



► **NORMATIVIDAD VIGENTE**

**Se reglamenta por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio las medidas de protección al comprador de vivienda nueva en relación al amparo de los perjuicios patrimoniales.** Decreto 282 de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.



Foto: Fotocasa.es

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió el Decreto 282 de 2019 por medio del cual adiciono el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro del Decreto 1077 de 2015, reglamentándose de tal forma los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva.

Así las cosas, con la normativa en mención se establecen los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a las obligaciones de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones previstas en el artículo 3 del artículo 2060 Código Civil, esto es , si el edificio perece o amenaza

>>

**CONTENIDO**

► **INFORMACIÓN JURÍDICA NACIONAL**

Se reglamenta por parte del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio las medidas de protección al comprador de vivienda en relación al amparo de los perjuicios patrimoniales. Decreto 282 de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 1

La Superintendencia de Notariado y Registro imparte instrucciones respecto del procedimiento para el registro de los actos en los que consten cambios en la clasificación del suelo en los municipios. Instrucción Administrativa No. 3 de 2019. Superintendencia de Notariado y Registro.

Pag. 6

Se creará una comisión asesora para profundizar en el crédito hipotecario. Comunicado 27 de febrero de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Pag. 7





&lt;&lt;

ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales.

En lo que se refiere a la reglas sobre la presentación de los estudios que permitan concluir que una edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina, se determina que las mismas, deberán ser especificadas en cada mecanismo de amparo. La entidad otorgante del mecanismo de amparo asumirá el costo de dicho estudio, obligación que no impedirá hacer efectivas las coberturas del mecanismo de amparo.



Foto: Apimonte León

Asimismo, el Decreto se refiere a la obligación que tienen los constructores o enajenadores de vivienda nueva, previó a la realización de la primera transferencia de dominio de una unidad de vivienda nueva que se constituya en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, 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.

En el caso de que se constituyan patrimonios autónomos o se vinculen personas jurídicas para desarrollar un proyecto de vivienda, se deberá identificar en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién es el constructor o enajenador responsable de amparar los perjuicios patrimoniales.

Por otra parte, se precisa que, sin perjuicio de las obligaciones establecida a cargo de los constructores o enajenadores de vivienda nueva, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En ningún caso, el constructor, enajenador de vivienda nueva, la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrá excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

Cuando la vivienda nueva se haya adquirido total o parcialmente a con recursos públicos y/o transferidos por entidades públicas a título de subsidio en especie, la entidad otorgante del subsidio deberá exigir al constructor o enajenador de vivienda nueva la garantía de estabilidad de diez (10) años.

Ahora bien, si la vivienda nueva fue adquirida parcialmente con recursos públicos otorgados por entidades públicas a título de subsidio, el constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán constituir el mecanismo de amparo por la porción del valor de la vivienda que no fue cubierta con el subsidio.

De forma general, respecto a los mecanismos de amparo, se determina qué;

&gt;&gt;



&lt;&lt;

- Deberá ser constituido como máximo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del certificado técnico de ocupación.
- Al tratarse de construcciones desarrolladas por etapas, el mecanismo de amparo podrá ser constituido por cada unidad estructural independiente.
- Deberá cubrir eventos ocurridos dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de expedición del respectivo Certificado Técnico de Ocupación.
- Debe ofrecer condiciones de liquidez, entendida como la posibilidad de realizar el pago, reconstruir las soluciones habitacionales o realizar la intervención a que haya lugar para garantizar la estabilidad, habitabilidad y seguridad de las viviendas a los beneficiarios.
- El valor de la cobertura del mecanismo de amparo será igual al valor de reconstrucción o reemplazo de la vivienda amparada, según el índice de precios del consumidor -IPC- certificado por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), el cual se indexará anualmente durante el término de los diez (10) años de vigencia.

Para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales del comprador de vivienda, el constructor y enajenador de vivienda podrá escoger cualquiera de los siguientes amparos:

✓ **Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía.**

El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá constituir una fiducia en garantía con el fin de amparar eventuales perjuicios patrimoniales.

