

	FORMATO: MEMORIA JUSTIFICATIVA PROCESO: GESTIÓN A LA POLÍTICA DE ESPACIO URBANO Y TERRITORIAL	Versión: 5.0
		Fecha: 24/12/2020
		Código: GPD-F-01

Entidad originadora:	Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
Fecha (dd/mm/aa):	30 de junio de 2022
Proyecto de Decreto/Resolución:	<i>" Por el cual se modifica el parágrafo del artículo 2.2.6.7.1.1. del Decreto 1077 de 2015 en cuanto al régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva "</i>

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

Mediante la Ley 1796 de 2016, el Gobierno Nacional dispuso de un marco integral de medidas para la protección de comprador de la vivienda, la seguridad de las edificaciones, entre otras acciones de tipo institucional para el fortalecimiento del marco regulatorio en la construcción y enajenación de vivienda formal en el país. Es importante destacar que este marco legal estableció condiciones técnicas precisas sobre la revisión de diseños y la supervisión técnica de las edificaciones, sumado a un régimen de incompatibilidades para los profesionales intervinientes en este tipo de actividades, y una serie de disposiciones para el fortalecimiento de las funciones, régimen disciplinario y vigilancia de las curadurías urbanas.

Estas acciones han contribuido de manera fundamental en el mejoramiento de los estándares en la construcción y enajenación de vivienda en el país, y en el perfeccionamiento de los procesos profesionales e institucionales, así como en la gestión y prevención de los riesgos técnicos derivados de la actividad edificadora. Otra de las disposiciones de la Ley fue la creación de mecanismos de resarcimiento como elemento complementario de protección al comprador de vivienda. Esta última fue reglamentada mediante la implementación del Decreto 282 de 2019 bajo la definición de tres mecanismos de resarcimiento patrimonial, a saber, fiducia en garantía, garantía bancaria o póliza de seguro, para eventos donde la edificación enfrente amenaza de colapso o ruina debido a fallas estructurales, incumplimiento de las normas de sismo resistencia, defectos en el proceso constructivo, entre otros.

Es importante destacar que este tipo de eventos además de tener un carácter altamente improbable de ocurrencia en la construcción de vivienda formal se ha minimizado aún más mediante la puesta en marcha de todas las acciones de revisión de diseños y de supervisión técnica dispuestas en la Ley, siendo estos últimos los instrumentos prevención y protección efectiva al comprador de vivienda.

El Decreto 282 de 2019 estableció inicialmente que, a partir del 21 de febrero de 2021, los proyectos cuya licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma, deben acreditar de manera obligatoria la existencia de los mecanismos de resarcimiento.

Sin embargo, la pandemia del virus SARS-CoV-2 19 trajo un deterioro sin precedentes de la economía y del mercado laboral. De acuerdo con las cifras del DANE, el PIB colombiano tuvo una contracción de -15,7% anual en el segundo trimestre del año 2020, y dado que la construcción es una actividad económica procíclica, su producción presentó una contracción más marcada, equivalente 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. Esta dinámica de menor actividad permitió ciclos comerciales más amplios y por tanto un retroceso en los inicios de obra previstos, sumado a un periodo donde de las medidas confinamiento frenaron los ciclos constructivos. Los indicadores de rotación de la oferta disponible, mostraron



un retroceso muy significativo desde el inicio de la pandemia, motivo por el cual se amplió la entrada en vigencia de los mecanismos de amparo mediante el Decreto 1687 de 2020 al 1 de enero de 2022.

Así las cosas, y entrando en vigencia los mecanismos de amparo, entre enero y mayo de 2022 esta cartera realizó el seguimiento correspondiente a la implementación de los mismos, encontrando una dinámica de mercado que pone en riesgo la viabilidad operativa de los mecanismos de amparo en

En la medida que las características demográficas y geográficas de los diferentes municipios y distritos del país son heterogéneos se dificulta la implementación uniforme de los mecanismos de amparo, lo que a su vez limita el acceso en los municipios con menor actividad edificadora, población y tamaño a dichos mecanismos.

