 <b>CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.</b>	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

## **PONENCIA PROYECTO DE ACUERDO No. 038 DE 2020**

### **1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACUERDO**


Conforme a la exposición de motivos de los autores el objeto del acuerdo objeto de debate es:

“La protección de los compradores de vivienda en la ciudad, se establecen acciones y requisitos previos a la entrega del inmueble objeto de la respectiva compra, se busca la seguridad y disminución de riesgos y defectos en la construcción de vivienda en el Distrito Capital

Con la implementación de este proyecto a corto plazo los bogotanos vamos a ver los siguientes beneficios:

1. Protección del patrimonio de los compradores, se reducirán incidentes y problemáticas entre propietarios, residentes, administradores de propiedad horizontal y constructoras dedicadas a la generación de vivienda en la ciudad.
2. Con mejores controles y mayor calidad en la construcción de vivienda, la ciudad tendrá que asumir menos riesgos y gastos en casos de siniestro y reclamos por la mala calidad de la construcción.
3. La secretaria de hábitat podrá realizar un mejor control y evitar el detrimento patrimonial de los compradores y las entidades que otorgan subsidios en la ciudad de Bogotá.
4. Bogotá tendrá una mayor seguridad estructural y disminuirán los casos de pérdidas y evacuaciones producto deficiencias en el desarrollo de proyectos.
5. Las autoridades competentes encargadas de los riesgos podrán brindar mayor seguridad y asesoría a personas que quieran realizar inversión en vivienda en Bogotá.



 <b>CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.</b>	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

6. La administración incrementará la seguridad en edificaciones y fortalecerá las políticas de control urbano de la ciudad.
7. Generará más responsabilidad a los desarrolladores de proyectos y atraerá inversión a la ciudad.
8. Proveerá la tranquilidad y confianza de los capitalinos.
9. Mejorará la calidad de vida de todos los actores que intervienen en esta problemática.
10. Con mejores viviendas los capitalinos tendrán menos riesgos de enfermedades como consecuencia de la falta de planificación de las constructoras, en cuanto servicios públicos y redes de alcantarillado dejadas de instalar.
11. El Distrito mejorará los mecanismos de control frente a las constructoras y profesionales que edifiquen viviendas en el distrito.
12. Bogotá tendrá un crecimiento más confiable y seguro.
13. Se ejercerá un control ciudadano a las zonas de cesión que se le exigen al constructor.”


## 2. MARCO LEGAL

**Constitución Política Nacional** preámbulo, artículos 1, 2, 58, 209, 287 y 311.

**Normas del orden nacional:** Ley 675 de 2001, Sentencia T-891/14, T-055/11, T-476/19, T-149/17.

El proyecto de acuerdo 038 reproduce en su exposición de motivos las normas de rango legal mencionadas en el acápite anterior, así mismo su articulado reproduce y/o da cierto desarrollo de algunas de las normas de la ley 675 del 2001 .



 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

### 3. JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO DE ACUERDO

El Proyecto de Acuerdo que se presenta busca establecer mecanismos de protección y garantía a los compradores de vivienda nueva que se encuentren inmersos en construcciones con baja calidad constructiva y se pueda manifestar su consentimiento de las condiciones del bien inmueble y/o de los bienes comunes de propiedad horizontal al momento de la entrega por parte del constructor.

### 4. IMPACTO FISCAL

Toda vez que el proyecto no crea rentas ni genera nuevas asignaciones presupuestales y atendiendo al artículo 7 de la Ley 819 de 2003 de la iniciativa el cual reconoce los principios de progresividad y sostenibilidad fiscal y dispone específicamente que las medidas contenidas en el proyecto se deben realizar aumentando la eficacia en la asignación y uso de los recursos disponibles.

### 5. ANTECEDENTES

Es la primera vez que se presenta este proyecto de acuerdo a consideración del cabildo distrital.


### 6. CONSIDERACIÓN DEL PONENTE

La presente ponencia considera los siguientes argumentos legales de carácter nacional y distrital que le sirven de sustento, con el fin de analizar la conveniencia legal del proyecto de acuerdo. De este modo se distribuirá el análisis en los siguientes dos puntos: a) la regulación nacional sobre las relaciones contractuales y la protección de las condiciones de la vivienda, junto con los mecanismos para proteger al consumidor de vivienda; b) las competencias y funciones de la Administración Distrital para verificar y proteger al consumidor de vivienda.

