



MEDIDAS DE PROTECCIÓN **AL COMPRADOR** DE VIVIENDA NUEVA




CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA
DE LA CONSTRUCCIÓN


Superintendencia Financiera
de Colombia

MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA

-Amparo de perjuicios patrimoniales en caso de ruina o amenaza de ruina de la vivienda nueva-

La Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara Colombiana de la Construcción -CAMA-COL- presentan una cartilla con los principales aspectos del Decreto 282 de 2019, por medio del cual se reglamenta la obligación que tiene el constructor y/o enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales contenida en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016 -Ley de Vivienda Segura-, el Decreto 1687 de 2020, el cual adopta el régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva previstas en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, y la Circular Externa 025 de 2019 expedida por la Superintendencia Financiera, por la cual se imparten Instrucciones relativas a los regímenes de autorización para los ramos de seguros y creación del ramo de seguro decenal, que buscan proteger a los compradores de vivienda nueva en todo el país.

1

DE LA OBLIGACIÓN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES



► ¿Cuál es la obligación que reglamenta el Decreto 282 de 2019?

La obligación que tiene el constructor o enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios de vivienda nueva en el evento que, dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, la edificación perezca o amenace ruina total o parcialmente, en los términos del numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

► ¿Qué proyectos deben cumplir con esta obligación?

Los proyectos de vivienda nueva 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.



► ¿A partir de cuándo es obligatorio el cumplimiento de la obligación?

Será de obligatorio cumplimiento 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 al 31 de diciembre de 2021. Durante el régimen de transición (21 de febrero/19 - 31 de diciembre/21), los constructores o enajenadores de vivienda pueden aplicar de manera voluntaria tal disposición.





► **¿Qué son los mecanismos de amparo?**

Son los instrumentos definidos por la Ley para que el constructor o enajenador de vivienda nueva cumpla con la obligación de cubrir los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando la edificación perezca o amenace ruina total o parcialmente. Tales mecanismos, conforme los parámetros definidos por el Decreto 282 de 2019, son: patrimonio a través de una fiducia en garantía, garantías bancarias, pólizas de seguro y otros mecanismos que reglamente el Gobierno Nacional, para estos últimos, la Superintendencia Financiera establecerá las condiciones y operación.

► **¿Qué características deben cumplir los mecanismos de amparo?**

Los mecanismos de amparo deben cumplir con las siguientes características:

- **Vigencia y permanencia:** El mecanismo de amparo constituido por el constructor o el enajenador de vivienda nueva deberá cubrir eventos ocurridos dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de expedición del respectivo Certificado Técnico de Ocupación.
- **Suficiencia:** El valor de la cobertura del mecanismo de amparo deberá cubrir el valor de reconstrucción o reemplazo de la vivienda amparada indexado anualmente a la variación del índice de precios al consumidor.
- **Liquidez:** 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, en el término que establece la normativa vigente para cada mecanismo a partir de la reclamación.

► **¿Qué valor debe cubrir el mecanismo de amparo?**

El valor de la cobertura del mecanismo de amparo será igual al valor de reconstrucción o reemplazo de la vivienda amparada, el cual se indexará anualmente durante el término de los diez (10) años de vigencia con el índice de precios del consumidor -IPC- certificado por el DANE, teniendo en cuenta el cumplimiento de la norma sismo resistente vigente y las condiciones en que se encontraba la vivienda amparada al momento del siniestro.



► **En caso de que se haga efectivo el mecanismo de amparo, ¿Quién decide si procede el pago, la reconstrucción o la intervención?**

La decisión sobre la procedencia del pago, la reconstrucción o la intervención a que haya lugar, estará basada en los estudios técnicos que permitan concluir que la edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina conforme al mecanismo de amparo del que se haga uso.

► **¿Qué respalda el otorgamiento del mecanismo de amparo?**

La expedición del mecanismo de amparo estará respaldada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismo resistente, la licencia de construcción aprobada y el Certificado Técnico de Ocupación del proyecto de vivienda expedido por el supervisor técnico independiente. Las entidades financieras o aseguradoras facultadas para la expedición de los mecanismos de amparo deberán fundamentar su decisión sobre el otorgamiento o negación del respectivo mecanismo con base en causas objetivas.



