

ARTÍCULO 2.2.6.6.8.16. PAGO DE EXPENSAS EN CASO DE FALTAS ABSOLUTAS DEL CURADOR URBANO. El pago de las expensas correspondientes a los expedientes en trámite de que trata el artículo [2.2.6.6.5.5](#) del presente decreto, en caso de falta absoluta del curador urbano, se realizará de la siguiente manera:

1. Los cargos fijos que se generen por la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción o sus modalidades, corresponderán al curador urbano ante el cual se radicó el proyecto.
2. Los cargos variables de las expensas que se causen por la expedición de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y sus modalidades, deberán ser canceladas por el solicitante al curador urbano que expida la licencia.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 131)



ARTÍCULO 2.2.6.6.8.17. FACTURAS POR PAGO DE EXPENSAS. Los curadores urbanos deben expedir facturas por concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determine el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 132)

## SECCIÓN 9.

### COMISIONES DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS.



ARTÍCULO 2.2.6.6.9.1. COMISIONES DE VEEDURÍA DE LAS CURADURÍAS URBANAS. En desarrollo de lo dispuesto por el numeral 5 del artículo [101](#) de la Ley 388 de 1997, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ejercerá la función de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos en cada municipio o distrito a través de las comisiones de veeduría, las cuales serán convocadas ordinariamente por el alcalde municipal o distrital como mínimo trimestralmente, o cuando por lo menos tres de sus miembros lo consideren necesario.

Las comisiones de veeduría estarán integradas así:

1. El alcalde municipal o distrital o su delegado quien la presidirá.
2. Un (1) representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.
3. El personero municipal o distrital o su delegado.
4. Un (1) representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos.
5. Un (1) representante de la Sociedad Colombiana de Ingenieros.

PARÁGRAFO 1o. Los representantes de que tratan los numerales 2, 4 y 5 del presente artículo, deberán tener conocimiento y experiencia mínima de un año en materia de desarrollo urbanístico.

PARÁGRAFO 2o. El presidente a solicitud de los miembros de la comisión de veeduría de las curadurías urbanas podrá invitar a las sesiones de la Comisión a las personas naturales o jurídicas que estime conveniente, cuando la naturaleza del tema a tratar requiera la participación de ellas.

PARÁGRAFO 3o. Para la designación del representante de que trata el numeral 2 del presente artículo, los alcaldes municipales convocarán públicamente a sus representantes legales para que efectúen la correspondiente elección.

El representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano, será elegido para un periodo de dos años, el cual se empezará a contar a partir del 1o de enero de 2011. En consecuencia, la elección de dicho representante se realizará en el año inmediatamente anterior a la fecha señalada.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 133)



ARTÍCULO 2.2.6.6.9.2. FUNCIONES DE LAS COMISIONES DE VEEDURÍA. Son funciones de las comisiones de veeduría, entre otras, las siguientes:

1. Proponer lineamientos, directrices y pautas de articulación entre los curadores urbanos y las autoridades competentes municipales y distritales en materia urbanística.
2. Interponer, a través de uno de sus miembros, recursos y acciones contra las actuaciones de las curadurías que no se ajusten a la normatividad urbanística; y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.
3. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
4. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
5. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
6. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.
7. Dictarse su propio reglamento.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 134).

## CAPÍTULO 7.

### PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA.

#### SECCIÓN 1.

#### MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA NUEVA.

##### SUBSECCIÓN 1.

##### GENERALIDADES DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.1. OBJETO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las

medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley [1796](#) de 2016, estableciendo los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo [2060](#) del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.2. DEFINICIONES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos del presente Capítulo se tendrán en cuenta las siguientes definiciones técnicas de acuerdo con lo previsto en la Ley [400](#) de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10:

1. Edificio en ruina - Es el colapso total o parcial de una edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, 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.
2. Amenaza de ruina - Es el deterioro, defecto o deficiencia de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, 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 sismorresistencia. Este estudio debe elaborarse de acuerdo con los requisitos que el Reglamento NSR-10 establece en su Capítulo A. 10, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, por profesionales con matrícula profesional vigente y facultados para ese fin por la Ley [400](#) de 1997 y sus reglamentos.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

6. Propietario inicial - Entiéndase por propietario inicial quien asume la calidad de comprador en el primer acto de transferencia de dominio de la vivienda nueva.