#### **Regulación nacional en materia contractual.**

En el Código Civil, (ahora en adelante Cod.Civ) en su artículo 1495, el contrato “es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa”. En ese sentido, el contrato resulta ser un acuerdo de dos voluntades, o si se quiere, dos partes con el fin de adquirir obligaciones. Ello en el ejercicio de la personalidad jurídica reconocida tanto a las personas naturales como a las jurídicas, para adquirir derechos y obligaciones. A su vez, “todo contrato legalmente celebrado



 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”, señala el artículo 1602 del Cód. Civ. Ello implica que una vez celebrado el contrato, este se convierte en ley para las partes, es decir, cada una de las cláusulas del mismo los obligará, cuestión que requiere su debido cumplimiento.


En materia de la compraventa, el artículo 1849 del Cod. Civ. y 905 del Código de Comercio (Cod.Co.) señala que consiste en un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar (transmitir la propiedad) una cosa y la otra a dar dinero por la cosa vendida. Si el objeto del contrato es un bien inmueble, corresponde celebrar el contrato por escritura pública (art 1857 del Cod. Civ), cuestión aplicable al objeto del presente acuerdo. A partir de allí se constituye una relación jurídica, en donde hay un comprador y un vendedor, quienes resultan ser las partes obligadas a cumplir el contrato. Respecto del último surge la obligación de realizar la entrega material de la cosa (art 1880 del Cod. Civ. y art. 922 del Cod. Co.). Cuestión que se logra con la inscripción del título dentro de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos (art. 756 del Cod. Civ). Lo anterior aplica tanto al momento de adquirir una vivienda ya construida como en las futuras adquisiciones (en el caso de ventas sobre planos). Frente a las futuras adquisiciones debe tenerse en cuenta las disposiciones sobre el contrato de promesa, regulado por el artículo 1611 del Cod. Civ, cuya obligación principal y esencial es la de suscribir el contrato respectivo, en este caso la compraventa.

Además de las normas que regulan el contrato de compraventa, a los compradores también le son aplicables las normas del Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), las cuales son normas de orden público (art 4) consistentes en:

*“proteger, promover y garantizar la efectividad y el libre ejercicio de los derechos de los consumidores, así como amparar el respeto a su dignidad y a sus intereses económicos, en especial, lo referente a: 1. La protección de los consumidores **frente a los riesgos para su salud y seguridad.**”* (art 1)

Y resulta cobijado *“Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica”*. En ese aspecto los compradores de vivienda nueva lo cobijan las normas del estatuto del consumidor en tanto son los destinatarios finales, quienes buscan satisfacer una necesidad propia, ello consiste en habitar un bien inmueble.



 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

Respecto de la calidad de los bienes, el estatuto del consumidor le impone a los distribuidores y/o productores la *“la obligación (...) de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos”*. El término de la misma está determinado en el artículo 8 que *“Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.”* Ello sin perjuicio de poder pactarse una garantía suplementaria, *“cuando amplíen o mejoren la cobertura”* (art 13, Ley 1480 de 2011) La existencia de la garantía obliga al productor y/o proveedor cuando ocurre una falla a la *“reparación totalmente gratuita de los defectos del bien”* (art 9, Ley 1480 de 2011). En caso de reiterarse la falla *“se procederá a una nueva reparación, la devolución total o parcial del precio pagado o al cambio parcial o total del bien por otro de la misma especie, similares características o especificaciones técnicas”*.

Ahora bien, en caso de no cumplirse con las obligaciones de la garantía por parte del productor y/o proveedor, este cuenta con la


*“acción de protección al consumidor, mediante la cual se decidirán los asuntos contenciosos que tengan como fundamento la vulneración de los derechos del consumidor por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios”(núm. 3, art 56 de la Ley 1480 de 2011)*

Por último, recuérdese la jurisprudencia de la Corte Constitucional, en materia de la libertad contractual y de la libertad económica que:

*“en virtud de los principios democrático y pro libertate, la definición de los elementos básicos de las limitaciones de las libertades económicas **corresponde exclusivamente al Legislador, es decir, es una materia sujeta a reserva de ley**, de ahí que el artículo 333 de la Constitución prevé que para el ejercicio de las libertades económicas **“nadie podrá exigir permisos previos o requisitos, sin autorización de la ley”** y que **“la ley delimitará el alcance de la libertad económica”**.[24] Esto significa que es **deber del Legislador definir los instrumentos de intervención en la economía, sus límites y la forma cómo las demás autoridades públicas pueden participar en la regulación de las actividades económicas.**[25]”* (C-197/12, citando las sentencias: C-415 de 1994; C-352 de 2009; C-352 de 2009; C-692 de 2007)