► **¿Si de acuerdo a la Ley 675 de 2001 los bienes comunes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal se encuentran amparados por una póliza de seguro que cubra los riesgos de incendio y terremoto, sobre las unidades habitacionales que conforman ese edificio se debe cumplir la obligación de constituir mecanismos de amparo?**

Sí, sobre tales unidades se debe cumplir la obligación de constituir mecanismos de amparo por cuanto la obligación reglamentada por el Decreto 282/19 y el Decreto 1687/20 se diferencia de la contemplada en el artículo 15 de la Ley 675 de 2001 por los riesgos que cada una cubre.

La obligación del Decreto 282/19 va encaminada a resarcir los perjuicios patrimoniales del propietario por riesgos derivados de vicios de la construcción (incluye diseño), los materiales o el suelo. En tanto, la obligación contemplada en la Ley 675 de 2001 se circunscribe a los riesgos de incendio y terremoto sobre los bienes comunes susceptibles de ser asegurados y se enfoca en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta sea procedente.

► **Mediante los mecanismos de amparo de que trata el Decreto 282/19 ¿se puede hacer exigible la garantía legal de que trata la Ley 1480 de 2011-Estatuto del Consumidor-?**

En primera instancia se debe precisar que la garantía legal de que trata el artículo 7° de la Ley 1480 de 2011 reglamentada por el Decreto 735 de 2013, corresponde a la obligación, a cargo de todo productor (constructor) y/o proveedor (enajenador) de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos (viviendas nuevas), la cual para los bienes inmuebles comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año y empieza a correr a partir de la entrega. Por su parte, los mecanismos dispuestos por la Ley 1796 de 2016 solo aplican cuando la edificación perezca o amenace ruina (Estabilidad no acabados).

De tal forma y de conformidad con lo establecido en el parágrafo 2° del artículo 13 del Decreto 735 de 2013, se



considera que los mecanismos reglamentados por el Decreto 282 de 2019 son el mecanismo idóneo para dar cabal cumplimiento a la garantía legal en materia de estabilidad de la edificación de que trata el Estatuto del Consumidor, no para la garantía sobre acabados ni líneas vitales.

2

DE LA RUINA O AMENAZA DE RUINA

► *¿Cuándo se entiende que una edificación perece o amenaza ruina?*

Edificio en ruina - Es el colapso total o parcial de una edificación como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.

Amenaza de ruina - Es el deterioro, defecto o deficiencia de la edificación como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas. En este caso, se adelantará un análisis de vulnerabilidad que contenga un estudio de las fuerzas sísmicas, cargas gravitacionales y eólicas, para determinar si la estructura se ha visto afectada y se encuentra comprometida su seguridad en términos de sismo resistencia.

► *¿Cómo se determina que una edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina?*

Deben elaborarse estudios de acuerdo con los requisitos que el Reglamento NSR-10 establece en su Capítulo A.10, a través de profesionales con matrícula profesional vigente y facultados para ese fin por la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos. Las reglas sobre la presentación de tales estudios deberán especificarse en cada mecanismo de amparo.

► *¿Quién paga los estudios para determinar que una edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina?*

La entidad otorgante del mecanismo de amparo asumirá el costo de dicho estudio. Sin embargo, en el valor de la cobertura del mecanismo de amparo se tendrá en cuenta el costo de los estudios que permitan concluir que una edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza ruina. En ningún caso, dicho costo se trasladará al beneficiario.



3

DE LOS OBLIGADOS AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

► *¿Quiénes son los obligados al cumplimiento de la obligación?*

Los obligados al cumplimiento de la obligación son el constructor o el enajenador de vivienda nueva. Se entiende por constructor, el profesional, persona natural o jurídica bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción. Por su parte, el enajenador es quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las viviendas.

