contiene normas sobre Construcciones Sismo Resistentes, medidas que resultan tan importantes en construcción de inmuebles, pues se trata de vender un bien en circunstancias desfavorables, sino de poner en peligro la vida e integridad del consumidor inmobiliario. (Corgollo, 2025, p.10)

Es necesario recordar que según el artículo 116 de la Carta Constitucional de 1991, cuándo se otorgan facultades jurisdiccionales a las autoridades administrativas, se está confiriendo una competencia excepcional, porque es originariamente una facultad judicial de la autoridad, pero tal delegación es restrictiva porque señala específicamente los asuntos que exclusivamente y de forma intransferible, está asignando los operadores judiciales con excepción de instruir sumarios y juzgar, puesto que las circunstancias en las que las ejecuta se asignan específica, taxativa y puntualmente en unas materias (Carrillo Díaz, X. 2025, p.121).

La facultad de control de los alcaldes frente a las constructoras u oferentes inmobiliarios, esa ejercida como medida extrema, con fines de administración o liquidación del proyecto inmobiliario, cuando ya no han funcionado las medidas de inspección y vigilancia, allí el alcalde inicia acciones colectivas para subsanar las irregularidades detectadas, tomando medidas en lo legal, financiero o administrativo, ocurre por ejemplo cuando el proyecto está dando pérdidas y no se le ha entregado el inmueble a los compradores, se liquida el proyecto y se devuelve el dinero que se alcance a recuperar a los inversionistas.

Facultades administrativas sancionatorias de los alcaldes y su ejercicio

La facultad sancionatoria es aquella de que están investidos a los alcaldes, por ministerio de ley, para poder sancionar a las sociedades constructoras cuando incumplan reglamentaciones que la regulan, qué van en contra del principio de buena fe, del derecho de propiedad, e incluso puede causar un grave perjuicio a la sociedad. Tal sería el ejemplo que el fabricante prometió entregar el inmueble con ciertas normas de calidad y materiales, qué finalmente no lo hizo, lo cual ocasiona detrimento del consumidor inmobiliario.

A continuación, se expone que, corresponde a la SIC implementar las políticas para proteger al consumidor, siendo responsable de vigilar y hacerle seguimiento al cumplimiento de las normas de protección al consumidor, ejerce sus facultades administrativas y

jurisdiccionales, sea a petición de parte o de oficio, imponiendo sanción a las empresas cuando transgreden las normas que protegen los derechos del consumidor. (Aldana, 2019, p.64)

Sin embargo, se tiene en cuenta que la SIC es incompetente para sancionar administrativamente, cuando no se cumplen las condiciones tanto de calidad como de idoneidad de bienes inmuebles, pues tal competencia lo tienen de manera preferencial las Secretarías de Planeación y las Curadurías, conforme el artículo 1, numeral 22, del Decreto 4886 de 2011. Además, el Concepto N° 27195 de 2011 de la SIC, asigna a la Subsecretaría de Control de Vivienda y a las alcaldías para sancionar administrativamente cuando corresponda, por no cumplir los requisitos de calidad e idoneidad de inmuebles adquiridos por medio de una relación de consumo. (García, 2021).

En ese orden de ideas, las alcaldías distritales o municipales, a través de funcionarios como secretarios de planeación y curadores, ejercen la función sancionatoria contra sociedades inmobiliarias, en los eventos en los cuales se presenta violación de las normas de calidad, siendo esta una medida que protege intereses del consumidor inmobiliario.

Caracterización de las funciones de vigilancia y control

Caracterización de las funciones de vigilancia de los alcaldes frente a la protección de los consumidores de vivienda nueva

Para el desarrollo de esta parte, se llevaron a cabo dos entrevistas (informantes clave) a funcionarios de alto rango de la Secretaría de Control Urbano de la Alcaldía de Cartagena, quienes luego de ser entrevistados, suministraron la siguiente información, relacionada con las facultades del alcalde, en materia de inspección, control y vigilancia de las entidades que se encargan de ofrecer proyectos de vivienda. La información que se levanta se hace en el marco de la aplicación de un cuestionario de entrevista:

Plantea el entrevistado funcionario, Director de control urbano 2023-2025 del Distrito de Cartagena, quien sostiene en entrevista del 9 de abril de 2026, cuando se le pregunta M.V. ¿Conoce usted cómo se manejan las funciones de vigilancia que por ley debe ejercer el alcalde frente a la protección de los consumidores de vivienda nueva? ¿Explíquenos un poco los casos en los cuales la alcaldía ha tomado posesión y cuáles son los fundamentos de esa decisión?

