DECRETO 1687 DE 2020

(diciembre 17)

D.O. 51.531, diciembre 17 de 2020

por el cual se adiciona un parágrafo al artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, relacionado con 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

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las 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 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, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

Que el numeral 3 del artículo 2060 de Código Civil establece: “Si el edificio perece o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la

responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, <sic 2057> inciso final”

Que el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 definió para efectos de su aplicación, al constructor como “el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción”. Por otra parte, el enajenador de vivienda fue identificado como “quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales”.

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 estableció el modo de operación de los mecanismos para amparar los perjuicios patrimoniales que eventualmente se generen a los compradores de vivienda nueva a causa del colapso o amenaza de ruina de la edificación.

Que el artículo 2 del Decreto 282 del 21 de febrero de 2019, 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 no obstante lo establecido en el Decreto 282 de 2019, debido a la crisis económica y social generada por la pandemia del Coronavirus COVID-19, la cual ha impactado el aparato productivo y el mercado laboral, generando graves efectos en la economía mundial y en particular, en el sector de la construcción, se han venido estudiando medidas que permitan

mitigar dichos impactos, dentro de las cuales se encuentra la extensión temporal de la constitución obligatoria de los mecanismos de amparo.

Que de acuerdo con la información recopilada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y las cifras publicadas por el DANE, el PIB colombiano tuvo una contracción de -15,7% anual en el segundo trimestre del año 2020, en este sentido y dado que la construcción es una actividad económica procíclica, su producción presentó una contracción más marcada y fue el segundo sector más afectado desde el punto de vista de reducción en su valor agregado.

Que en igual sentido, según el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el subsector de la construcción presentó una caída de -37,8% anual y un freno al desarrollo con 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.

Que el número de licencias de VIS aprobadas para construcción, acorde al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, pasó de 37.977 en el primer semestre de 2019 a 33.837 en el mismo periodo de 2020, es decir, presentó una contracción de 11%. Por su parte, el segmento No VIS muestra una caída de 41%.

Que esta dinámica de menor actividad, supone ciclos comerciales más amplios y por tanto un retroceso en los inicios de obra previstos, lo cual genera como consecuencia un freno en los ciclos constructivos, en términos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Que, por todo lo anterior, resulta necesario posponer la obligatoriedad de la constitución de los mecanismos de amparo, para que el sector de la construcción cuente con las condiciones necesarias para su reactivación y retorne al ciclo normal del desarrollo de proyectos.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese un parágrafo al artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el cual quedará así:

“Parágrafo. 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.

2. El Capítulo 7 del Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 será 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, hasta el 31 de diciembre de 2021, sin perjuicio de la aplicación de la garantía legal de que trata la Ley 1480 de 2011.”

Artículo 2°. Vigencia y derogatorias. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el diario oficial y deroga el artículo 2 del Decreto 282 de 2019.

Publíquese y cúmplase

Dado en Bogotá, D.C., a 17 diciembre de 2020

IVAN DUQUE MARQUEZ

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Jonathan Tybalt Malagón González