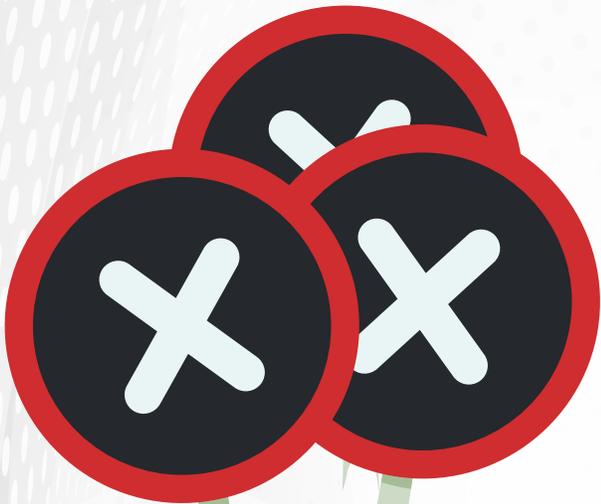
Cuando se constituyan patrimonios autónomos o se vinculen personas jurídicas para desarrollar un proyecto de vivienda, se deberá identificar en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién es el constructor o enajenador responsable de amparar los perjuicios patrimoniales. En el caso de los patrimonios autónomos, en los actos constitutivos o en aquellos modificatorios del mismo, se debe indicar claramente que las obligaciones a cargo del enajenador o constructor se encuentran en cabeza de uno o varios fideicomitentes determinados, identificándolos e individualizándolos claramente.



► *¿Qué pasa si en los contratos fiduciarios no se identifica quién es el responsable de amparar los perjuicios patrimoniales?*

En el contrato de fiducia se establecerá que ante la omisión de esta obligación, los fideicomitentes responderán solidariamente frente a los perjuicios patrimoniales que se ocasionen a los propietarios, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar.





► **¿Si el proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario, la fiduciaria tiene alguna responsabilidad frente al cumplimiento de la obligación de resarcimiento?**

En ningún caso la sociedad fiduciaria será solidariamente responsable de los perjuicios patrimoniales que se causen al propietario inicial o sucesivos propietarios.

► **¿El constructor o enajenador de vivienda nueva, o la entidad que emita el mecanismo de amparo puede excusarse del cumplimiento de su obligación alegando la responsabilidad de los profesionales que intervienen en el proceso constructivo (diseñador, revisor independiente, constructor, director de construcción, supervisor técnico)?**

Ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán 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.

Sin embargo, independientemente de la obligación del constructor o enajenador, 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. Así mismo, el constructor o enajenador de vivienda nueva que cumpla la referida obligación podrá ejercer acción civil o penal contra tales profesionales.



► **¿Qué pasa si durante el término de vigencia de la obligación el constructor o enajenador de vivienda nueva inicia un proceso de liquidación?**

Si durante la vigencia del amparo el constructor o enajenador de vivienda nueva inicia un proceso de liquidación, el mecanismo de amparo escogido deberá operar en las condiciones en que fue constituido. En todo caso, la responsabilidad entre los accionistas o socios se regirá según lo previsto en la normativa legal vigente y de acuerdo con el tipo de sociedad que se trate para cumplir con la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados a los compradores de vivienda nueva en caso de que la edificación perezca o amenace ruina:

- **Sociedades anónimas:** Socios responden hasta por el monto de sus aportes por las obligaciones sociales (Artículo 373 del Código de Comercio).
- **Sociedades de responsabilidad limitada:** Responden solamente hasta el monto de sus aportes. No obstante, en los estatutos podrá estipularse para todos o algunos de los socios una mayor responsabilidad (Naturaleza, cuantía, duración y modalidad de responsabilidad adicional), sin comprometer una responsabilidad indefinida o ilimitada (artículo 353 del Código de Comercio).
- **Sociedades colectivas:** Responden solidaria e ilimitadamente por operaciones sociales. (Artículo 294 Código de Comercio)
- **Sociedades por acciones simplificadas:** Los socios responden hasta el monto de sus aportes. Si la SAS es utilizada para defraudar



a la ley o en perjuicio de terceros, los accionistas y los administradores que hubieren realizado, participado o facilitado los actos defraudatorios, responderán solidariamente por las obligaciones nacidas de tales actos y por los perjuicios causados, más allá del monto de sus aportes.