“Sí claro la medida de inspección sobre predios enajenados se ejerce en virtud de lo contenido por las competencias establecidas

por el Consejo Distrital sobre lo señalado en la Constitución de 1991, de acuerdo con el artículo 313, ahí se establece que el consejo el que asume esa competencia no el alcalde, luego lo que hacen los Consejos es que a través de acuerdo, precisan cuál es la autoridad administrativa que ejerce esas competencia a nivel de cada entidad territorial, en el caso de Cartagena la dependencia que ejerce las facultades de vigilancia y control de los enajenadores, es la Dirección Administrativa De Control Urbano. Esa competencia procura la protección del consumidor inmobiliario, a partir de la aplicación de las administraciones y municipales distritales, a través de ciertas medidas como son llevar el registro de los enajenadores en un municipio, es decir aquellas personas que comercializan y promueven y estimulan la venta de más de 5 unidades inmobiliarias residenciales en un municipio, ese es un enajenador registrado ante las autoridades que ejercen las funciones de inspección, control y vigilancia sobre los enajenadores, lo mismo ocurre con la posibilidad de tomar posesión de los negocios bienes y haberes de las sociedades enajenadoras cuando se cumplen los requisitos de la Ley 388 de 1997 y la Ley 66 de 1968”(Funcionario entrevistado, abril de 2026).

M.V. ¿Explíquenos en qué casos la alcaldía ha tomado posesión y cuáles han sido las razones de esa decisión?

E.M “La Alcaldía de Cartagena ha tomado

posesión de 3 sociedades⁵ y debe tenerse en cuenta la medida no es sobre un proyecto específico o una edificación, sino sobre toda la sociedad, se toma posesión de todos los negocios, bienes y haberes de la sociedad a nivel nacional, lo cual puede incluir fuera de Cartagena todos los negocios y bienes y otros proyectos de la sociedad , qué se puedan estar desarrollando en cualquier lugar del país, razones diferentes llevaron a la toma de posesión en cada caso, porque cada caso tiene condiciones específicas, la norma señala cuáles son las situaciones en las cuales se puede tomar posesión, como la reiteración del incumplimiento de los deberes del constructor, afectación de sus finanzas, no presentación de sus estados financieros entre otras condiciones establecidas taxativamente en la ley, pero cada caso tiene sus circunstancias particulares.”(Funcionario entrevistado, abril de 2026)

M.V. ¿Cuál es el propósito de la toma de posesión sobre edificios, solo es para edificios?

E.M. “El propósito de la toma de posesión de esas sociedades es proteger tanto el aporte económico del municipio o distrito que se ve afectado por la presencia de uno o varios proyectos desarrollados o adelantados por un enajenador en particular , quién es objeto de la medida de posesión público del subsidio, como el aporte privado del consumidor inmobiliario, cuándo el subsidio económico se ve afectado por el incumplimiento de los

⁵ Se ha tomado posesión de estos proyectos Ocean Tower SAS, Calle 74 Sas de Aquarela, e Inmobiliaria Gem Sas de Torices.

deberes de una sociedad enajenadora, en ese caso se toma posesión para conjurar esta afectación, esta medida de toma de posesión, no solamente va encaminada a la toma de un edificio, se toman todos los bienes y haberes de la sociedad, todos los bienes muebles e inmuebles o cualquier otro producto que esté bajo la posesión de la sociedad"

M.V. ¿Qué avances hay cuando se materializa la toma de posesión frente a los derechos de los compradores, si hay casos cerrados en los que se devolvieron los dineros?

E.M. "Cuándo se toma de posesión, implica el nombramiento de un agente especial, que luego presenta un informe legal, dónde recomienda si la modalidad de toma de posesión es de liquidación o administración, según el caso, dependiendo de eso se diseña un cronograma para la toma de posesión, el tiempo en principio sería por el plazo de un año prorrogable por un año más, cuyo propósito es garantizar que al consumidor le devuelvan su dinero o entreguen su proyecto, por parte de la sociedad, dependiendo de la modalidad en que se haga la toma de posesión y el acuerdo que se llegue con el afectado"

M.V. ¿Qué articulación genera la alcaldía con las demás autoridades que tenga funciones de protección al consumidor, en aras de poder ejercer y materializar su función administrativa, en especial en temas de protección al consumidor inmobiliario?