Por otra parte,



 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

*“ Ejecutivo puede intervenir en la regulación de la economía en ejercicio de sus potestades reglamentaria y de inspección, vigilancia y control.[26] Sin embargo, **su participación debe sujetarse a la ley, es decir, ni el reglamento ni las labores de inspección, vigilancia y control pueden ser una fuente autónoma de obligaciones; el Ejecutivo solamente puede llevar a cabo una concreción administrativa de los elementos centrales definidos previamente por la ley.**[27]” (C-197/12, citando: C-352 de 2009, C-228 de 2010)*

Finalmente

*La libertad de contratación deriva de la Constitución una doble garantía: su propia condición exige que **sus limitaciones generales tengan base legal** y que se justifiquen socialmente en cuanto se enderecen a garantizar relaciones justas y libres. Esto último **debe hacerlo la ley** cuando la autonomía privada se revele insuficiente para asegurarlas y dicha intervención venga exigida por el principio de solidaridad y la necesidad de imponer la igualdad sustancial, particularmente si la autonomía sólo resulta predicable de algunos agentes económicos o sujetos y el poder privado llega a traducirse en abuso, daño o expoliación de la parte débil cuya libertad comercial pasa a ser puramente formal. (T-240/93)*

Igualmente que:

*La comprensión de la autonomía privada a la luz de la Constitución supone, entonces, reconocer que ella puede ser objeto de restricciones establecidas en la ley [72] o en las normas constitucionales. (C-345/17)*


### **Regulación Nacional en Mecanismos de Protección al Comprador de Vivienda.**

En materia de regulación nacional rige la Ley 1796 de 2016:

*“Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.”*





 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

En esta se establecen criterios normativos con medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones, el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos y establecer otras funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro.

En este sentido, la ley mencionada ampara y protege a los compradores de vivienda en su capítulo II Art 8, 9 y 11.

De allí nace el Decreto 282 de 2019 que adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio:

*"Por medio del cual se adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva"*


Que establece como responsable de amparar los perjuicios patrimoniales el enajenador de vivienda nueva o el constructor. Se menciona además los Mecanismos de amparo en su Art 2.2.6.7.1.1.5 tales como a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía, b) Garantía bancaria, c) Póliza de seguro, y otros que evidencien la procedencia de otros mecanismos, la Superintendencia Financiera establecerá las condiciones y operación de los mismos.

### **Regulación Distrital en Mecanismos de Protección al Comprador de Vivienda.**

En lo referido a las competencias del distrito, vale la pena recordar que este ya cuenta con funciones para atender *"quejas presentadas por el incumplimiento de las disposiciones legales de la ley 66 de 1968 y el decreto 2610 de 1979"* (núm. 6, art 2 del Decreto 378 de 1987), esto es, el incumplimiento de las normas en materia de *"la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"*; y de *"planes y programas de vivienda realizados por el sistema de autoconstrucción y de las actividades de enajenación de las soluciones de vivienda resultantes de los mismos"* (art. 1 del Decreto 378 de 1987). A su vez, al Distrito le corresponde

*"Ejercer el control necesario para lograr que en las relaciones contractuales con los adquirentes, (...) no desmejoren las **especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos**, den cumplimiento a los*



 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

*reglamentos de propiedad horizontal y se ajusten a los modelos de contratos aprobados por esas mismas entidades territoriales”(núm. 7, art 2 del Decreto 378 de 1987).*

Aún más, este puede imponer “órdenes o requerimientos (...) para que se sujeten a las normas exigidas por las autoridades nacionales, departamentales, metropolitanas, municipales y distritales” (núm. 9 art 2 del Decreto 378 de 1987) y en caso del incumplimiento de las mismas podrá imponer multas o sanciones cuando

*“ incumplan las órdenes o requerimientos” o “cuando las autoridades distritales o municipales competentes, después de pedir explicaciones a las personas, a los administradores, a los representantes legales de los establecimientos sometidos a su control (...) se cercioren que ha violado una norma o reglamento a que deba estar sometido con relación a su actividad. ”*


Además, a nivel preventivo, el Distrito puede “Visitar las obras con el fin de controlar su avance, y las especificaciones observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades distritales o municipales y a las ofrecidas en venta”.