- **Sociedades en comandita simple:** Los socios Gestores comprometen solidaria e ilimitadamente su responsabilidad por las operaciones sociales. Los socios Comanditarios limitan su responsabilidad hasta el monto de sus aportes (Artículo 323 C.Co.)
- **Sociedades en comandita por acciones:** Responsabilidad de los Accionistas siguen las reglas que se establecen para las Sociedades Anónimas.

4

DE LA CONSTITUCIÓN, ACREDITACIÓN Y ACTIVACIÓN DEL MECANISMO DE AMPARO

► *¿Cuándo se debe constituir el mecanismo de amparo?*

El mecanismo de amparo de perjuicios patrimoniales deberá ser constituido como máximo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del certificado técnico de ocupación el cual se emite por parte del Supervisor Técnico Independiente una vez ha concluido la cimentación, construcción de la estructura y construcción de elementos no estructurales de la edificación (salvo acabados y elementos decorativos).

Tratándose de construcciones desarrolladas por etapas o unidades estructurales independientes, al igual que la certificación técnica de ocupación, el mecanismo de amparo podrá ser constituido por cada etapa o unidad estructural independiente.



► *¿Cómo se acredita el cumplimiento de la obligación?*

En la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva se deberá señalar la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberá aportarse y protocolizarse el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.

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.



► **¿Cómo se hacen efectivos los mecanismos de amparo?**

El mecanismo de amparo presentado por el constructor o el enajenador de vivienda nueva se hará efectivo por parte de la persona que ostente la calidad de propietario de la vivienda en el momento que la misma se encuentre en estado de ruina o amenace ruina así como por las demás personas facultadas por la norma, siempre y cuando estos eventos se presenten dentro de los 10 años de vigencia del mecanismo de amparo, para lo cual, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se conoció o debió conocer la situación de ruina o amenaza de ruina de la edificación (Este término podrá ampliarse, mas no reducirse por las partes), se dará aviso a la entidad otorgante del mecanismo de amparo, para que esta inicie los procedimientos necesarios y, de ser el caso, haga efectivas las coberturas.

De tal forma, para viviendas pertenecientes al régimen de propiedad horizontal, cualquiera de los órganos de dirección y administración, así como el propietario afectado podrán hacer efectivo el mecanismo. Para el caso de viviendas pertenecientes al régimen de propiedad horizontal, construidas bajo la modalidad de unifamiliares o bifamiliares, y, para viviendas que no pertenezcan al régimen de propiedad horizontal, se faculta para el efecto, al propietario afectado.

► **¿Una vez activado el mecanismo de amparo, cuánto tiempo tiene la entidad otorgante del mecanismo para implementar las acciones correspondientes (pago, reconstrucción, intervención)?**

El término que establece la normativa vigente para cada mecanismo a partir de la reclamación:

- *Póliza de seguro*: Dentro del mes siguiente a la fecha en que el propietario acredite, aún extrajudicialmente, su derecho ante el asegurador (Artículo 1080 del Código de Comercio)
- *Fiducia en garantía*: Según lo pactado en el respectivo contrato.
- *Garantías bancarias*: Según lo pactado en el respectivo contrato.

Se debe resaltar que cuando proceda la reconstrucción o intervención de las viviendas, el término podrá prorrogarse hasta por 12 meses más, evento en el cual el constructor o enajenador de vivienda nueva o la entidad otorgante del mecanismo de amparo asumirá, durante este plazo, los gastos relacionados con arrendamientos temporales en que incurran los propietarios de las viviendas afectadas, hasta por un valor mensual de 1.5 SMMLV.



► **¿Cómo opera el mecanismo de amparo sobre una vivienda hipotecada?**

Cuando sobre la vivienda amparada existan hipotecas, la entidad otorgante del crédito hipotecario será beneficiaria onerosa y tendrá preferencia al momento del pago del reconocimiento de los perjuicios patrimoniales efectuado por el mecanismo de amparo.