E.M. "En este caso una competencia exclusiva por parte de la alcaldía, la articulación im-

plica que la alcaldía en su periodo de investigación solicita a diferentes autoridades sobre los negocios bienes y haberes de la sociedad, si son vehículos a la oficina del Ministerio de Transporte, si son inmuebles a la Oficina De Registro, dependiendo de la información que se va a recaudar, se solicita apoyo a diferentes autoridades nacionales departamentales y municipales, en ese en ese sentido se requiere una sinergia con otras autoridades sin que se requiera el concurso de ellas, para poder ejercer esta Facultad de inspección vigilancia y control por parte del municipio."

M.V. ¿Qué ruta tiene el consumidor Inmobiliario afectado en aras de generar la prestación de sus derechos?

E.M. Cualquier persona que tenga cómo propósito adquirir un proyecto, puede consultar en la página web, los diferentes medios de comunicación, redes sociales entre otras de la alcaldía, específicamente de la Dirección De Control Urbano, donde aparece listado de enajenadores, cuáles son los proyectos radicados dentro del distrito, eso le permite al comprador conocer la información respectiva del proyecto y al enajenador, para que puedan tomar decisiones más acertadas, los consumidores pueden presentar peticiones quejas y reclamos relacionadas con alguna afectación de los enajenadores, para que en virtud de ese régimen, que la alcaldía ejerza las medidas pertinentes, dentro de la cual está la imposición de multa, o la medida de toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de los enajenadores"

En síntesis, la ruta que tiene el consumidor inmobiliario para activar su derecho, es, en primera medida antes de la compra, consultar la página web de la alcaldía en el link de la Dirección De Control Urbano, mira el listado de enajenadores, los proyectos en curso registrados, si es necesario puede presentar peticiones, quejas y reclamos si presenta alguna afectación, activando de esa manera la competencia de la alcaldía para tomar las medidas pertinentes.

La segunda entrevista fue tomada el 15 de abril de 2026, al doctor Marlon Javier Preciado Villabón, Jurídico de del Fondo de Desarrollo Local de Usme, área de Metrología Legal, quién respondió de la siguiente manera:

A la pregunta. K.P. Conoce usted cómo se manejan las funciones de vigilancia que por ley debe ejercer el alcalde frente a la protección de los consumidores de vivienda nueva? M.P. *"Tales facultades estudiadas se encuentran relacionadas en aquellas concedidas a los alcaldes por el Estatuto del Consumidor, a las alcaldías en el territorio nacional, en ese sentido la estructuración de la protección al consumidor inmobiliario , se faculta la aspiración de los procesos administrativos de carácter sancionatorio que se pudieran estructurar por el quebranto de los derechos, en materia inmobiliaria se pueden estructurar bajo algunos parámetros muy puntuales, cómo son el tema de falta información o publicidad engañosa, el tema de protección contractual es la aplicación muy puntual del régimen de garantías"*

K.P. *Es posible hacer denuncia a las entidades administrativas municipales para que sancionen empresas que hayan incumplido la entrega de vivienda nueva?*

M:P. *Por supuesto porque el insumo primario es la denuncia, en materia de protección al consumidor la denuncia se convierte en ese insumo que activa la facultad administrativa que tienen los alcaldes para poder activar procesos administrativos de carácter sancionatorio, todo esto conforme la ley 1480 de 2011 y los artículos 47 a 52 de la ley 1437 del 2011, Código De Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso administrativo"*

En pocas palabras, las funciones de inspección vigilancia y control de las alcaldías en temas relacionados con protección al consumidor comprenden asuntos puntuales de falta información o publicidad engañosa, protección contractual y aplicación del régimen de garantías, donde la denuncia en el insumo que pone en marcha la facultad administrativa de los alcaldes para iniciar procesos administrativos sancionatorio, conforme la ley 1480 de 2011 y los artículos 47 a 52 de la ley 1437 del 2011.

K:P. *¿Cuál sería el procedimiento para dar inicio este proceso por parte del alcalde por parte de la entrega de la vivienda nueva?*

M.P. *"Si el consumidor mobiliario activa la alcaldía a través de la denuncia la demora en la entrega del producto inmobiliario si se presenta la denuncia, se estructura el concepto*

de garantía, téngase presente el artículo 11 numeral sexto se refiere en una forma directa a la entrega del inmueble, la demora en esa entrega estimula la posibilidad que el consumidor se le vulnera este derecho, en ese sentido se puede denunciar este comportamiento entre la alcaldía municipal”.