En consecuencia, se observó la necesidad de diferenciar aquellas ciudades y municipios circundantes a estas que además de contar con mayor población presentan una importante actividad edificadora frente al total nacional.

Dentro del análisis realizado por esta cartera en función de las licencias de construcción de vivienda reportadas al DANE por los municipios y distritos se identificó la importancia de clasificar los municipios y Distritos en tres grupos para que de forma gradual se de cumplimiento a los mecanismos de amparo a saber:

Grupo 1. Compuesto por las ciudades de Bogotá D.C. y Medellín y sus municipios circundantes los cuales presentan la mayor actividad edificadora y población del país. Por lo tanto, estos municipios y distritos deben continuar aplicando los mecanismos de protección al consumidor de vivienda.

Grupo 2. Conformado por los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones de Cartagena, Barranquilla, Cúcuta, Bucaramanga y Cali (Definidas en anexo 1º del CONPES 3819 de 2014), los cuales presentan una actividad edificadora inferior a las aglomeraciones del grupo 1 pero que presentan índices importantes de construcción de vivienda.

Grupo 3. Corresponden a los municipios y distritos que presentan una menor población y actividad edificadora que no es considerable en comparación con los definidos en los grupos 1 y 2.

En función de lo anterior, se considera pertinente que la exigencia de mecanismos de amparo para los municipios y distritos del Grupo 2 empiece a partir del 1 de julio de 2023 y para los del grupo 3 a partir del 1 de julio de 2024.

2. AMBITO DE APLICACIÓN Y SUJETOS A QUIENES VA DIRIGIDO

El ámbito de aplicación del decreto es nacional. La presente modificación va dirigida a los enajenadores de vivienda, constructores y entidades financieras que participan en el proceso de implementación de los mecanismos de amparo dirigidos a obra 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

El numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política faculta de manera general al Gobierno Nacional para reglamentar las leyes que expida el Congreso de la República.

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 de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios de vivienda nueva.

Los numerales 2o y 7o del artículo 16 del Decreto Ley 3571 de 2011 asignan la función a la Dirección de Espacio Urbano y Territorial de elaborar propuestas normativas, así:

“Artículo 16. Dirección de Espacio Urbano y Territorial. Son funciones de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial, las siguientes:(...)”

2. Elaborar propuestas normativas en materia de ordenamiento y de planificación, gestión y financiación del desarrollo urbano y territorial. (...)

7. Apoyar la formulación de las políticas y la regulación en materia de renovación urbana, mejoramiento integral de barrios, espacio público, equipamientos colectivos y lo relacionado con la articulación de la movilidad urbana y el ordenamiento urbano y territorial. (...)”

3.2 Vigencia de la ley o norma reglamentada o desarrollada

La Ley 1796 de 2016 se encuentra vigente, al igual que el Decreto 1077 de 2015, el cual es objeto de modificación a través del presente proyecto normativo.

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

El presente proyecto normativo modifica las siguientes disposiciones:

- Modifica párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1 del Decreto 1077 de 2015.
- Adiciona un párrafo 2 transitorio al artículo 2.2.6.7.1.1 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)

No hay jurisprudencia aplicable a casos similares.

3.5 Circunstancias jurídicas adicionales

N/A



4. IMPACTO ECONÓMICO (Si se requiere)

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

5. VIABILIDAD O DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (Si se requiere)

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)

Las disposiciones contenidas en el proyecto de decreto no tienen los referidos impactos.

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

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

N.A.

Informe de observaciones y respuestas

Concepto de Abogacía de la Competencia de la Superintendencia de Industria y Comercio

N.A.

Concepto de aprobación nuevos trámites del Departamento Administrativo de la Función Pública

N.A.

Otro

N.A.

Aprobó:

DIANA DEL CARMEN SANDOVAL ARAMBURO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

EDGAR ORLANDO PICÓN PRADO
Director de Espacio Urbano y Territorial