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

## MEMORANDO

PARA: **RUTH YANETH VARGAS**  
Secretaria Comisión Primera de Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - Concejo de Bogotá

DE: **ANDREA PADILLA VILLARRAGA**  
Concejal de Bogotá


ASUNTO: Ponencia **POSITIVA con modificaciones**, para primer debate del proyecto de Acuerdo No. 038 de 2020

Respetada señora Secretaria,

Atendiendo la designación que mediante sorteo me fue efectuada para rendir ponencia al Proyecto de Acuerdo No. 038 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”, de autoría de la concejal Sara Castellanos, atentamente me permito presentar ponencia **POSITIVA con modificaciones**, dentro del término establecido.

Fraternalmente,

**ANDREA PADILLA VILLARRAGA**  
Concejal de Bogotá

 <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**

### **“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”**

#### **1. Objeto del Proyecto de Acuerdo**

El Proyecto de Acuerdo 038 de 2020 busca proteger a los compradores de vivienda en la ciudad, para brindarles la opción de reclamar por las condiciones del inmueble con anterioridad a su entrega, y así disminuir los riesgos por defectos en la construcción de vivienda en Bogotá. Asimismo, el proyecto pretende ayudar a controlar la calidad de las edificaciones de vivienda nueva en el distrito capital, protegiendo no solamente el patrimonio de los compradores sino los subsidios otorgados por la Administración Distrital, la Nación y las cajas de compensación.

#### **2. Antecedentes del Proyecto de Acuerdo**


El presente proyecto de acuerdo no se ha presentado previamente para su discusión en el Concejo de Bogotá.

#### **3. Análisis jurídico**

##### **3.1. Competencia del Concejo de Bogotá**

El artículo 313 de la Constitución Política, en su numeral 7 dispone que corresponde a los Concejos “reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.

Por su parte, el numeral 1 del artículo 12 del Decreto 1421 de 1993 establece que el Concejo de Bogotá debe “dictar las normas necesarias para garantizar el adecuado cumplimiento de las funciones la eficiente prestación de servicios a cargo del Distrito”. Asimismo, el numeral 12 del mismo artículo dispone que corresponde

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

a esta entidad “(...) expedir las reglamentaciones que le autorice la ley para la vigilancia y control de las actividades relacionadas con la enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.

En virtud de las disposiciones normativas señaladas, el Concejo de Bogotá tiene la competencia para discutir y aprobar el presente proyecto de acuerdo.

### **3.2. Marco normativo**


A continuación se exponen las normas, tanto del orden nacional como distrital, que contienen disposiciones relativas al objeto del Proyecto de Acuerdo 038 de 2020, presentadas de forma cronológica para evidenciar la evolución que el tema ha tenido en el ordenamiento jurídico colombiano.

#### **a. Decreto distrital 572 de 2015**

Este Decreto tiene por objeto “dictar las normas para el cumplimiento de las funciones de inspección, vigilancia y control de las actividades de enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda a cargo del Distrito Capital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, o quien haga sus veces, según lo dispuesto en la Ley 66 de 1968, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, la Ley 820 de 2003, Decreto 2391 de 1989, Resolución 044 de 1990, el Acuerdo 079 de 2003, el Decreto Distrital 121 de 2008, 578 de 2011 y demás normas concordantes.”

Para cumplir este fin, a través del párrafo del artículo 1 asigna a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat la tarea de adelantar de oficio o a petición de parte las investigaciones administrativas por infracción a las normas que regulan el régimen de construcción y enajenación, autoconstrucción, arrendamiento e intermediación de vivienda.

Asimismo, este Decreto establece el procedimiento para que la referida Subsecretaría adelante las correspondientes investigaciones, señalando los requisitos para la presentación de la queja ante la referida Subsecretaría; el requerimiento previo

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


que esa entidad debe hacer al enajenador o arrendador del inmueble; la visita técnica que puede realizarse para verificar los hechos objeto de la queja; la apertura de la investigación, la formulación de cargos y el término para resolver la investigación; el trámite de mediación cuando esta sea solicitada por parte del investigado, que incluye la legitimación para adelantar la correspondiente actuación, los requisitos del acta, el cumplimiento del acuerdo y la práctica de pruebas y alegatos de conclusión; la oportunidad para imponer sanciones y órdenes; y la graduación y seguimiento a las órdenes que hayan sido impartidas.

b. Ley 1796 de 2016

Esta Ley tiene por objeto “Generar 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 desarrollo de lo anterior, la Ley adiciona algunos artículos a la Ley 400 de 1997 “por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes”. En ellos se detalla la revisión de diseños y supervisión técnica de las edificaciones, que debe adelantar un profesional calificado para este fin, distinto al diseñador de la edificación y a costo de quien solicita la licencia de construcción; la Certificación Técnica de Ocupación que debe expedir el supervisor técnico independiente, en la que se certifica que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo resistentes y aprobadas en la respectiva licencia; y las inspecciones en prevención de incendios y certificados de seguridad humana a cargo de los cuerpos de bomberos.