En estos apartes en pocas palabras el entrevistado aporta como información, qué las alcaldías tienen facultades para proteger al consumidor inmobiliario incluso con sanciones a las entidades constructoras, las cuales se activan con la denuncia entre el ente municipal o distrital, activándose de esa forma el concepto de garantía, lo cual da lugar a la iniciación del respectivo proceso administrativo qué se apertura por causales puntuales como falta información, publicidad engañosa o protección contractual.

Se formuló también la siguiente pregunta. K.P. *¿Qué articulación genera la alcaldía con las demás autoridades que tenga funciones de protección al consumidor, en aras de poder ejercer y materializar su función administrativa, en especial en temas de protección al consumidor inmobiliario?*

M.P. *“Este tema se debe tomar bajo 2 puntos de vista. En primer lugar, la articulación que se genera con otras autoridades se hace desde dos puntos de vista, el primero con el apoyo permanente de la Superintendencia de Industria y Comercio generar espacios de formación y de retroalimentación, para poder velar por la protección al consumidor,*

en segundo lugar, es importante mencionar que estas facultades qué tienen los alcaldes de los alcaldes se materializa a partir de la apertura de procesos administrativo, de una u otra manera lo que buscan es reprimir el comportamiento para que otros consumidores inmobiliarios no resulten afectados, esa articulación con otras entidades permite el fortalecimiento ver conocimiento y el despliegue de algunas actividades mucho más eficaces y eficientes. También implica que la alcaldía a tomar posesión. pide información de los haberes y negocios de la sociedad, sin que necesariamente pierda la autonomía de sus competencias.”

K.P. *¿Qué ruta tiene el consumidor Inmobiliario afectado en aras de generar la protección de sus derechos?*

“La ruta del consumidor afectado para lograr la protección de sus derechos inicia por los puntos de atención que tienen las alcaldías locales, dónde se les orienta sobre la forma o la ruta a seguir para la protección de sus derechos, adicionalmente se les marcan los mecanismos que ha dispuesto la ley para que puedan instaurar las acciones necesarias que de una u otra forma van a permitir reparar el agravio del que han sido objeto, también se postula la posibilidad de colocar las denuncias correspondientes para que se adelanten los respectivos procesos administrativos y si es el caso se imponga la multas, qué lugar se pueden determinar.”

K:P. *¿El alcalde a través de sus facultades administrativas porque ley se rige?*

M:P: *"La facultad administrativa de vigilancia y control del alcalde en la materia están reguladas por la interpretación armónica de lo que son los artículos 59 y 62 de la ley 1480 del 2011, ella le entrega una facultad de vigilancia y control en materia administrativa, aquí es importante hacer claridad la facultad administrativa permiten que. las actuaciones y se impongan multas, lo que se busca con esto en la protección del interés general, pero para buscar la reparación del agravio al consumidor inmobiliario qué encuentra afectado a sus derechos deberá recurrir, a la jurisdicción ordinaria o a la Delegatura de asuntos jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio para que de forma particular pueda encontrar la reparación de la afectación que ha sido víctima"*

De acuerdo con lo anterior las facultades administrativas de los alcaldes en material profesional consumidor emanan de la ley 1480 de 2011, permitiendo a estos burgomaestres iniciar el procedimiento administrativo que puede ser sancionatorio, en pro a la defensa del consumidor inmobiliario frente a los abusos de las enajenadoras, sin perjuicio de la competencia atribuida en la materia a la Superintendencia De Industria Y Comercio.

K.P. *Puede darnos su opinión acerca de la toma de posesión que tienen los alcaldes?*

M:P: *"Es importante mencionar que ese ejercicio se desarrolla a través de un área dife-*

rente, a la de protección al consumidor por parte de las alcaldías, tiene un marco normativo de aplicación específico, y lo que busca es salvaguardar que las constructoras no se insolventen, ni haya fuga de capitales de la inversión que ha realizado número considerable de compradores de vivienda. En ese sentido lo que se hace de alguna manera es tomar el control de la operación para que de alguna forma se pueda controlar por medio de esta figura jurídica y se puede salvaguardar el recurso que de alguna forma colocan muchas personas con el ánimo de adquirir una vivienda nueva, pero ese ejercicio se desarrolla de una manera administrativa, muchas veces a través de la secretaría de planeación o de otras áreas que tienen relación con la construcción de vivienda urbana o con la expedición de los permisos de ejecución pero se diferencia mucho de la facultad que tienen los alcaldes propiamente en materia de protección al consumidor y para el caso puntual del consumidor inmobiliario, en este caso se materializan a través de la ley 1480 del 2011, ese ejercicio se configura de una y otra forma, a través de la apertura de procesos regulados por el CPCA, a través del artículo 52, qué no es más que el proceso administrativo de carácter sancionatorio,"

