

	<b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>	Versión: 2.0
		Fecha: 13/08/2015
		Código: NMV-F-01

<b>Tipo de proyecto normativo:</b> (Marque con una X)	<b>Decreto</b>	<b>X</b>
	<b>Resolución</b>	
	<b>Otro - ¿Cuál?</b>	
<p style="text-align: center;"><i>"Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 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 y se dictan otras disposiciones"</i></p>		

## ESTUDIO DE IMPACTO Y MEMORIA JUSTIFICATIVA<sup>1</sup>

<p><b>1. Antecedentes, razones de oportunidad y conveniencia que justifican su expedición</b></p> <p>Mediante la expedición de la Ley 1796 de 2016 se establecieron medidas para proteger al comprador de vivienda, encaminadas a resguardar la inversión y patrimonio de las familias colombianas adquirentes de vivienda.</p> <p>Para el cumplimiento de este propósito el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 facultó al Gobierno nacional para reglamentar la obligación a cargo del constructor o enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 de Código Civil.</p> <p>El artículo 2 ° de la Ley 1796 de 2016 definió al enajenador de vivienda como "quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales". Por tal razón, es el enajenador de vivienda el encargado de responder directamente por los perjuicios que sufran los propietarios de las viviendas ante el acaecimiento de cualquiera de los supuestos contemplados en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda ser atribuida a los demás profesionales que participan en el proceso constructivo.</p> <p>Por lo anterior, es preciso reglamentar lo concerniente al modo de operación de los mecanismos para amparar los perjuicios patrimoniales, toda vez que la Ley 1796 de 2016 hizo referencia al patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros, señalando expresamente que el Gobierno Nacional reglamentará la materia, asegurando así el efecto útil de lo previsto en el artículo 8 de la citada Ley.</p>
<p><b>2. Impactos esperados</b></p> <p>Con la expedición del presente decreto, se espera fortalecer las garantías con las que cuentan los compradores de vivienda, en caso de que la construcción perezca o amenace ruina por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.</p>

<sup>1</sup> El contenido de este documento incluye los requerimientos de la etapa previa, de que trata el Anexo a que hace referencia el Decreto 1081 de 2015, en lo relacionado con las directrices generales de técnica normativa.

Por lo anterior, se propone adicionar un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, con el fin de reglamentar cada uno de los mecanismos de amparo que establece el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.

Igualmente, cada uno de estos mecanismos de amparo debe ser permanente, líquido y suficiente, con el fin de garantizar la protección patrimonial a los compradores de vivienda.

### **2.1. Oportunidad del proyecto**

Con la expedición del presente decreto, se busca promover la confianza en sector de la construcción mediante la implementación de los mecanismos de amparo a favor de los compradores de vivienda.

### **2.2. Impacto jurídico**

Con la expedición del presente decreto que adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, se da un efectivo cumplimiento a 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"*, en cuanto a la reglamentación de los mecanismos de amparo prevista en los artículos 8° y 9° de la citada Ley.

Mediante la potestad reglamentaria y conforme al párrafo del artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, el Gobierno Nacional expide los decretos reglamentarios necesarios para la implementación de los mecanismos de amparo para garantizar la protección patrimonial de los compradores de vivienda.

De igual forma, permite a los compradores de vivienda, constructores y enajenadores de vivienda distritales, tener claridad sobre el cumplimiento de la obligación prevista en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, en cuanto a la constitución de los mecanismos de amparo a favor de los compradores de vivienda.

### **2.3. Impacto económico**

Los mecanismos de amparo tendrían un impacto económico dado que se constituye en un costo adicional para los constructores. La cuantificación de este impacto dependerá del instrumento financiero a utilizar para constituir este amparo. Por ejemplo, en el caso de un seguro de estabilidad de obra, estimaciones de Fasecolda muestran que con un valor del seguro entre 0,5% y 1,5% del valor de la vivienda, el valor a pagar en una cuota de un crédito hipotecario para compra de vivienda podría aumentar hasta 1% en el caso de la VIS y 1,5% en el caso de la no VIS.