Adicionalmente, contiene un capítulo denominado “protección al comprador de vivienda” en el que se establece la obligación para el constructor o el enajenador de vivienda nueva de cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados, cuando luego de 10 años de expedida la Certificación Técnica de Ocupación se presenta una situación en la que el edificio perece o amenaza

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

ruina, en todo o en parte, por vicio de construcción, del suelo o de los materiales, que el empresario haya debido conocer en razón de su oficio.


De igual forma, establece la obligación de notarios y registradores de no otorgar ni inscribir ninguna escritura de transferencia de la propiedad inmueble hasta tanto se cumpla con la obligación de protocolizar e inscribir la Certificación Técnica de Ocupación.

Finalmente, esta Ley contiene un régimen de incompatibilidades para los profesionales que realicen labores de revisión de diseños o supervisión técnica independiente de la construcción; algunas disposiciones dirigidas a los curadores urbanos, referentes a su selección, su régimen disciplinario y la vigilancia que sobre su labor adelanta la Superintendencia de Notariado y Registro.

#### c. Decreto 282 de 2019

Este Decreto adiciona el capítulo 7 denominado “Protección al comprador de vivienda nueva”, al Título 6 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. El señalado capítulo tiene por objeto reglamentar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva que incorporó la Ley 1796 de 2016, estableciendo los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios, cuando se presente alguna situación en la que perece el edificio o amenaza de ruina a la edificación, conforme a lo establecido en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

De este modo, reitera la obligación del constructor o enajenador de vivienda nueva, previo a la primera transferencia de dominio de las nuevas viviendas que se sometan al régimen de propiedad horizontal, de constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte, por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

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

Dentro de los mecanismos de amparo establecidos en el Decreto se encuentran los siguientes: i) patrimonio propio mediante la constitución de fiducia en garantía, ii) garantía bancaria, y iii) póliza de seguro. Sobre estos mecanismos la norma describe sus características comunes, vigencia, liquidez, suficiencia, valor y reglas generales, y adicionalmente destina apartes específicos para describir cada uno de los mecanismos de amparo allí dispuestos. Asimismo, establece el Decreto que estos mecanismos no cubren todas las posibles situaciones que se presenten al momento de adquirir una vivienda nueva, y por ello se establecen taxativamente algunos tipos de daño que se encuentran excluidos del amparo.


#### **4. Pliego de modificaciones**

Entendiendo que la construcción de vivienda es uno de los motores de la economía de la sociedad, se considera que este Proyecto de Acuerdo puede aportar al crecimiento de la ciudad. Empero, su aporte más significativo es la protección a los compradores de vivienda nueva, quienes ante construcciones defectuosas o ante actuaciones de constructores inescrupulosos, se encuentran en una situación de afectación de su patrimonio cuando sus reclamos no son atendidos de forma satisfactoria.

Sin embargo, se considera que dado que la normativa vigente contempla actualmente unos mecanismos de protección de los compradores de vivienda nueva ante este tipo de situaciones, pueden hacerse algunas precisiones que permitan aclarar el alcance y propósito de la norma propuesta.

De este modo, se sugieren las siguientes modificaciones:


- Se sugiere modificar el epígrafe del proyecto de acuerdo. Esto, por cuanto actualmente este indica que a través del mismo se implementan de acciones para proteger a los compradores de vivienda nueva en Bogotá, pero dado que el articulado contiene principalmente mandatos de reglamentación y de implementación de un protocolo de calidad para la entrega de las viviendas, se considera que no se implementan acciones propiamente, sino que se dictan lineamientos para proteger a los compradores.

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

- Se sugiere incluir un artículo que contenga el objeto de la norma, con el fin de delimitar su alcance y ámbito de aplicación. Si bien no hay una norma que contenga directrices de técnica normativa a nivel distrital, a nivel nacional el Decreto 1609 de 2015 (que modifica el Decreto Único Reglamentario del sector de la Presidencia de la República - DUR 1081 de 2015) brinda unas directrices generales para la expedición de decretos y resoluciones, que podrían tomarse como referencia para dar mayor claridad al proyecto de acuerdo. Allí, sobre el objeto de una norma se señala lo siguiente:

*“Es sobre lo que versa la norma; explica el porqué o para qué de esta. Es inútil si sólo constituye una perífrasis del título. Por el contrario, puede proporcionar al destinatario elementos que no se habrán incluido en el título por un deseo de concisión, pero que le permiten comprobar, a primera vista, si el acto le afecta o no.”*


- Se sugiere precisar que la verificación de las condiciones del inmueble y la reclamación que se interponga puede darse antes de ocupar el inmueble, y que para el caso de inmuebles que sean adquiridos sobre planos, la Administración Distrital deberá incluirlos en la correspondiente reglamentación que expida en cumplimiento al mandato contenido en el presente Proyecto de Acuerdo. Esto, por cuanto el artículo 1 da el mandato a la Administración Distrital de reglamentar el procedimiento para que los compradores de vivienda nueva en Bogotá puedan verificar las condiciones del inmueble que van a adquirir previo al desembolso del crédito o pago total de la vivienda y al otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa, pero no es claro si esto es previo a que el inmueble sea habitado. Adicionalmente, por la redacción actual del artículo no es clara la situación de los inmuebles comprados sobre planos, pues en ellos el comprador no puede verificar físicamente las condiciones del bien, y por ello se considera necesario que la Administración expida la reglamentación correspondiente que proteja también a estos compradores.