Ahora bien, dentro del Acuerdo Distrital 257 de 2006, por medio del cual se establece la organización, estructura y funcionamiento de los organismos y entidades de la Administración Distrital, se establece las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat. Entre estas se encuentra la función de “Controlar, vigilar e inspeccionar la enajenación y arriendo de viviendas para **proteger a sus adquirentes**” (literal m, artículo 115). Ya en la estructura interna de la entidad, el Decreto Distrital 121 de 2008 y modificado por el Decreto Distrital 578 de 2011, asigna esta función a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda en dos aspectos. En primer lugar,

*“ejercer las funciones de inspección, vigilancia y control de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda con el objeto de **prevenir, mantener o preservar el derecho a la vivienda digna**, al patrimonio y al orden público, en los términos de la Ley y los reglamentos”. (literal b)*





 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

En segundo lugar, le corresponde

**“Diseñar mecanismos de prevención, control, inspección y vigilancia de las personas naturales y jurídicas que desarrollen actividades de anuncio, captación de recursos, enajenación o arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, sin las autorizaciones legales pertinentes.”** (Literal d)


Igualmente el Acuerdo Distrital 735 de 2019, por el cual se dictan normas de competencia de Autoridades Distritales de Policía, *“la considera una Autoridad Administrativa Especial de Policía con competencias especiales, con el objeto de **promover, prevenir, mantener, preservar o restaurar el derecho a la vivienda digna, al patrimonio y al orden público**”*. En el ejercicio de dicha función, la Subsecretaría

**“Iniciarán las actuaciones administrativas pertinentes, cuando haya comprobado la enajenación ilegal de inmuebles destinados a vivienda o fallas en la calidad de los mismos, que atenten contra la estabilidad de la obra e impartir órdenes y requerimientos como medidas preventivas, e imponer las correspondientes sanciones”**

Para su cumplimiento se reguló, por medio del Decreto Distrital 372 de 2015 (derogatorio del Decreto Distrital 421 de 2008) la función de la inspección, vigilancia y control en las actividades de enajenación de vivienda (art 1). De esa manera, *“la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, adelantará de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por **infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción**”* (parágrafo, art. 1 del Decreto Distrital 372 de 2015). Si es a petición de parte, la persona podrá presentar la queja de forma verbal o escrita, señalando *“el objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble y las razones en las que se apoya la petición”* (art 2 del Decreto Distrital 372 de 2015). Después de la queja presentada, la Subsecretaría correrá traslado al enajenador para que se manifieste sobre los hechos, indicando si los va solucionar y en qué tiempo (art. 4 del Decreto Distrital 372 de 2015).

Luego, previo análisis de los hechos, circunstancias y naturaleza del objeto de la queja, la Subsecretaría *“practicará visita técnica al inmueble para verificar los hechos de la queja”* (art. 5 del Decreto Distrital 372 de 2015), donde el servidor designado elaborará un informe técnico. De encontrarlo necesario, la Subsecretaría



 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

podrá dar apertura a la investigación administrativa y posteriormente determinará formular cargos (art 6 del Decreto Distrital 372 de 2015), la cual será trasladada para el pronunciamiento del enajenador (art 7 del Decreto Distrital 372 de 2015). Aun así, el enajenador puede solicitar una audiencia de mediación con el fin de solucionar los hechos motivo de la queja (art 8 del Decreto Distrital 372 de 2015). De ello se realizará un acta para verificar el cumplimiento de lo acordado (art 11 del Decreto Distrital 372 de 2015).

Finalmente, se practicarán las pruebas y los alegatos de conclusión (art 12 del Decreto Distrital 372 de 2015). De las pruebas recolectadas y las razones escuchadas la Subsecretaría finaliza el procedimiento administrativo con la imposición de sanciones y órdenes de la siguiente forma:


*“Las afectaciones leves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas cuando se hubieren presentado dentro del año siguiente a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones graves, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, serán sancionadas si se hubieran presentado dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, según el caso, o dentro del año siguiente a la fecha de las reparaciones que hubiera hecho el constructor o enajenador por dichas afectaciones.*

*Las afectaciones gravísimas, tanto en bienes privados o de dominio particular como de bienes comunes, se sancionarán cuando se hubieran presentado dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de entrega de la unidad de vivienda privada o de las áreas comunes, o dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha de las reparaciones que hubiera realizado el constructor o enajenador por dichas afectaciones” (art 14 del Decreto Distrital 372 de 2015)*