PARÁGRAFO. Las reglas sobre la presentación de los estudios que permiten concluir que una edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina deberán especificarse en cada mecanismo de amparo. En todo caso, la entidad otorgante del mecanismo de amparo asumirá el costo de dicho estudio, obligación que no impedirá hacer efectivas las coberturas del mecanismo de amparo.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.3. OBLIGACIÓN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos 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, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo [2060](#) del Código Civil y detalladas en el artículo [2.2.6.7.1.1.2](#) del presente decreto.

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. 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. En ningún caso la sociedad fiduciaria será solidariamente responsable de los perjuicios patrimoniales que se causen al propietario inicial o sucesivos propietarios, cuando actúe como vehículo receptor de los activos.

PARÁGRAFO 1o. Sin perjuicio de la obligación directa que tiene el constructor o el enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales de acuerdo con lo previsto en este artículo, 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. En todo caso, 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 al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.

PARÁGRAFO 2o. La obligación contenida en este artículo se diferencia de la contemplada en la Ley 675 de 2001, referente al deber de constitución de pólizas de seguros que cubran los bienes comunes susceptibles de ser asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.4. AMPARO DE LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES CUANDO LA VIVIENDA SE ADQUIERA CON SUBSIDIOS FAMILIARES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Cuando perezcan o amenacen ruina las 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 [8o](#) de la Ley 1480 de 2011.

Cuando las viviendas nuevas 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.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.5. MECANISMOS DE AMPARO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El constructor o el enajenador de vivienda nueva para cumplir con la obligación contenida en el artículo [2.2.6.7.1.1.3](#) del presente decreto, de acuerdo con lo establecido en los artículos [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016, 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, en los términos del artículo [2.2.6.7.1.5.1](#) del presente decreto.

PARÁGRAFO 1o. El constructor o el enajenador de vivienda nueva podrán 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 cumplir con el requisito de suficiencia previsto en el artículo [2.2.6.7.1.1.10](#) del presente decreto.

PARÁGRAFO 2o. De conformidad con la Ley [1328](#) de 2009, las entidades financieras o aseguradoras facultadas para la expedición de los mecanismos de amparo, deberán fundamentar su decisión en causas objetivas para el otorgamiento o negación del respectivo mecanismo.

PARÁGRAFO 3o. La expedición del mecanismo de amparo estará respaldada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismorresistente, la licencia de construcción aprobada y el Certificado Técnico de Ocupación expedido por el supervisor técnico independiente.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.6. EXCLUSIÓN. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Los mecanismos de amparo regulados en el presente capítulo no cubrirán lo siguiente:

1. Daños extrapatrimoniales 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 algunas de las causas previstas en el numeral 3 del artículo [2060](#) del Código Civil.
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.

PARÁGRAFO. 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.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.7. CARACTERÍSTICAS DE LOS MECANISMOS DE AMPARO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> 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. Además, el mecanismo de amparo escogido por el constructor o el enajenador de vivienda nueva deberá cumplir con los requisitos legales y con las condiciones de vigencia, permanencia, liquidez y suficiencia establecidas en este capítulo.

Tratándose de las 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 unidad estructural independiente.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.8. VIGENCIA Y PERMANENCIA DEL MECANISMO DE AMPARO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> 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. El mecanismo de amparo presentado por el constructor o el enajenador de vivienda nueva se hará efectivo por parte del propietario inicial o los sucesivos propietarios, que se vean afectados por el estado de ruina o amenaza de ruina de la edificación durante el término de cobertura.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.9. LIQUIDEZ DEL MECANISMO DE AMPARO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El mecanismo de amparo debe ofrecer condiciones de liquidez, entendida como la 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.

PARÁGRAFO 1o. Cuando proceda la reconstrucción o intervención de las viviendas, el término previsto por la normativa vigente para la liquidez de cada mecanismo, podrá prorrogarse hasta por doce (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.

PARÁGRAFO 2o. El dictamen técnico para definir si la edificación puede ser reconstruida deberá ser elaborado por un profesional con matrícula vigente y facultado para ese fin por la Ley [400](#) de 1997 y las normas que la reglamenten.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.10. SUFICIENCIA DEL MECANISMO DE AMPARO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El valor de la cobertura del mecanismo de amparo será igual al valor de reconstrucción o reemplazo de la vivienda amparada, según el Índice de Precios del Consumidor (IPC) certificado por el Departamento Nacional de Estadística (DANE), el cual se indexará anualmente durante el término de los diez (10) años de vigencia, teniendo en cuenta el cumplimiento de la norma sismorresistente vigente y las condiciones en que se encontraba la vivienda amparada al momento del siniestro.