5

DE LAS EXCLUSIONES DEL MECANISMO DE AMPARO

► *¿Qué daños no cubre el mecanismo de amparo de que trata el Decreto 282/19?*

Los mecanismos de amparo reglamentados por el Decreto 282/19 no cubrirán:

1. Daños extra patrimoniales y/o corporales.
2. Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes.
3. Daños causados a bienes muebles.
4. 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 derivada de vicios en la construcción, suelo o materiales.
5. Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento o mantenimiento inadecuado de la edificación.
6. Daños originados por incendio, terremoto, inundación, asonada, motín, explosión y en general por agentes externos.
7. Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones, tales como los árboles, y las construcciones provisionales.



► *¿Si durante el proceso constructivo, la entidad que emite el mecanismo de amparo tiene alguna objeción técnica, esa objeción puede ser catalogada como una exclusión del mecanismo u oposición frente a las reclamaciones de los compradores?*

Las incidencias u objeciones técnicas, que realicen las entidades financieras o aseguradoras otorgantes del mecanismo de amparo durante el proceso constructivo, en ningún caso podrán convertirse en exclusiones que limiten la cobertura del amparo ni oponerse a las reclamaciones de los compradores de vivienda.

6

DE LOS MECANISMOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN

► *¿Cuáles mecanismos de amparo puede usar el constructor o enajenador para el cumplimiento de su obligación?*



El constructor o el enajenador de vivienda nueva para cumplir con la obligación podrá escoger cualquiera de los siguientes mecanismos de amparo:

- a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía.
- b) Garantía bancaria.
- c) Póliza de seguro.
- d) Otros, bajo la premisa que 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 estos.

► *¿El constructor o el enajenador de vivienda nueva deben usar un solo mecanismo para el cumplimiento de su obligación?*

El constructor o el enajenador podrá implementar uno o varios mecanismos de amparo para cada una de sus obras, edificaciones, etapas y/o unidades estructuralmente independientes. En todo caso, la suma de los valores de los mecanismos de amparo deberá cubrir el valor de reemplazo o reconstrucción indexado de las viviendas amparadas.

6.1. DE LA PÓLIZA DE SEGURO

► *¿En la actualidad existe un ramo para la expedición de las pólizas exigidas por la norma?*

Las pólizas deben ser expedidas bajo el ramo de seguro Decenal. La Superintendencia Financiera expidió la Circular Externa 025 de 2019 mediante la cual, se crea el ramo de seguro decenal.

De tal forma, a la fecha, las compañías aseguradoras que se encuentren interesadas, pueden ofrecer al mercado el seguro decenal bajo el entendido de contar con las condiciones previstas en la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y la Circular Básica Jurídica.



► **¿Qué clase de seguro se puede constituir para el cumplimiento de la obligación?**

El seguro debe corresponder a la categoría de seguro real y de ocurrencia. (Seguro de daños)