Estas órdenes, las cuales consisten en obligaciones no dinerarias, como reparaciones, se les hacen seguimiento con el fin de determinar si se inicia o no una nueva actuación administrativa (art. 16 del Decreto Distrital 372 de 2015)




 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

Una vez analizado la normativa y jurisprudencia sobre la materia que regula el Proyecto de Acuerdo en cuestión, se concluye lo siguiente:

- La reglamentación de un nuevo procedimiento para verificar las condiciones de vivienda nueva, como se propone en el proyecto de acuerdo, ya se encuentra regulado dentro del Decreto 372 de 2015, donde se regula el ejercicio de la función de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría del Hábitat. Dentro del mismo procedimiento de tal decreto, se verifica de forma técnica las condiciones de la vivienda cuando el ciudadano presenta una queja relacionado con temas de fallas y condiciones de la calidad de la vivienda. Además, porque la Subsecretaría cuenta con la competencia para imponer órdenes y sanciones para corregir las fallas planteadas en la queja y en el informe técnico. Por consiguiente, no existe una falta de regulación sobre la materia, de manera que no corresponde ser regulado por un proyecto de acuerdo.
- El proyecto de acuerdo, dentro del artículo 3, excede las funciones reglamentarias, por cuanto el Concejo de Bogotá carece de competencia, por cuanto no tiene la facultad para restringir por medio de acuerdo la libertad económica y contractual, ya que como bien se señaló, esta le corresponde al legislador, por reserva de ley. De modo que no se le puede adicionar cargas a los constructores si estas no están señaladas en la determinada ley. Y como puede verse, no se contempla dentro de la legislación la prohibición de hacer entrega de la vivienda, cuando el comprador considera que esta no cumple las condiciones determinadas. Por el contrario, la regulación en las relaciones contractuales implica que las partes se someten a las obligaciones contenidas dentro del contrato de compraventa, incluyendo la entrega del bien inmueble, como bien éstas hayan pactado.
- Ahora bien, los mecanismos que la ley ha contemplado para la protección del consumidor o comprador de vivienda son las acciones de protección al consumidor, los mecanismos de garantía en caso de edificios con amenaza de ruina y la garantía legal que cubre reparaciones a fallas encontradas. Estas medidas se presentan como límites que si fueron concebidas por el legislador, en el ejercicio de la reserva de ley para el establecimiento de requisitos a la libertad económica y contractual.




 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

## 7. CONCLUSIONES

Conforme a los anteriores análisis nos permitimos rendir **PONENCIA NEGATIVA.**

**JULIÁN DAVID RODRÍGUEZ SASTOQUE**  
**Ponente (C)**  
**Partido Alianza Verde**



 CONCEJO DE BOGOTÁ, D.C.	PROCESO GESTIÓN NORMATIVA	CÓDIGO: GNV-FO-002
	PRESENTACIÓN PONENCIAS	VERSIÓN: 01
		FECHA: 14-Nov-2019

## PROYECTO DE ACUERDO \_\_\_\_\_ DE 2020

### **“POR MEDIO DEL CUAL SE IMPLEMENTAN ACCIONES PARA LA PROTECCIÓN DE COMPRADORES DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Decreto Ley 1421 de 1993 artículo 12 numerales 1 y 12,

### **ACUERDA**

**ARTÍCULO 1.** La Administración Distrital reglamentará el procedimiento para que los compradores de vivienda nueva en Bogotá puedan verificar las condiciones del inmueble que van adquirir previo al desembolso del crédito o pago total de la vivienda y al otorgamiento de la respectiva escritura pública de compra venta.

**ARTÍCULO 2.** Previo al desembolso de los subsidios otorgados por el Distrito el comprador de vivienda nueva deberá expedir su consentimiento y satisfacción del inmueble a recibir, una vez halla verificado el estado del mismo.

**ARTÍCULO 3.** Las alcaldías locales y la Secretaria de Hábitat implementarán un protocolo de calidad para la correspondiente entrega de las viviendas y no podrán ser entregadas por parte de los constructores, ni habitadas sin el debido permiso de habitabilidad, el cual acreditará el cumplimiento de los requisitos mínimos para que pueda ser habitado por personas a nivel de salubridad, higiene y solidez.

**ARTÍCULO 4.** El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

### **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