K.P. *¿Cuál sería la diferencia entre los dos procedimientos de las facultades del alcalde frente al consumidor y la toma de posesión?*

M.P. *" En primer lugar el procedimiento que faculta la Superintendencia de industria y comercio, a través de algunas delegaciones*

de control y vigilancia no es más que activar esa facultad de policía administrativa para que apertura indagaciones, y si se logra establecer alguna violación de los derechos del consumidor, puede adelantar el proceso administrativo de carácter sancionatorio, qué para las alcaldías podría finalizar con la imposición de una multa, qué podría ir hasta los 100 salarios mínimos vigentes, sí señor alcalde encuentra qué el desarrollo de ese procedimiento la imposición de esa multa es irrisoria, dará traslado del expediente a la Superintendencia de Industria y Comercio, motivando las razones por las cuales considera se debe imponer una multa más alta, o se debe aplicar un tipo de sanción diferente a la imposición de una multa, como quiera que es taxativo que a los alcaldes solo está permitido imponer multas hasta de 100 salarios mínimos”

“ En segundo lugar, ese procedimiento de toma posesión lo que busca es tomar el control de esa operación comercial para que de una u otra manera se pueda proteger de una u otra manera el recurso que han puesto las personas que tienen interés en la compra de la vivienda nueva, sino los recursos estatales que han sido entregados como subsidios para la compra de vivienda, hay un interés mixto el que tiene el particular, qué hace un esfuerzo un ahorro para poder cumplir con un recurso, que se apoya también en la postulación de subsidio por parte del estado, lo que busca esto también que si se presentan problemáticas en el desarrollo o ejecución

de la hora por las cuales muchas veces no se logra el punto de equilibrio, al iniciar los proyectos queden resguardados y las personas que han colocado los recursos no se vayan a ver afectados o perdidos, el procedimiento de toma de posesión resguarda los recursos que se han puesto, pero no genera una protección particular de cada comprador de vivienda, estás crucialmente señalado para que sea a través de los jueces de la república, por procesos verbales o verbales sumarios o a través de la Delegatura de la Superintendencia De Industria Y Comercio, quién probablemente en atención a lo que se conoce como el régimen de garantía, por la falta de entrega del inmueble se pueda solicitar la devolución del dinero, cuál es su defecto es el proyecto puede terminarse, garantizar la entrega de la vivienda, son dos cuestiones administrativas que se llevan por marcos totalmente diferentes, pero tiene una particularidad que salvaguarda el interés económico qué ha puesto el consumidor financiero para alcanzar esa meta que es la compra de vivienda”

Se puede colegir de lo antes expuesto, qué las alcaldías como tal tienen la facultad sancionatoria hasta 100 salarios mínimos legales mensuales, si considera la multa irrisoria, remite el expediente a la Superintendencia de Industria y Comercio, motivando las razones de su imposición. De otra parte, el objetivo de la toma de posesión es proteger los recursos estatales consistentes en subsidios de vivienda y los recursos privados destinados

para la adquisición de vivienda de los consumidores inmobiliarios, para que no se vayan a ver afectados o perdidos por una indebida gestión de los enajenadores inmobiliarios.”

Caracterización de las funciones de control de los alcaldes frente a la protección de los consumidores de vivienda nueva, especialmente “la toma de posesión”

Una de las principales funciones de control que desempeña la alcaldía municipal o distrital, es la toma de posesión de la sociedad inmobiliaria, sobre la cual hay que describir ese proceso. Evidentemente, la figura de la toma de posesión tiene su fundamento en la salvaguarda de los adquirentes de vivienda y procede frente a una o varias conductas de constructores o desarrolladores, a saber:

“cuando hayan suspendido el pago de sus obligaciones, cuando persistan en violar alguna norma de la ley, cuando persistan en manejar sus negocios de manera no autorizada o insegura, cuando su patrimonio ponga en peligro la oportuna atención de sus obligaciones, entre otras disposiciones”, (Periódico el tiempo, 2024)

Para el caso de las constructoras de vivienda se regula por la Ley 66 de 1968. Por ende, la toma de posesión en el sector inmobiliario es de vieja data. (Bonilla y Ramírez, 2023, p.311) . Cómo se expresa anteriormente, la citada ley permite la intervención mediante la figura de la toma de posesión, el Decreto

2610 de 1979 explica cuál es su trámite, de hecho, reglamentó a la Ley 66 aludida y fija su procedimiento qué contiene práctica de visita, la solicitud de información financiera dispone las medidas preventivas y finalmente ordena la toma de posesión con fines de administración o liquidación. Veamos. “Artículo 12.- 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 esta Ley, o disponer su liquidación (Ley 66. 1968)