De otro lado, según cálculos del Ministerio de Vivienda, el costo del amparo sería de aproximadamente el 1,7% del valor total de la vivienda. Además, en otros países se ha observado un promedio de costo de este tipo de coberturas que oscila entre el 0,9% y el 1,1% de los costos totales de la construcción.

Para el caso de otros mecanismos de amparo, el impacto económico se podrá determinar una vez operen dichos instrumentos financieros, dado que no se cuenta con información suficiente para determinar el costo de este tipo de amparos.

<p><b>2.4. Impacto presupuestal</b></p> <p>No se requiere identificar los costos fiscales del proyecto normativo ni la fuente para la financiación, pues en este caso el proyecto no genera impacto presupuestal.</p> <p>La expedición del proyecto normativo no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal.</p>
<p><b>2.5. Impacto ambiental, ecológico y sobre el patrimonio cultural</b></p> <p>No se requiere la elaboración de un estudio de impacto ambiental y ecológico, ni de afectación sobre el patrimonio cultural de la Nación.</p>
<p><b>3. Ámbito de aplicación y sujetos destinatarios</b></p>
<p><b>3.1. Ámbito de aplicación</b></p> <p>El ámbito de aplicación del presente decreto es de nivel nacional.</p>
<p><b>3.2. Sujetos Beneficiarios</b></p> <p>Compradores de vivienda, enajenadores de vivienda, constructores y autoridades municipales o distritales encargadas de ejercer el control urbano.</p>
<p><b>4. Viabilidad jurídica</b></p> <p>1. Normas que otorgan la competencia para la expedición del Decreto.</p> <p>1.1 La Constitución Política.</p> <p>Artículo 189. "Corresponde al Presidente de la República como Jefe de Estado, Jefe del Gobierno y Suprema Autoridad Administrativa: (...) 11. Ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarios para la cumplida ejecución de las leyes."</p> <p>La potestad reglamentaria es una facultad constitucional propia del Presidente de la República que lo autoriza para expedir normas de carácter general destinadas a la ejecución y cumplimiento de la ley. Esta potestad se caracteriza por ser una atribución constitucional inalienable, intransferible, inagotable, pues no tiene plazo y puede ejercerse en cualquier tiempo, e irrenunciable, porque es un atributo indispensable para que la Administración cumpla con su función de ejecutar la ley.</p> <p>Esta potestad, a través de la cual se desarrollan las reglas y principios fijados en la ley que permiten su aplicación, en ningún caso puede modificar, ampliar o restringir la ley en cuanto a su contenido o alcance.</p> <p>1.2 La Ley 1796 de 2016.</p> <p>El párrafo del artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, dispone: <i>"El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia."</i></p>

2. Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada.

	Norma que se deroga, modifica, adiciona o sustituye	Fecha expedición	Vigencia
a) Deroga			
b) Modifica o Adiciona	Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".	Mayo 26 de 2015	Disposición vigente
c) Sustituye			

3. Disposiciones que modifica y adiciona el Decreto.

Con la expedición del Decreto "Por medio del cual se adiciona un capítulo 7, al libro 2, parte 2, título 6 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 y se dictan otras disposiciones", se implementan los mecanismos de amparo exigidos los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016.

**5. Consulta previa y publicidad**

**5.1. Consulta Previa**

El proyecto de Decreto no es una decisión administrativa sujeta a las condiciones de la Ley 21 de 1991 en materia de consulta previa.

**5.2. Publicidad**

Se anexa constancia de publicación.

**6. Coordinación**

El proyecto de Decreto no impacta o comprende materias propias de ministerios o departamentos administrativos diferentes al que ha tomado la iniciativa de elaboración.

**7. Otros**

El Decreto no incide sobre la libre competencia, por lo que no se diligencia el anexo 1 – relacionado con el Cuestionario de la Superintendencia de Industria y Comercio de acuerdo con lo establecido en la Resolución 44649 de 2010.

El responsable designado para la elaboración del proyecto normativo es Rodolfo Beltrán Cubillos – Director de Espacio Urbano y Territorial.

Cordialmente,

**RODOLFO ORLANDO BELTRÁN CUBILLOS**  
Director de Espacio Urbano y Territorial