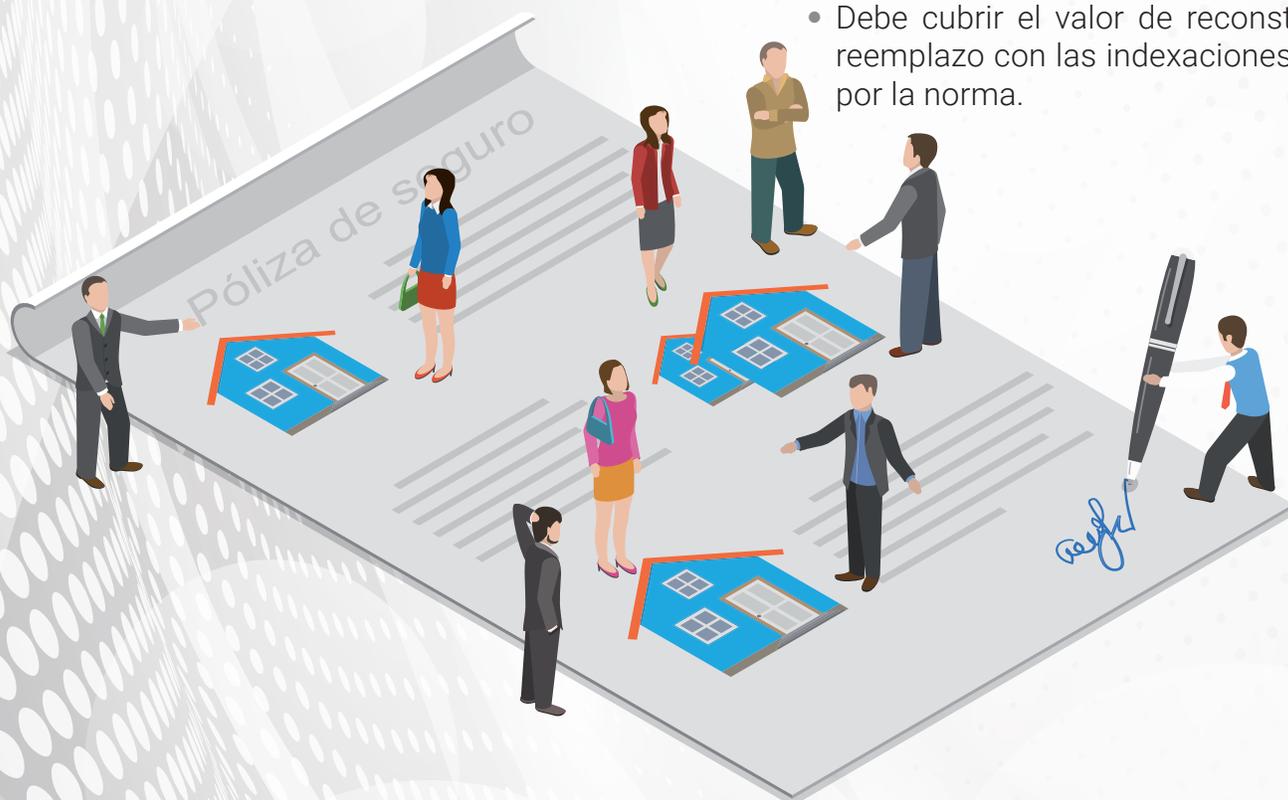
► **¿Cuáles son las partes del contrato de seguro?**

- *Tomador*: constructor o enajenador de vivienda nueva por cuenta propia y por cuenta del propietario inicial o sucesivos propietarios.
- *Asegurados y beneficiarios*: Quienes ostenten la calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia de la obligación.
- *Asegurador*: Entidad aseguradora autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera.

► **¿Qué características debe tener la póliza?**

La póliza deberá reunir las siguientes condiciones:

- Categoría de seguro real y de ocurrencia.
- Tener por objeto resarcir, en caso de siniestro, al propietario inicial o sucesivos propietarios de las viviendas nuevas por los perjuicios patrimoniales causados.
- Ser irrevocable, permanente, líquida y suficiente.
- No podrá terminarse de mutuo acuerdo ni revocarse unilateralmente.
- Deberá estipularse por parte del asegurador que no podrá oponer al beneficiario las excepciones que hubiera podido alegar contra el tomador.
- Tener una vigencia de 10 años.
- Cubrir los perjuicios patrimoniales dentro del término definido por la ley para los seguros (Dentro del mes siguiente a la fecha en que el asegurado o beneficiario acredite su derecho ante el asegurador)
- Debe cubrir el valor de reconstrucción o reemplazo con las indexaciones previstas por la norma.



► **¿Cómo se paga la prima de la póliza?**

El pago de la prima será único por toda la duración del contrato de seguro. Sin embargo, el constructor o enajenador de vivienda nueva o un tercero, previo acuerdo con la entidad aseguradora, podrá diferir el pago de la prima desde el inicio de la construcción, y en todo caso, la prima deberá estar pagada por el constructor o enajenador o un tercero 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 en vigencia de la póliza.

De igual forma, el constructor o enajenador o un tercero podrán optar por realizar un único e indivisible pago de la prima para la obtención del amparo al momento del otorgamiento del Certificado Técnico de Ocupación.



► **¿Cómo se emite 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. No obstante, cuando el Supervisor Técnico Independiente 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. De igual forma se procederá con los proyectos de construcción por etapas.