Por otra parte, la Ley 338 de 1997 atribuye a las alcaldías la competencia para iniciar ese trámite, mediante el cual puede ejercer el control urbano, para ello tiene funciones de vigilancia de proyectos de construcción, y competencia de intervención de la actividad urbanística, cuándo se violan las normas afectan el interés público. Finalmente, la Ley 1437 del 2011, además de regular el procedimiento, explica cómo pasos la apertura de investigación, el ejercicio del derecho de defensa del constructor, la práctica probatoria, la emisión del acto administrativo debidamente motivado, contra el cual se puede interponer los recursos de reposición y apelación.

Conclusiones

En primera medida, el artículo 62 del artículo del Estatuto del Consumidor faculta al alcalde ejerza las competencias que tiene la

Superintendencia de Industria y Comercio en temas relacionados con la comercialización de vivienda nueva, extendiéndose sus competencias a facultades sancionatorias de multa por incumplimiento a la normatividad en la materia. Las facultades de los alcaldes en esta materia ha sido objeto de desarrollo jurisprudencial en sentencias tales como la C-896 de 2012, la Sentencia T-364 de 2020, de la Corte Constitucional, el Consejo de Estado en Sentencia SEC1-EXP2000-N6075 de 2000 y el fallo 2018-00188-00(C) de 2019.

El consumidor es vulnerado por actos de competencia desleal, quién deposita su confianza en determinado producto o servicio que le atrae, sin observar detenidamente el trasfondo de su comercialización, debe ser informado como hacerse responsable, permanecer las condiciones que oferta el productor del bien, para probar su uso y diligencia, porque la ley contempla eximentes de responsabilidad.

Las facultades administrativas de vigilancia de los alcaldes frente al estatuto del consumidor en según el artículo 189-4 de la Carta, y a nivel territorial los gobernadores y los alcaldes ejercen la función de policía (arts. 303 y 315-2 C.P). De hecho, la ley establece sanciones para constructores y desarrolladores que engañan a sus clientes para adquirir una vivienda, inclusive en zonas de riesgo.

Según el artículo 116 de la Carta Constitucional de 1991, cuándo se otorgan facultades

jurisdiccionales a las autoridades administrativas, se confiere una competencia excepcional, originariamente es facultad judicial de la autoridad, pero la delegación es restrictiva y fija a específicamente los asuntos. Cuando no se cumplen las condiciones de calidad e idoneidad de bienes inmuebles, tal competencia lo tienen preferencial las Secretaría de Planeación y las Curadurías, conforme el artículo 1, numeral 22, del Decreto 4886 de 2011.

El núcleo central fue el análisis de las facultades de vigilancia y control como pretexto para explorar la figura de a toma de posesión, que aun cuando es de viaja data, adquiere renombre en un contexto en el que se debe, desde la administración, materializarse dichas facultades como respaldo a los adquirentes de vivienda. En ese orden de ideas, la misma no es sobre un proyecto de construcción en particular, sino sobre los haberes de una sociedad, es decir se entra a controlar los activos de una sociedad para garantizar un proyecto a los consumidores. La misma implica el nombramiento de un agente especial, que luego presenta un informe legal, dónde recomienda si la modalidad de toma de posesión es de liquidación o administración, de acuerdo con las circunstancias específicas de avance del proyecto constructor.

Esto frente a los problemas que pueda tener el consumidor, sin embargo, de manera preventiva antes de la compra, el futuro adquirente debe consultar a nivel municipal/distrital, el listado de enajenadores, cuáles

son los proyectos radicados dentro del distrito o municipio, para que puedan decidir con información concreta sobre en qué proyecto invertir.

