



Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fecha (dd/mm/aa):	20/11/2020
Proyecto de Decreto/Resolución:	"Por el cual se adiciona un párrafo al artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, relacionado con 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."

1. ANTECEDENTES Y RAZONES DE OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA QUE JUSTIFICAN SU EXPEDICIÓN.

(Por favor explique de manera amplia y detallada: la necesidad de regulación, alcance, fin que se pretende y sus implicaciones con otras disposiciones, por favor no transcriba con considerandos)

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 de vivienda nueva, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 de Código Civil.

Así mismo, el numeral 3 del artículo 2060 de Código Civil establece: *"Si el edificio perece o amenaza 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, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, <sic 2057> inciso final"*.

Por su parte el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 definió para efectos de su aplicación, al constructor como *"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 otra parte, el enajenador de vivienda fue identificado como *"quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales"*.

El Decreto 282 de 2019 *"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"*, estableció el modo de operación de los mecanismos para amparar los perjuicios patrimoniales que eventualmente se generen a los compradores de vivienda nueva a causa del colapso o amenaza de ruina de la edificación.

El artículo 4º del Decreto 282 del 21 de febrero de 2019, fijó un régimen de transición estableciendo que las medidas adoptadas en el mismo serán 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 presente decreto"*, esto es el 22 de febrero de 2021.

No obstante lo establecido en el Decreto 282 de 2019, debido a la crisis económica y social generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, la cual ha impactado el aparato productivo y el mercado laboral, generando graves efectos en la economía mundial y en particular, en el sector de la construcción, se han venido estudiando medidas que permitan mitigar dichos impactos, dentro de las cuales se encuentra la extensión temporal de la entrada en vigencia de la constitución de los mecanismos de amparo.

De acuerdo con las cifras publicadas por el DANE, el PIB colombiano tuvo una contracción de -15,7% anual en el segundo trimestre del año 2020, en este sentido y dado que la construcción es una actividad económica procíclica, su producción presentó una contracción más marcada, equivalente a - 31,7% en igual periodo, y fue el segundo sector más afectado desde el punto de vista de reducción en su valor agregado, detrás del comercio (-34,3%).

El subsector de construcción de edificaciones fue uno de los más golpeados por la pandemia, ya que presentó una caída de - 37,8% anual y un freno al desarrollo 2.600 proyectos de construcción que tuvieron cese de actividades, el cierre de 3.500 salas de venta y una reducción 465.000 puestos de trabajo directos en el sector.

El número de licencias de VIS aprobadas para construcción pasó de 37.977 en el primer semestre de 2019 a 33.837 en el mismo periodo de 2020, es decir, presentó una contracción de 11%. Por su parte, el segmento No VIS muestra una caída de 41%.

Esta dinámica de menor actividad supone ciclos comerciales más amplios y por tanto un retroceso en los inicios de obra



previstos, lo cual genera como consecuencia un freno en los ciclos constructivos.

Por todo lo anterior, resulta necesario posponer la entrada en vigencia de la constitución de los mecanismos de amparo, para que el sector de la construcción cuente con las condiciones necesarias para su reactivación y retorne al ciclo normal del desarrollo de proyectos.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

(Por favor indique el ámbito de aplicación o sujetos obligados de la norma)

El ámbito de aplicación del proyecto de decreto es de nivel nacional y va dirigido a los enajenadores de vivienda, constructores, autoridades municipales o distritales encargadas de ejercer el control urbano y los compradores de vivienda nueva.

3. VIABILIDAD JURÍDICA

(Por favor desarrolle cada uno de los siguientes puntos)

3.1 Análisis de las normas que otorgan la competencia para la expedición del proyecto normativo

La Constitución Política.

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.”

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 la que la Administración cumpla con su función de ejecutar la ley.

Esta potestad, a través de la cual se desarrollan las reglas y principios fijados en la ley que permiten su aplicación. Esta facultad en ningún caso puede modificar, ampliar o restringir la ley en cuanto a su contenido o alcance.

Ley 1796 de 2016.

Adicionalmente, el parágrafo del artículo 8º de la Ley 1796 de 2016 establece que el Gobierno Nacional reglamentará la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales a favor de los compradores de vivienda.

Decreto 1077 de 2015.

De otra parte, el Decreto 1077 de 2015 en diversos apartes permite al Gobierno Nacional, que en ejercicio de la facultad reglamentaria establecida en el artículo 189 de la Constitución Política, expida las reglamentaciones correspondientes para hacer efectivas las disposiciones adoptadas mediante este decreto.

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Ley 1796 del 13 de julio de 2016 y el Decreto 282 del 21 de febrero de 2019 se encuentran vigentes.

3.3. Disposiciones derogadas, subrogadas, modificadas, adicionadas o sustituidas

El proyecto de decreto deroga el artículo 2º del Decreto 282 de 2019 y adiciona un parágrafo artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

3.4 Revisión y análisis de la jurisprudencia que tenga impacto o sea relevante para la expedición del proyecto normativo (órganos de cierre de cada jurisdicción)

Debido a que las normas objeto de reglamentación son recientes en el ordenamiento jurídico colombiano, no se han efectuado pronunciamientos de la jurisprudencia frente al mismo.

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales



El presente decreto impacta sobre la constitución de los mecanismos de amparo previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, reglamentados mediante el Decreto 282 de 2019, que en principio iban a implementarse de manera obligatoria para los proyectos constructivos de vivienda que radicarán en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, con posterioridad del 21 de febrero de 2021.

No obstante, debido a la pandemia y el impacto económica que la misma ha causado al sector constructor resulta conveniente y necesario posponer su aplicación obligatoria, para que se permita la recuperación, reactivación y normalización del sector.

4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

(Por favor señale el costo o ahorro de la implementación del acto administrativo)

El presente decreto no genera impacto económico en los destinatarios de la norma.

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

(Por favor indique si cuenta con los recursos presupuestales disponibles para la implementación del proyecto normativo)

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.

La expedición del proyecto normativo no requiere de Certificado de Disponibilidad Presupuestal.

6. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL O SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN (Si se requiere)

(Por favor indique el proyecto normativo tiene impacto sobre el medio ambiente o el Patrimonio cultural de la Nación)

El presente decreto no genera impacto medioambiental o sobre el patrimonio cultural de la Nación.

7. ESTUDIOS TÉCNICOS QUE SUSTENTEN EL PROYECTO NORMATIVO (Si cuenta con ellos)

N/A

ANEXOS:

Certificación de cumplimiento de requisitos de consulta, publicidad y de incorporación en la agenda regulatoria

(Firmada por el servidor público competente –entidad originadora)

(Marque con una x)

Concepto(s) de Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

(Cuando se trate de un proyecto de reglamento técnico o de procedimientos de evaluación de conformidad)

(Marque con una x)

Informe de observaciones y respuestas

(Análisis del informe con la evaluación de las observaciones de los ciudadanos y grupos de interés sobre el proyecto normativo)

(Marque con una x)



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia

FORMATO MEMORIA JUSTIFICATIVA

Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio <i>(Cuando los proyectos normativos tengan incidencia en la libre competencia de los mercados)</i>	(Marque con una x)
Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública <i>(Cuando el proyecto normativo adopte o modifique un trámite)</i>	(Marque con una x)
Otro <i>(Cualquier otro aspecto que la entidad originadora de la norma considere relevante o de importancia)</i>	(Marque con una x)

Aprobó:

Juan Carlos Covilla Martínez
Jefe de la Oficina Jurídica

Juan Nicolás Galarza Sánchez
Director de Espacio Urbano y Territorial