

DECRETO 1606 DE 2022

(agosto 5)

D.O. 52.117, agosto 5 de 2022

por el cual se modifica el párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 en cuanto al régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la [Constitución Política](#) y el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, y

CONSIDERANDO:

Que mediante el Capítulo II del Título II de la Ley 1796 de 2016 se estableció la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales en los proyectos de vivienda nueva para cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados por alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

Que el párrafo del artículo 8° de la Ley 1796 de 2016 estableció que el Gobierno nacional reglamentará la obligación a cargo del constructor o enajenador de vivienda de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios de vivienda nueva, cuando se presente alguna de las situaciones previstas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

Que mediante 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, se 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.

Que con el fin de que el sector de la construcción contara con las condiciones necesarias para su reactivación y retornara al ciclo normal del desarrollo de proyectos, mediante el Decreto 1687 de 2020 se adicionó un parágrafo al artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificando 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, de tal manera que las mismas entrarían a regir el 1° de enero de 2022.

Que, en esta medida, la obligación de amparo de perjuicios patrimoniales establecida en el parágrafo del artículo 8° de la Ley 1796 de 2016 es 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.

Que, a partir del seguimiento realizado por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se ha evidenciado la necesidad de implementar la obligación de acreditar los mecanismos de amparo de forma gradual, de acuerdo a la participación regional frente a la actividad edificadora nacional, con un porcentaje muy alto en dicha participación por parte del Distrito Capital de Bogotá y sus municipios aledaños en aproximadamente un 32,2%, y la ciudad de Medellín y los municipios que se encuentran en su área de influencia, en aproximadamente un 9,3%.

Que, por otra parte, mediante el documento CONPES 3819 de 2014 se desarrolló la Política Nacional para consolidar el sistema de ciudades en Colombia, el cual, al aplicar criterios de

relaciones funcionales entre los municipios, tamaño poblacional, función político-administrativa de los municipios; e importancia estratégica de los municipios en las regiones, estableció dieciocho (18) aglomeraciones urbanas.

Que a partir de las aglomeraciones urbanas definidas en el Conpes 3819 de 2014, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio al aplicar los criterios de actividad edificadora, población y conmutación laboral, identificó que en siete (7) de ellas en las que la población supera un millón (1.000.000) de habitantes, existe una mayor participación porcentual en la generación de vivienda nueva, a saber: Bogotá, D. C., Medellín, Cali, Barranquilla, Cartagena, Bucaramanga y Cúcuta.

Que, con el objeto de cumplir a cabalidad el fin de protección al comprador de vivienda nueva establecido en la Ley 1796 de 2016, se evidencia la necesidad de generar una relación causal entre la exigencia de la obligación y las regiones del país con mayor actividad edificadora.

Que es necesario que tanto el sector de la construcción como el sector financiero y asegurador acaten las disposiciones previstas en 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, de manera gradual y progresiva, a fin de fortalecer el proceso de implementación de los mecanismos de amparo, garantizando de manera paulatina, pero creciente el goce efectivo de los derechos de los compradores de vivienda nueva.

Que se cumplieron las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8° del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y del Decreto 1081 de 2015.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Modifíquese el párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1.1 de la Subsección 1 de la Sección 1 del Capítulo 7 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, y adiciónese un párrafo transitorio al mismo artículo, así:

“Párrafo. Lo previsto en el presente capítulo será de obligatorio cumplimiento por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, de acuerdo con el siguiente régimen de transición:

1. Para los proyectos ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Bogotá, D. C. y de Medellín según lo definido en el anexo 1° del Conpes 3819 de 2014 y que se señalan a continuación, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea o haya sido radicada en legal y debida forma, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 seguirá aplicando la obligatoriedad de contar con alguno de los mecanismos de amparo de los que trata el presente Capítulo.

Los municipios que conforman las mencionadas aglomeraciones corresponden a Bogotá, D. C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá del Departamento de Cundinamarca, y a Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta del departamento de Antioquia.

2. Se suspende su aplicación hasta al 30 de junio de 2023 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Cúcuta, según lo definido en el anexo 1° del Conpes 3819 de 2014 y que se señalan a continuación:

AGLOMERACIÓN

MUNICIPIO/DISTRITO

## Barranquilla

Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.

## Bucaramanga

Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta

## Cali

Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica

## Cartagena

Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva

## Cúcuta

Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario.

3. Se suspende su aplicación hasta el 30 de junio de 2024 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los demás municipios y distritos del país.

4. Las disposiciones del presente capítulo serán de aplicación voluntaria por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, que radiquen en legal y debida forma la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en los municipios y distritos de que tratan los numerales 2° y 3° anteriores, antes de la fecha prevista para la aplicación en cada uno de ellos.

Parágrafo transitorio. Los mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales constituidos

con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto en municipios o distritos cuya entrada en vigencia se encuentre señalada en los numerales 2 o 3 del párrafo anterior, no perderán su eficacia y continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su constitución o contratación”.

Artículo 2°. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, adiciona un párrafo transitorio al mismo artículo y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 5 de agosto de 2022.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ.

El Viceministro de Vivienda Encargado del Empleo de Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Carlos Alberto Ruiz Martínez.