PARÁGRAFO 1o. 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.

PARÁGRAFO 2o. Dentro de la suficiencia del mecanismo de amparo se tendrá en cuenta el

costo de los estudios que permiten concluir que una edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina de acuerdo con lo establecido en el artículo [2.2.6.7.1.1.2.](#) del presente decreto.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.11. VALOR DEL MECANISMO DE AMPARO PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> 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 según lo previsto en el artículo [91](#) de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para no afectar el principio de asequibilidad de la vivienda digna.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.12. REGLAS GENERALES PARA HACER EFECTIVO EL MECANISMO DE AMPARO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> Sin perjuicio de lo pactado en el documento de constitución del mecanismo de amparo ni de los términos de prescripción establecidos por la ley, para hacer efectivas las coberturas por parte de los compradores de vivienda se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Para viviendas pertenecientes al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con lo previsto en el artículo 36 de la Ley 675 de 2001, cualquiera de los órganos de dirección y administración, así como el propietario afectado, 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, 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. Este término podrá ampliarse, mas no reducirse por las partes.

Para el caso de viviendas pertenecientes al régimen de propiedad horizontal, construidas bajo la modalidad de unifamiliares o bifamiliares, el propietario afectado, 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, 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. Este término podrá

ampliarse, mas no reducirse por las partes.

2. Para viviendas que no pertenezcan al régimen de propiedad horizontal 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, el propietario de la vivienda dará noticia a la entidad otorgante del mecanismo de amparo, para que esta inicie los procedimientos necesarios y, de ser el caso, haga efectivas las coberturas. Este término podrá ampliarse, mas no reducirse por las partes.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.

SUBSECCIÓN 2.

PATRIMONIO - FIDUCIA EN GARANTÍA.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.2.1. CONSTITUCIÓN DE FIDUCIA EN GARANTÍA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> 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 en los términos de este Capítulo, los cuales serán administrados por una sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO. 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 cómo 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.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.2.2. CONDICIONES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> La fiducia en garantía deberá cumplir con los siguientes criterios mínimos:

1. El fideicomitente será el constructor o el enajenador de la vivienda nueva y el beneficiario será el propietario de la vivienda en el momento de ocurrencia de la ruina o amenaza de ruina de la edificación.

2. La sociedad fiduciaria deberá estar autorizada para el efecto por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. La transferencia de los bienes al patrimonio autónomo será irrevocable dentro del término legal del amparo, salvo cuando proceda su sustitución en los términos de esta subsección.
4. La fiducia en garantía deberá cumplir con las características enunciadas en este Capítulo, en especial con lo señalado en cuanto a vigencia, permanencia, liquidez, suficiencia y momento de constitución.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.2.3. BIENES FIDEICOMITIDOS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> 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 conforme a lo establecido en este Capítulo.

El constructor o enajenador de vivienda nueva al momento de efectuar el aporte deberá identificar expresamente lo siguiente:

1. Los bienes inmuebles respecto de los cuales se está cumpliendo la obligación de amparo de acuerdo con lo dispuesto en el presente capítulo;
2. La suficiencia y liquidez de la garantía en los términos de los artículos [2.2.6.7.1.1.9](#) y [2.2.6.7.1.1.10](#) del presente decreto;
3. La fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación.
4. El avalúo inicial de los bienes por el cual se realiza su transferencia.

PARÁGRAFO. Los bienes inmuebles o activos transferidos al patrimonio autónomo para el pago de los perjuicios patrimoniales a los que se hace referencia en el presente capítulo, deberán estar libres de limitaciones o gravámenes al derecho de dominio, salvo aquellas derivadas del sometimiento al régimen de propiedad horizontal de los mismos.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.2.4. AVALÚO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> La sociedad fiduciaria ordenará el avalúo inicial y la actualización anual del mismo, sobre los bienes y/o derechos fideicomitidos para efectos de determinar y asegurar la suficiencia del mecanismo de amparo.