► **¿Se debe pagar algún deducible?**

Podrán pactarse deducibles, desde que los mismos no superen el 0,5% del valor del amparo y se encuentren a cargo del tomador del seguro. En ningún caso se efectuarán erogaciones obligatorias a cargo de los beneficiarios del amparo.



► **¿Se pueden pactar coberturas adicionales?**

La entidad aseguradora que emita la póliza de seguro podrá acordar con el constructor o enajenador de vivienda nueva, la inclusión de coberturas adicionales siempre que guarden coherencia con el objeto de la cobertura principal. Las coberturas adicionales se tendrán como opcionales y no serán requisito indispensable para la expedición de la póliza que cubra la garantía.



► **¿Sólo se pueden asegurar proyectos individuales?**

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.



► **¿Qué pasa con la entidad financiera si sobre la vivienda amparada existe un crédito hipotecario vigente?**

Cuando sobre la vivienda amparada existan hipotecas, la entidad otorgante del crédito hipotecario será beneficiaria onerosa y tendrá preferencia al momento del pago del reconocimiento de los perjuicios patrimoniales efectuado por el mecanismo de amparo, de acuerdo con lo previsto en los respectivos contratos y en la normativa vigente.

► **¿En caso que una vivienda se encuentre en estado de ruina o amenace ruina y la aseguradora pague la indemnización, puede repetir contra el constructor o el enajenador?**

El Decreto 282/19 no se manifiesta expresamente frente a la subrogación. No obstante, como el seguro que reglamenta el Decreto 282 se trata de un seguro real (daños) de acuerdo con el artículo 1096 del Código de Comercio, el asegurador que pague una indemnización se subrogará, por ministerio de la ley y hasta concurrencia de su importe, en los derechos del asegurado contra las personas responsables del siniestro. Sin embargo, las partes pueden pactar que la póliza cubra adicionalmente la no subrogación.



6.2. PATRIMONIO PROPIO A TRAVÉS DE LA FIDUCIA EN GARANTIA

► ¿Quién paga los gastos de administración que se deriven de la constitución de la fiducia?

En el contrato de fiducia deberá quedar estipulada la forma como el constructor o el enajenador de vivienda cubrirá los gastos de administración que se deriven de la constitución de la fiducia en garantía y la manera como garantizará durante la vigencia del mecanismo de amparo la suficiencia de los activos entregados para cubrir los perjuicios patrimoniales, así como las consecuencias de su incumplimiento.



► ¿Cuáles son las partes del contrato de fiducia?

- *Fideicomitente*: El constructor o el enajenador de la vivienda nueva.
- *Beneficiario*: El propietario de la vivienda en el momento de ocurrencia de la ruina o amenaza de ruina de la edificación.
- *Sociedad fiduciaria*: Autorizada para el efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia.



► ¿Se puede amparar la obligación con el patrimonio propio como prenda general de garantía?

El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá constituir una fiducia en garantía, en virtud de la cual transfiera a un patrimonio autónomo activos de su propiedad o de terceros con el fin de amparar los eventuales perjuicios patrimoniales que se puedan ocasionar al comprador de vivienda nueva.



CONTRATO DE FIDUCIA

► **¿Qué condiciones debe satisfacer la fiducia?**

La fiducia debe satisfacer las siguientes condiciones:

- Tener una vigencia de 10 años.
- Cubrir el valor de reconstrucción o reemplazo de las viviendas.



► **¿Qué tipo de bienes pueden respaldar la constitución de la fiducia en garantía?**

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 cuales deberán estar libres de limitaciones o gravámenes al derecho de dominio, salvo aquellas derivadas del sometimiento al régimen de propiedad horizontal de los mismos.

► **¿Cómo se determina la suficiencia de la fiducia como mecanismo de amparo?**

La sociedad fiduciaria ordenará el avalúo inicial y la actualización anual del mismo, sobre los bienes y/o derechos fideicomitidos.