Dicha fiducia, deberá cumplir como mínimo con los siguientes criterios:

- El fideicomitente será el constructor o el enajenador de la vivienda nueva y el beneficiario será el propietario de la vivienda en el momento de ocurrencia de la ruina o amenaza de ruina de la edificación.
- La transferencia de los bienes al patrimonio autónomo será irrevocable dentro del término legal del amparo, salvo cuando proceda su sustitución.
- La fiducia en garantía deberá cumplir con lo señalado en cuanto a vigencia, permanencia, liquidez, suficiencia y momento de constitución.

El patrimonio autónomo deberá estar conformado por activos cuyo valor o producto corresponda al monto que permitirá amparar los eventuales perjuicios patrimoniales que ocurran sobre las viviendas nuevas. Los bienes constituidos en fiducia, tendrán un avalúo inicial, actualizado anualmente, para garantizar la suficiencia del mecanismo de amparo, en todo caso si es inferior al monto amparado, el constructor o enajenador deberá reemplazar o aumentar los activos, para garantizar la suficiencia del amparo.

Los inmuebles aportados a la fiducia deben cumplir con los siguientes:

- Libres de limitaciones o gravámenes al derecho de dominio, a excepción de sometimiento al régimen de propiedad horizontal.
- La suficiencia y liquidez de la garantía.
- La fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación.
- El avalúo inicial de los bienes por el cual se realiza su transferencia.

La sociedad fiduciaria deberá expedir a nombre del constructor o enajenador de vivienda nueva un certificado en el cual conste la suficiencia de la garantía, esta-



Foto: Proahorro.com

&gt;&gt;



&lt;&lt;

dos financieros actualizados del patrimonio autónomo, descripción de los bienes que conforman el patrimonio autónomo y el procedimiento a surtir en caso de hacerse exigible el amparo.

Por otra parte, la sociedad fiduciaria restituirá al constructor o enajenador de vivienda nueva la titularidad de los bienes contenidos en el patrimonio autónomo, una vez se haya cumplido el plazo de la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales sin que hubiere ocurrido alguno de los siniestros previstos.

#### ✓ **Garantía bancaria.**

El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá amparar los perjuicios patrimoniales mediante la constitución de una garantía bancaria por medio de la cual un establecimiento de crédito autorizado y vigilado asuma el compromiso de amparar los perjuicios patrimoniales del comprador de vivienda nueva. Para que las garantías bancarias sean admitidas deben reunir las siguientes condiciones:

- Constar en documento privado expedido por un establecimiento de crédito autorizado y vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, suscrito por el representante legal o apoderado de la entidad garante, en el cual el establecimiento de crédito asuma en forma expresa, independiente, incondicional, autónoma e irrevocable la obligación del constructor o enajenador de vivienda nueva de indemnizar a los propietarios iniciales o propietarios sucesivos de las viviendas el valor de reconstrucción o reemplazo de las mismas, en caso de que estas perezcan o amenacen ruina.
- Anexar a la garantía bancaria un certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Cumplir en cuanto a vigencia, permanencia, liquidez, suficiencia y momento de constitución. Además, debe contemplar de forma expresa la renuncia de la entidad garante al beneficio de excusión.



Foto: Mente Millonaria

#### ✓ **Póliza de seguro.**

El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá constituir pólizas de seguro para cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados cuando la edificación perezca o amenace ruina. Para la expedición de la enunciada póliza, la Superintendencia Financiera de Colombia deberá crear un nuevo ramo de seguros.

Las pólizas de seguros deben cumplir con lo previsto en el Código de Comercio y adicionalmente reunir las siguientes condiciones:

- Corresponder a la categoría de seguro real y de ocurrencia, el cual tendrá por objeto resarcir, en caso de siniestro, al propietario inicial o sucesivos propietarios de las viviendas nuevas por los perjuicios patrimoniales causados.
- Determinar cómo asegurados y beneficiarios a quienes ostenten la calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia de la obligación.
- Ser tomada por el constructor o enajenador de vivienda nueva por cuenta propia y por cuenta del propietario inicial o sucesivos propietarios.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

- Ser expedida por una entidad aseguradora autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Ser irrevocable, permanente, líquida y suficiente. No podrá terminarse de mutuo acuerdo ni revocarse unilateralmente.
- La prima deberá estar pagada en su totalidad como máximo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente y antes de la entrada en vigencia de la póliza. Se anexará a la escritura pública de transferencia el recibo de pago legalizado.
- El asegurador deberá estipular que no podrá oponer al beneficiario las excepciones que hubiera podido alegar contra el tomador.
- La póliza podrá contratarse de manera individual o colectiva, en este último caso se debe emitir el correspondiente certificado individual a cada uno de los proyectos asegurados.