Referencias Bibliográficas

- Alarcón Laverde M.(2023) Funciones de inspección, vigilancia y control de las entidades territoriales municipales como garantía constitucional para los compradores de vivienda urbana: un estudio de caso Municipio De Paipa, Universidad Libre Maestría En Derecho Administrativo Bogotá, D.C. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/26208/TRABAJO%20DE%20GRADO%20MANUEL%20SILVESTRE.pdf?sequence=3&isAllowed=y>
- Aguilar Gamboa L. Molina Muñoz M: Rivera Jerez J. Sierra Arciniegas J. (2018) Estatuto Del Consumidor y su garantismo frente a la reclamación por daños derivados del uso de productos defectuosos Monografía de Investigación Universidad Libre De Colombia Facultad de Derecho Centro de Investigaciones Socio jurídicas Bogotá. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/18047/monografia%20version%20final%2021%20de%20junio%20de%202018.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Aldana Acevedo N. (2019) Protección de los derechos del consumidor frente a la publicidad engañosa por el uso de herramientas tecnológicas de modificación de imagen en Colombia Universidad Libre de Colombia Facultad de Derecho Trabajo de grado, <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/18742/Protecci%C3%B3n%20de%20los%20derechos%20del%20consumidor%20frente%20a%20la%20publicidad%20enga%C3%B1osa%20por%20el%20uso%20de%20herramientas%20tecnol%C3%B3gicas%20de%20modificaci%C3%B3n%20de%20imagen%20en%20Colombia.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Bonilla Sanabria F y Ramírez Torres G.(2023) La toma de posesión para liquidar en actividades de interés público: problemas de la supervisión y crisis financiera en la construcción de vivienda., balances y desafíos del Estado regulador supervisor promotor y empresario, XXIV jornadas internacionales de Derecho Administrativo tomo dos, Universidad externado de Colombia, <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/3d4944dd-807e-4e0d-8633-a8455ce1e3a9/content>
- Carrillo Díaz, X. (2025). La materialización de la protección de los derechos del consumidor desde la judicialización

- de la función administrativa de la Superintendencia de Industria y Comercio. *Revista Nuevos Paradigmas De Las Ciencias Sociales Latinoamericanas*, 15(29). Recuperado a partir de <https://nuevosparadigmas.ilae.edu.co/index.php/llaeOjs/article/view/303>
- <https://nuevosparadigmas.ilae.edu.co/index.php/llaeOjs/article/view/303/660>
- Cogollo Pareja, A. (2025) El acceso de los consumidores a una información adecuada "El Consumidor Inmobiliario de compra de vivienda en los años 2020-2022". (2025-02-10) [Tesis de Pregrado] Universidad Libre, <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/30612/Ana%20Isabel%20Pareja%20Trabajo%20de%20Grado.pdf?sequence=2&isAllowed=y>
- Diagnóstico y Formulación del POT Cartagena 2022, <https://pot.cartagena.gov.co/>
- DAFP (2023) Concepto 117731 de 2023 Departamento Administrativo de la Función Pública, <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=214351>
- Dorado Hernández D. (2020) El rol del alcalde en el desarrollo de los mercados Grupo de Estudios Económicos, Superintendencia de Industria y Comercio. No 24 <https://hal.science/hal-03114192/document>
- Dorado D. (2020) El Rol del Alcalde en el Desarrollo de los Mercados, Documentos de Trabajo, No. 24, Superintendencia de Industria y Comercio. <https://hal.science/hal-03114192/document>
- Espinosa K. (2021) Consumidor inmobiliario de vivienda: la prevención y la reparación del daño originado en las fallas de las edificaciones, Trabajo de grado presentado para optar al título de Magíster en Derecho Universidad de Antioquia, Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Maestría en Derecho Medellín, Colombia, https://bibliotecadigital.udea.edu.co/bitstream/10495/23196/1/EspinosaKimberly_2021_ConsumidorInmobiliarioVivienda.pdf
- García Brunal G. (2021) La garantía legal del estatuto del consumidor como mecanismo para proteger al comprador frente a vicios inmobiliarios progresivos. *Revista de Derecho Privado*. Universidad Externado de Colombia. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/7202/10300#toc>
- Herrera Galindo J. (2023) La información en el derecho del consumo y la vulneración al derecho de elección de los consumidores. Mecanismos de protección y control Especialización en Derecho Comercial Universidad Libre. https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/24235/Arti%cc%81culo_



Jasbleidy Herrera % 20 % 281 % 29.
pdf?sequence=3&isAllowed=y

López Verano D. (2021) La competencia en Colombia. Análisis jurídico de los derechos y obligaciones de los productores y consumidores Universidad Libre Seccional Socorro Facultad de Derecho, Ciencias Políticas y Sociales Programa de Derecho Socorro. <https://repository.unilivre.edu.co/bitstream/handle/10901/20233/Lopez%20Verano%20Trabajo%20de%20grado.pdf?sequence=1>

Londoño Londoño A. Tobón Pérez N. García Martínez A. (2020) Realidades del consumidor en la ciudad de Montería, Una visión de los consumidores frente a sus derechos, Derechos del consumidor. Desafíos a la descentralización de la política pública de protección al consumidor; Sincelejo: Editorial Cekar, <https://repositorio.cecar.edu.co/server/api/core/bitstreams/582b3034-6d7a-4fa4-b271-338192ed330a/content>