Si el avalúo es inferior al monto requerido para el cumplimiento de la obligación, el constructor o enajenador de vivienda nueva deberá reemplazar o aumentar los activos para garantizar la suficiencia del amparo, en un plazo no mayor a seis (6) meses, so pena de incurrir en el incumplimiento de la obligación.

La remuneración de los evaluadores y de los costos del avalúo debe ser cubierta por la sociedad fiduciaria con cargo a los recursos del fideicomiso.

► **¿Cómo se acredita el cumplimiento de la obligación?**

La sociedad fiduciaria deberá expedir a nombre del constructor o enajenador de vivienda nueva un certificado en el cual conste la siguiente información: i) La suficiencia de la garantía, ii) Los estados financieros actualizados del patrimonio autónomo; iii) Descripción de los bienes que conforman el patrimonio autónomo; iv) El procedimiento a surtir en caso de hacerse exigible el amparo, el cual no podrá imponer al comprador de vivienda condiciones más gravosas a las contenidas en el Decreto 282 de 2019.



► **¿Qué pasa si una vez vencido el término de la obligación, no se materializa la condición de resarcimiento (riesgo)?**

La sociedad fiduciaria restituirá al constructor o enajenador de vivienda nueva la titularidad de los bienes contenidos en el patrimonio autónomo.



6.3. DE LA GARANTÍA BANCARIA

► **¿Qué condiciones debe satisfacer la garantía?**

La garantía bancaria debe satisfacer 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.
- Permanencia de 10 años
- Cubrir el valor de reconstrucción o reemplazo de las viviendas
- Contemplar de forma expresa la renuncia de la entidad garante al beneficio de excusión.

7

DEL MECANISMO DE AMPARO EN VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO



► **¿Cómo aplica el cumplimiento de la obligación en viviendas nuevas que sean adquiridas parcialmente con recursos públicos otorgados por entidades públicas a título de subsidio?**

El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberá constituir el mecanismo de amparo por la porción del valor de la vivienda que no fue cubierta con el subsidio.

► **¿Existe alguna consideración especial en relación a las tarifas para la constitución de los mecanismos de amparo sobre VIS y VIP?**

Las tarifas definidas por las entidades financieras o aseguradoras para la constitución de los mecanismos de amparo sobre las viviendas de interés social y prioritario, tendrán en cuenta el valor tope de las mismas, definido en el Plan Nacional de Desarrollo vigente para no afectar el acceso a la vivienda digna.

► **¿Cómo aplica el cumplimiento de la obligación en viviendas nuevas que sean adquiridas total o parcialmente con recursos públicos y/o transferidas 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 para bienes inmuebles que establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011-Estatuto del Consumidor.



8. GLOSARIO

- **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN:** Es el documento expedido por el supervisor técnico independiente bajo la gravedad de juramento, en el cual 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, incluidos los elementos de protección contra el fuego.
- **SUPERVICION TÉCNICA INDEPENDIENTE:** Es la verificación que realiza sobre la obra un profesional independiente del constructor para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los diseños estructurales y la licencia urbanística.
- **UNIDAD ESTRUCTURALMENTE INDEPENDIENTE:** Conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, transmitiéndolas al suelo de fundación.
- **VICIO DE LA CONSTRUCCIÓN:** Son las fallas generadas en los diseños o planos estructurales y/o el proceso constructivo de la estructura de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que eventualmente pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.
- **VICIO DE LOS MATERIALES:** Son las fallas o defectos de los materiales utilizados en el proceso constructivo de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que eventualmente pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.
- **VICIO DEL SUELO:** Son las fallas generadas en el suelo y/o en la construcción de la cimentación de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que propiciaron asentamientos diferenciales o totales que exceden los límites permitidos por el Título H del Reglamento NSR-10 y que eventualmente pueden impedir la habitabilidad u ocupación de la edificación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.
- **VIVIENDA NUEVA:** Es aquella edificación que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran durante el periodo de cubrimiento del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016; aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y reconstrucción.

MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA





CAMACOL
CÁMARA COLOMBIANA
DE LA CONSTRUCCIÓN



www.camacol.co

sfc

Superintendencia Financiera
de Colombia

Diseño CAMACOL