PARÁGRAFO 1o. Si el avalúo es inferior al monto amparado establecido en el artículo [2.2.6.7.1.1.10](#) del presente decreto, 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 del artículo [8o](#) de la Ley 1796 de 2016.

PARÁGRAFO 2o. El avalúo debe estar a cargo de una institución especializada inscrita en el Registro Nacional de Avaluadores o por una entidad pública facultada para realizar avalúos. La remuneración de los avaluadores y de los costos del avalúo debe ser cubierta por la sociedad fiduciaria con cargo a los recursos del fideicomiso.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.2.5. CERTIFICADO DE GARANTÍA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> La sociedad fiduciaria deberá expedir a nombre del constructor o enajenador de vivienda nueva un certificado en el cual conste la siguiente información:

1. La suficiencia de la garantía, en los términos del artículo [2.2.6.7.1.1.10](#) del presente decreto;
2. Los estados financieros actualizados del patrimonio autónomo;
3. Una descripción de los bienes que conforman el patrimonio autónomo;
4. 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 este capítulo.

PARÁGRAFO. El procedimiento que debe surtir en caso de hacerse exigible el amparo debe quedar estipulado en el respectivo contrato de fiducia.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.2.6. RESTITUCIÓN DE LOS BIENES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> La sociedad fiduciaria restituirá al constructor o enajenador de vivienda nueva la titularidad de los bienes contenidos en el patrimonio autónomo, una vez se haya cumplido el plazo de la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales sin que hubiere ocurrido alguno de los siniestros previstos en este capítulo.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.2.7. EXCLUSIÓN DE BIENES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> A la luz de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3o de la Ley 1676 de 2013, al contrato de fiducia en garantía se aplicará lo dispuesto en dicha ley en lo referente al registro, la oponibilidad y la restitución de la tenencia del bien objeto de comodato precario. El registro tendrá para el contrato de Fiducia Mercantil con fines de garantía los efectos previstos en el parágrafo del artículo [55](#) de la Ley 1116 de 2006.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.

SUBSECCIÓN 3.

GARANTÍA BANCARIA.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.3.1. GARANTÍAS BANCARIAS. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá amparar los perjuicios patrimoniales mediante la constitución de una garantía bancaria por medio de la cual un establecimiento de crédito autorizado y vigilado asuma el compromiso de amparar los perjuicios patrimoniales según lo dispuesto en este capítulo. Para

ser admisibles las garantías bancarias deben reunir las siguientes condiciones:

1. 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.
2. Se deberá anexar a la garantía bancaria un certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Para que la garantía bancaria tenga validez en el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata este Capítulo, en el documento de constitución, la entidad otorgante del mecanismo de amparo tendrá que pactar la irrevocabilidad del amparo.
4. La garantía bancaria deberá cumplir con las características enunciadas en este Capítulo, en especial con lo señalado en cuanto a vigencia, permanencia, liquidez, suficiencia y momento de constitución. Además, debe contemplar de forma expresa la renuncia de la entidad garante al beneficio de excusión.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.

#### SUBSECCIÓN 4.

#### PÓLIZA DE SEGURO.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.4.1. PÓLIZA DE SEGURO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> El constructor o enajenador de vivienda nueva podrá constituir pólizas de seguro para cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados cuando la edificación perezca o amenace ruina, las cuales deberán cumplir con las características previstas en este Capítulo.

La Superintendencia Financiera de Colombia creará un nuevo ramo de seguro para la expedición de las pólizas de las que trata la presente subsección.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.4.2. CARACTERÍSTICAS DEL SEGURO. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> 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 asegurados.

#### Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.4.3. PAGO DE LA PRIMA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019. El nuevo texto es el siguiente:> 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 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 por parte del supervisor técnico independiente y antes de la entrada en vigencia de la póliza.

PARÁGRAFO. Sin perjuicio de lo establecido en el presente artículo, 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 que se refiere el presente capítulo, al momento del otorgamiento del Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



ARTÍCULO 2.2.6.7.1.4.4. EMISIÓN DE 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 estas. De igual forma se procederá con los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del 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 [8o](#) y [9o](#) de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva', publicado en el Diario Oficial No. 50.874 de 21 de febrero 2019. Ver régimen de transición en el artículo 2.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.  
Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores  
ISSN 2256-1633  
Última actualización: 31 de julio de 2019