Martínez Rodríguez, E. Cárdenas Sierra C. (2016) Los alcaldes y su rol en la protección de los derechos del consumidor artículo científico hace parte integrante del proyecto de investigación para optar el título de Magíster en Derecho Público de la USTA, <https://repository.usta.edu.co/server/api/core/bitstreams/2f958585-5e50-4529-b521-28be9f5c7c7f/content>

Mera Muñoz A. (2024), Análisis en la

eficacia de la facultad sancionatoria de la superintendencia de industria y comercio en materia del derecho de consumo en el sector inmobiliario (Maestría en Derecho Económico con Énfasis en Regulación Económica y Análisis Económico del Derecho, Universidad Externado De Colombia, <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/6c05fcc8-3820-4438-9ae4-36c22f0f8b75/content>

<https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/6c05fcc8-3820-4438-9ae4-36c22f0f8b75/content>

Pineda Rojas C.(2022) Aspectos Básicos en las Relaciones entre Consumidores y Productores, Distribuidores y Comerciantes, Especialización en Derecho Procesal, Universidad Libre, https://repository.unilivre.edu.co/bitstream/handle/10901/20570/TESIS%20FINAL_CAMILO%20PINEDA%20ROJAS.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Quitian Cabra K. y Galvis Téllez D. (2023) Vigilancia y control de proyectos de construcción de viviendas de interés social, Universidad libre, Especialización en Derecho Urbano, Gestión y Planeamientos Inmobiliarios, <https://repository.unilivre.edu.co/bitstream/handle/10901/24740/%283%29%20KIMBERLY%20%282%29.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

- Sayas Contreras R. Medina Arteta R. (2016) Caracterización de las funciones jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio, en el marco de la protección de los derechos del consumidor *Advocatus* | volumen 14 no. 27: 117 – 131.
- Sayas Contreras, R. ; Arrieta Flórez, R. et al.(2020). *Derechos del Consumidor: Desafíos a la descentralización de la política pública de protección al consumidor*. Editorial CECAR: Colombia.
- Tapiero Cáceres, A. (2022) El ámbito de aplicación del estatuto del consumidor y su carácter transversal ante los derechos de los usuarios de servicio de transporte de pasajeros”, *Revista digital de Derecho Administrativo*, Universidad Externado de Colombia, No.27, 2022, pp. 295-359. DOI: <https://doi.org/10.18601/21452946.n27.10>
- Villalba Cuéllar J. (2013) La responsabilidad del productor por garantías de bienes y servicios en el derecho colombiano”, *Revista Prolegómenos Derechos y Valores*, enero-junio de 2013, 45-67; http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-182X2013000100003&script=sci_arttext
- Villalba Cuellar, J. (2017) La protección al consumidor inmobiliario. Aspectos generales en el derecho colombiano. *Revista de Derecho Privado*. Universidad Externado de Colombia. Bogotá D.C, <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derpri/article/view/5028/6854#toc>
- ### Marco Normativo
- Constitución Política de 1991 Asamblea Nacional Constituyente
- Ley 66 (1968) Congreso de Colombia, Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia
- Ley 388 de 1997 del 18 de julio de 1997 “*Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*”
- Decreto Nacional Número 0879 de 1998 “*por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los planes de ordenamiento territorial*”.
- Decreto 2610 de 1979 (Octubre 26 “Por el cual se reforma la Ley 66 de 1968
- Decreto No. 4886 de 2011, por medio del cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Industria y Comercio, se determinan las funciones de sus dependencias y se dictan otras disposiciones

Jurisprudencia Nacional:

Corte Constitucional, Sentencia C-896/12,
octubre 31 de 2012, Referencia:
Expediente D-9079, Magistrado Ponente:
Mauricio González Cuervo

Corte Constitucional, Sentencia T-364/2020
Referencia: Expediente T-7.632.489,
Magistrada Ponente Cristina Pardo
Schlesinger, 31 de agosto de 2020

Consejo de Estado, Sala De Lo Contencioso
Administrativo, Sección Primera,
Consejero ponente: Gabriel Eduardo
Mendoza Martelo, 24 de noviembre de
2000, Radicación número: CE-SEC1-
EXP2000-N6075

Consejo De Estado, Sala De Consulta Y
Servicio Civil, Consejero Ponente: Álvaro
Namén Vargas, 19 de febrero de 2019,
Radicación número: 11001-03-06-000-
2018-00188-00(C)