En lo que se refiere al pago de la prima, este, deberá ser único por toda la duración del contrato de seguro, sin embargo, el constructor o enajenador de vivienda nueva o tercero, previo acuerdo con la entidad aseguradora, podrá diferir el mismo desde el inicio de la construcción, y en todo caso, está deberá estar pagada en su totalidad como máximo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación y antes de la entrada de vigencia de la póliza.

La póliza de seguro o el certificado individual respectivo deberá ser emitida por proyecto y se protocolizará en los actos de transferencia de las unidades habitacionales privadas resultantes, sin embargo, cuando por parte del Supervisor Técnico Independiente se expida un certificado técnico de ocupación por unidad estructuralmente independiente, la póliza de seguro o el certificado individual podrá expedirse por cada una de éstas.

Entre la aseguradora y el constructor o enajenador de vivienda nueva, se podrá acordar la inclusión de coberturas adicionales siempre que guarden conexidad con el objeto de la cobertura principal.

#### ✓ Otros Mecanismos

En el evento que se presenten los análisis técnicos y financieros que evidencien la procedencia de otros mecanismos, la Superintendencia Financiera establecerá las condiciones y operación de los mismos.

Así las cosas, el constructor o el enajenador de vivienda nueva podrán implementar uno o varios de los mecanismos enunciados para cada una de sus obras, edificaciones, etapas y/o unidades estructuralmente independientes.

En lo que se refiere a las tarifas definidas por las entidades financieras o aseguradoras para la constitución del valor del mecanismo de amparo para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, deberá ser tenido en cuenta el valor tope de las mismas, definido en el Plan Nacional de Desarrollo vigente, a fin de no afectar el principio de asequibilidad de vivienda digna.

Por otra parte, se aclara que los mecanismos de amparo enunciados no cubrirán:

- Daños extra patrimoniales y/o corporales.
- Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes.

Foto: [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

&gt;&gt;



&lt;&lt;

- Daños causados a bienes muebles.
- Daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de haber sido expedido el Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente, salvo aquellas obras efectuadas para subsanar defectos de la edificación por ruina o amenaza de ruina.
- Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento o mantenimiento inadecuado de la edificación.
- Daños originados por incendio, terremoto, inundación, asonada, motín, explosión y en general por agentes externos.
- Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones, tales como los árboles, y las construcciones provisionales.

Ahora bien, respecto a la verificación de existencia de los mecanismos amparados, se contempla que: i) En la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva se deberá señalar la información básica del mecanismo de amparo (entidad otorgante, valor y vigencia). Así mismo deberá aportarse y protocolizarse el documento que acredite la constitución y pago del enunciado mecanismo, y ii) Al momento de la inscripción de la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta deberá contener el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo. En caso de no contar con el citado documento no se realizará la inscripción en el folio de matrícula correspondiente.



Foto: Expansión

El constructor o enajenador de vivienda nueva que cumpla la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales, podrá ejercer acción civil o penal contra los profesionales que hayan adelantado las actividades de diseño estructural de la edificación, revisión independiente de los diseños estructurales, dirección de la construcción o supervisión técnica independiente, por las actuaciones u omisiones que a su cargo hayan producido que la edificación perezca o amenace ruina.

Finalmente, el Decreto 282 de 2019 determina como régimen de transición respecto a la aplicación de lo contenido en el Capítulo 7 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 el Decreto 1077 de 2015, lo siguiente:

- De obligatorio cumplimiento por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma, con posterioridad a los 24 meses de la publicación del Decreto 282 de 2019.
- De aplicación voluntaria por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, que radiquen en legal y debida forma la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, dentro de los 24 meses siguientes a la publicación del Decreto 282 de 2019.

**La Superintendencia de Notariado y Registro imparte instrucciones respecto del procedimiento para el registro de los actos en los que consten cambios en la clasificación del suelo en los municipios.** Instrucción Administrativa No. 3 de 2019. Superintendencia de Notariado y Registro.