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


- Se sugiere ajustar el artículo 2 en relación con los vicios ocultos de que trata el artículo 1915 del Código Civil, y la posibilidad de interponer la acción redhibitoria contenida en el artículo 1914 del mismo. Esto, por cuanto se señala que el comprador debe expedir su consentimiento y satisfacción del inmueble a recibir una vez haya verificado el estado del mismo, pero esto puede ser problemático frente a los vicios ocultos, ya que puede entenderse que con ese consentimiento el comprador estaría librando al vendedor de responsabilidad en caso de que tales vicios existan, lo cual es contrario a lo dispuesto en el artículo 1918 del Código Civil. Por ello, se sugiere adicionar al artículo una frase que aclare que el consentimiento que da el comprador no libera al vendedor o enajenador de la responsabilidad de restituir o rebajar el precio, e incluso de indemnizar a comprador.
- Se sugiere eliminar parte del artículo 3, y dejar únicamente el mandato a las Alcaldías Locales y a la Secretaría de Hábitat para que diseñen y expidan un protocolo de calidad para la entrega de las viviendas. Esto, por cuanto se limita la entrega de las viviendas cuando no se cuente con el permiso de habitabilidad, y esto es problemático debido a que conforme a lo dispuesto por el Artículo 2.1.1.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015 (Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio), ese permiso solamente aplica para aquellas viviendas objeto del subsidio familiar de vivienda. Adicionalmente, debido a que posiblemente se estaría excediendo las competencias del Concejo al regular un negocio entre privados sin que medien recursos públicos, como en el caso de los subsidios.

Original	Modificación
<b>EPÍGRAFE.</b> 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.	<b>EPÍGRAFE.</b> POR MEDIO DEL CUAL SE DICTAN LINEAMIENTOS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS COMPRADORES DE VIVIENDA NUEVA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.
	<b>ARTÍCULO 1.</b> El presente Acuerdo tiene por objeto dictar lineamientos para la protección



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

	de los compradores de vivienda nueva en la ciudad de Bogotá, ante situaciones presentadas en los inmuebles adquiridos que afecten su posibilidad de goce del mismo, que impidan su habitación, o que afecten negativamente su patrimonio.
<b>ARTÍCULO 1.</b> 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.	<b>ARTÍCULO 2.</b> La Administración Distrital reglamentará el procedimiento para que los compradores de vivienda nueva en Bogotá, <u>antes de ocupar el inmueble, puedan verificar las condiciones locativas y estructurales del mismo, tanto en edificaciones que ya se encuentren construidas o aquellas que hayan sido vendidas sobre planos.</u>
<b>ARTÍCULO 2.</b> 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.	<b>ARTÍCULO 3.</b> 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 haya verificado el estado del mismo. <u>Este consentimiento no libera al vendedor del inmueble de responder por los vicios ocultos que puedan presentarse en el inmueble una vez se haya perfeccionado el contrato de compraventa, conforme a lo dispuesto por el artículo 1918 del Código Civil.</u>
<b>ARTÍCULO 3.</b> 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	<b>ARTÍCULO 4.</b> Las alcaldías locales y la Secretaria de Hábitat diseñarán e implementarán un protocolo de calidad para la correspondiente entrega de las viviendas <u>nuevas.</u> <u>En este deberán definirse</u> los requisitos mínimos para que el inmueble pueda ser habitado por personas a nivel de salubridad, higiene y solidez.

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

personas a nivel de salubridad, higiene y solidez.	
<b>ARTÍCULO 4.</b> El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.	<b>ARTÍCULO 5.</b> El presente acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

## 5. Análisis de los argumentos presentados por la administración

A la fecha de radicación de la presente ponencia, el Proyecto de Acuerdo 038 de 2020 no tiene comentarios de la Administración Distrital.

## 6. Impacto fiscal

Como lo señalan los autores de la iniciativa, el proyecto de Acuerdo 038 de 2020 no tiene impacto fiscal que implique una modificación del marco fiscal de mediano plazo, pues no representa gastos adicionales para el Distrito.

## 7. Conclusión

Por las razones expuestas, se rinde ponencia **POSITIVA con modificaciones**, al proyecto de Acuerdo N° 038 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”.

Fraternalmente,

**ANDREA PADILLA VILLARRAGA**

Concejal de Bogotá  
Partido Alianza Verde

Proyectó: Laura Torres, Asesora.