

Lista la Reglamentación Amparo de Perjuicios Patrimoniales contenida en la Ley de Vivienda Segura

En anteriores publicaciones expusimos las disposiciones de la Ley 1796 de 2016 también llamada Ley de Vivienda Segura, la cual tiene como objetivo establecer las medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, y la intensificación de la seguridad en las edificaciones.

En el proceso de reglamentación de la mencionada ley, estaba pendiente por expedirse el decreto que precisara los aspectos relacionados con la obligación de amparar perjuicios patrimoniales, cuya reglamentación ya fue emitida por Minvivienda y Minhacienda el 21 de febrero de 2019 mediante el decreto 282.

Entre otras disposiciones, el decreto reglamenta los siguientes mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales, los cuales deben ser constituidos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición del certificado técnico de ocupación, cumpliendo con las exigencias de vigencia, permanencia, liquidez y suficiencia del amparo:

- a. **Patrimonio propio mediante la construcción de fiducia en garantía:** en esta modalidad el constructor o enajenador de vivienda nueva puede constituir una fiducia en garantía transfiriendo a un patrimonio autónomo activos previamente evaluados, con el fin de amparar eventuales perjuicios.

La sociedad fiduciaria se encargará de expedir a nombre del constructor o enajenador de vivienda un certificado donde conste la suficiencia de la garantía, la descripción de los bienes y el procedimiento para hacerse exigible.

- b. **Garantía bancaria:** El constructor o enajenador de vivienda nueva puede constituir una garantía bancaria mediante la cual un establecimiento de crédito asuma el compromiso de amparar los perjuicios patrimoniales, la garantía debe constar en documento privado, expedido por el establecimiento de crédito, y en ella debe pactarse la irrevocabilidad del amparo.

- c. **Póliza de seguro:** Este es quizás el mecanismo más aterrizado a la realidad económica del sector, debido a que no compromete la capacidad de endeudamiento y tampoco el patrimonio del constructor o enajenador de vivienda nueva, por medio de este mecanismo únicamente se constituye una póliza de seguro para amparar los eventuales perjuicios patrimoniales.

La Superfinanciera creará un nuevo ramo de seguro mediante el cual se fijen las directrices para que las aseguradoras puedan expedir las pólizas.

Esta póliza es irrevocable, y debe pagarse una prima única por toda la duración del seguro, con una fecha máxima de pago dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la expedición del Certificado técnico de ocupación. El tomador del seguro en caso de pactarse algún deducible debe asumirlo entendiendo que este nunca puede superar 0.5% del valor del amparo.



Teléfono (57 4) 448 8030

C. I. San Fernando Plaza Carrera 43A N 1 – 50 Torre II, piso 4 Medellín / Antioquia / Colombia

www.camacolantioquia.org.co

- d. **Otros mecanismos:** desde la expedición de la misma ley 1796 de 2016 se dejó abierta la posibilidad de crear cualquier otro mecanismo para el amparo de los perjuicios patrimoniales previo a los respectivos análisis técnicos y financieros a que haya lugar, y a que Superfinanciera establezca las condiciones y operación de los mismos.

Es de precisar que la obligatoriedad de constitución de cualquiera de los mecanismos de amparos de perjuicios patrimoniales reglamentados en el Decreto 282 de 2019 serán exigibles a los proyectos en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma con posterioridad al 21 de febrero de 2021, es decir 24 meses siguientes a la fecha publicación del decreto.

Camacol Antioquia continúa atento a estudiar y revisar cualquier modificación que pueda surgir a la Ley De Vivienda Segura, haciendo especial seguimiento a la creación del nuevo ramo de seguro por parte de Superfinanciera.



Teléfono (57 4) 448 8030

C. I. San Fernando Plaza Carrera 43A N 1 – 50 Torre II, piso 4 Medellín / Antioquia / Colombia

www.camacolantioquia.org.co