&gt;&gt;



&lt;&lt;

La Superintendencia de Notariado y Registro adopta instrucción Administrativa No. 03 de 2019, en relación al procedimiento para el registro de los actos en los que consten cambios en la clasificación del suelo en los municipios.

En primera instancia, la entidad recordó que se encuentra sujeto a registro todo acto, contrato, decisión contenido en escritura pública, providencia judicial, administrativa o arbitral que implique constitución, declaración, aclaración, adjudicación, modificación, limitación, gravamen, medida cautelar, traslación o extinción del dominio u otro derecho real principal o accesorio sobre bienes inmuebles.

Asimismo, indicó que en lo que se refiere a la matrícula inmobiliaria, en esta, se debe indicar si el inmueble es urbano o rural, designándolo por su número, nombre o dirección, respectivamente y describiéndolo por sus linderos, perímetro, cabida, datos del acto administrativo y plano donde estén contenidos los linderos, su actualización o modificación y demás elementos que puedan obtenerse.

Por otra parte, en atención a lo establecido por el ordenamiento normativo, recordó que los entes territoriales ostentan la competencia, a través de los Concejos Municipales, para modificar la clasificación del suelo en zonas rurales, para efectos de expansión urbana y desarrollo territorial, señalando que para tal fin, estos, deben expedir actos por medio de los cuales aprueban la modificación de la clasificación del suelo, los cuales, son objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos correspondientes.



Foto: ELTIEMPO.COM

Conforme a lo anterior, para efectos registrales, la Superintendencia de Notariado y Registro indica que se deberá tener en cuenta el siguiente procedimiento:

1. El interesado radicará ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el acto expedido por el Municipio, por medio del cual se apruebe el cambio de la clasificación del suelo.
2. Dentro del proceso de registro, en la etapa de calificación del documento, se procederá a
3. realizar la inscripción del acto, incluyendo en el comentario de la anotación que "se modifica el tipo de predio conforme a lo dispuesto en el numeral 7, del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia.
4. El funcionario calificador, remitirá al área de correcciones para que se modifique en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo el campo correspondiente a "tipo de predio" de rural a urbano.

Finalmente, en lo que se refiere a la vigencia, se establece que la instrucción administrativa es de obligatorio cumplimiento por parte de los Registradores de Instrumentos Públicos y deroga la Instrucción Administrativa No. 18 del 17 de julio de 2018 y las demás que le sean contrarias.

### ► SABÍAS QUE...

**Se creará una comisión asesora para profundizar en el crédito hipotecario.** Comunicado 27 de febrero de 2019. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio le apuesta a la creación de la Comisión Asesora para la profundización del crédito hipotecario, con el fin de lograr que este tipo de créditos aumenten en el país y más familias de

&gt;&gt;



&lt;&lt;

escasos recursos puedan adquirir vivienda propia. Está, realizará un diagnóstico del sector y brindará recomendaciones de política para promover el crédito hipotecario en el país.

Sobre el particular, el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, indicó que se tiene como meta que a 2030 la cartera hipotecaria tenga un índice de dos dígitos, precisando que el llamado a consolidar el sector de la construcción es el sector financiero.



Foto: El Heraldo de México

La Comisión Asesora estará liderada por el Ministerio de Vivienda y contará con el respaldo financiero del Banco de Desarrollo de América Latina (CAF), la misma, estará constituida por la secretaria técnica de David Salamanca y la asesoría de María Mercedes Cuellar, Luis Fernando Alarcón y Alejandro Gaviria; quienes estudiarán las condiciones de los créditos, el fortalecimiento de los instrumentos de captación y la profundización del crédito constructor.

Por otra parte, el Jefe de la Cartera de Vivienda se refirió al crecimiento del mercado de las edificaciones, basado en los índices que muestran una tendencia favorable, sobre el particular, señaló que se ha evidenciado la mayor aceleración en el último

lustro en términos de crecimiento de la Vivienda de Interés Social.

Finalmente, informó que en el 2020 se revisara el estado de la progresividad de los programas, cómo va la ejecución de Semillero de Propietarios y, también, cómo avanzan las recomendaciones dadas por la Comisión.