



Bogotá D.C.,

ASUNTO: 2021ER0161345. Implementación y control - Ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016 - Mecanismos de amparo.

Cordial saludo,

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio recibió la comunicación del asunto, mediante la cual realiza un planteamiento que se transcribe y resuelve a continuación:

“ requerimos información acerca del seguro decenal, que empezará a aplicarse a partir del 01 de enero de 2022. - quienes están obligados a cumplir con este requisito - como se debe aplicar- que características debe tener la póliza. Mil gracias” (sic)

En el marco de las competencias establecidas por el Decreto Ley 3571 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio es la entidad encargada de formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, no correspondiéndole, en consecuencia, pronunciarse sobre actos de contenido particular y concreto.

En este sentido, los conceptos emitidos por este Ministerio abordan las consultas planteadas de manera general, frente a lo dispuesto en la normatividad y no tienen la finalidad de aplicarse a casos concretos, pues dichas situaciones deben ser definidas por las respectivas autoridades en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

En primera medida es preciso indicar que de los artículos 4 y 9 de la ley 1796 de 2016 indican:

“ARTÍCULO 4o. El artículo 18 de la Ley 400 de 1997, quedará así:

Artículo 18. Obligatoriedad. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.

Las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.



Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la supervisión técnica.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo “(Destacado propio)”

“ARTÍCULO 9o. *La obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere diferentes unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales.*

En los proyectos de uso mixto que incluyan vivienda, la obligación prevista en el presente artículo, también será exigible para todas las unidades de vivienda, de conformidad con lo previsto en el inciso anterior.

PARÁGRAFO. *La persona que construya una o varias viviendas para su uso propio no tendrá la obligación contenida en el presente artículo, siempre y cuando no transfiera a ningún título cualquiera de las unidades de vivienda durante el término en que se debe garantizar el amparo de perjuicios patrimoniales. En este caso, dicho término se contabilizará a partir de la expedición de la certificación técnica de ocupación.” (Destacado propio)*

De igual manera el Decreto 1687 de 2020 compilado en el Decreto 1077 de 2015, estableció:

“Artículo 1. Adiciónese un párrafo al artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así: “Párrafo. Las normas contenidas en el presente capítulo se aplicarán de acuerdo con el siguiente régimen de transición: 1. Lo previsto en el Capítulo 7 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 será 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 al 31 de diciembre de 2021.” (Destacado propio)

De acuerdo a lo anterior, es válido señalar que, están obligados a cumplir con este requisito el constructor o enajenador de una vivienda, y su aplicación se dará siempre y cuando la licencia de construcción sea radicada en legal y debida forma (a partir del 1 de enero de 2022), y se surtan las siguientes condiciones:

1. Edificaciones cuyo predio o predios superen los (2000) mil metros de área construida.
2. Proyectos que traten 5 o más unidades habitacionales.

Ahora bien, respecto a las características de la póliza decenal, el artículo 2.2.6.7.1.4.2 del Decreto 282 de 2019, estableció las siguientes:

“Características del seguro. *Las pólizas de seguros deben cumplir con lo previsto en el Código de Comercio y adicionalmente reunir las siguientes condiciones:*

1. *El seguro debe 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.*



2. Serán asegurados y beneficiarios quienes ostenten la calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia de la obligación.
3. El seguro será tomado por el constructor o enajenador de vivienda nueva por cuenta propia y por cuenta del propietario inicial o sucesivos propietarios.
4. La póliza de seguro deberá ser expedida por una entidad aseguradora autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. La póliza deberá ser irrevocable, permanente, líquida y suficiente, de acuerdo con las definiciones de este Capítulo y no podrá terminarse de mutuo acuerdo ni revocarse unilateralmente.
6. 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, así mismo se anexará a la escritura pública de transferencia el recibo de pago legalizado.
7. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 1044 del Código de Comercio, para este tipo de pólizas el asegurador deberá estipular que no podrá oponer al beneficiario las excepciones que hubiera podido alegar contra el tomador.
8. 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 asegurado.”

El presente pronunciamiento, se emite en los términos del artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

SANDRA MARGARITA ZAMORA CAMACHO
Directora de Espacio Urbano y Territorial

Elaboró: L. Castro

Revisó: E. Arredondo/ D. Villa