

DECRETO 1617 DE 2023

(Octubre 04)

“Por el cual se modifica el [parágrafo](#) del artículo [2.2.6.7.1.1.1](#). del Decreto 1077 de 2015 y se adicionan dos parágrafos transitorios, 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 a través de la Ley 1796 de 2016 se establecieron mecanismos de protección a compradores de vivienda, incorporando la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales en los proyectos de vivienda nueva que se vea afectada por alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

Que el parágrafo del artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 facultó al Gobierno nacional para emitir la reglamentación necesaria, relacionada con el amparo a los perjuicios patrimoniales que se causen a los compradores de vivienda nueva y que se encontraren a cargo del constructor o enajenador.

Que el Gobierno nacional expidió el Decreto 282 del 21 de febrero 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”.

Que en el mencionado Decreto se estableció un régimen de transición, según el cual las medidas de protección antes mencionadas entrarían en vigencia 24 meses después de la expedición del Decreto, esto es, el 22 de febrero de 2021.

Que el Gobierno nacional expidió el Decreto 1687 de 2020, mediante el cual se adicionó un párrafo al artículo 2.2.6.7. 1. 1.1 del Decreto 1077 de 2015, en el sentido de señalar que las medidas mencionadas con anterioridad entrarían a regir el primero de enero de 2022.

Que, en esta medida, la obligación de amparo de perjuicios patrimoniales establecida en el párrafo 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 el Gobierno nacional expidió el Decreto 1606 de 2022, modificatorio del Decreto 1077 de 2015, mediante el cual se determinó que la medida reglamentada en el Decreto 282 de 2019 se continuaría aplicando para los proyectos nuevos en Bogotá y Medellín, y sus aglomeraciones, y que se suspendía su aplicación para las ciudades de Barranquilla, Bucaramanga, Cartagena, Cúcuta y Cali, y sus aglomeraciones, señaladas en el documento CONPES 3819 de 2014, de tal manera que la medida entraría a regir en estas últimas a partir del primero de julio de 2023, y para el resto del país su aplicación iniciaría el primero de julio de 2024.

Que, según lo manifestado en el Informe *“Perspectivas económicas mundiales”* del Banco Mundial de enero de 2023, el crecimiento mundial se está desacelerando marcadamente, entre otros factores, por el incremento de las tasas de interés y el efecto negativo de la inflación, de lo cual no está exenta la economía nacional.

Que en el año en curso se ha observado una reducción de solicitudes de licencias de construcción en comparación con las cifras del año 2022, conforme con Boletín Técnico de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) de junio de 2023, emitido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, lo cual afecta la oferta de viviendas de interés social e interés prioritario.

Que mediante el artículo 12 de la Ley 1796 de 2016 se creó el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados para adelantar las labores de diseño, revisión y supervisión de que trata la Ley 400 de 1997.

Que, a la fecha, el mencionado registro no se ha implementado, por cuanto, si bien el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha realizado los análisis pertinentes, aún no se ha expedido una ley que determine la financiación del mismo y, en consecuencia, los compradores, las aseguradoras, las entidades financieras, los enajenadores o constructores no tienen un sistema que les permita verificar la idoneidad de los supervisores técnicos, lo cual dificulta la adopción de medidas de protección a compradores de vivienda.

Que mediante la Ley 2294 de 2023 se expidió el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 *“Colombia Potencia Mundial de la Vida”*, el cual contiene lineamientos y disposiciones orientadas a definir la política de vivienda del cuatrienio.

Que, con el fin de dar cumplimiento a los propósitos del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026, se deben diseñar políticas en beneficio de los municipios y distritos de menor categoría, por lo cual, en el término de implementación de estas políticas, la suspensión de la exigibilidad de las medidas establecidas en el Decreto 282 de 2019 puede ayudar a incentivar las intervenciones y proyectos constructivos en dichos territorios.

Que atendiendo lo anterior, es necesario establecer, por una última vez, una nueva fecha para la entrada en vigencia de la exigibilidad de las medidas de amparo para los compradores de vivienda en ciudades diferentes a Bogotá D.C. y Medellín, y sus

aglomeraciones, de tal manera que sean aplicables a las ciudades de Barranquilla, Bucaramanga, Cartagena, Cúcuta y Cali, y sus aglomeraciones, señaladas en el documento CONPES 3819 de 2014, a partir del primero de julio de 2024, y para el resto del país a partir del primero de julio de 2025.

Que en cumplimiento del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y de lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario 1081 de 2015, el proyecto de decreto fue publicado en la página web del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

DECRETA:

ARTÍCULO 1. Modifíquese el [parágrafo](#) del artículo [2.2.6.7.1.1.1](#) del Decreto 1077 de 2015, y adiciónense dos párrafos transitorios al mismo artículo, así:

“PARÁGRAFO. 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 el 30 de junio de 2024 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, Sabana larga, 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, Villadel Rosario.

3. Se suspende su aplicación hasta el 30 de junio de 2025 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 1 TRANSITORIO. Los mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales constituidos con anterioridad a la entrada en vigor 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.

PARÁGRAFO 2 TRANSITORIO. Las suspensiones previstas en el presente artículo serán improrrogables y, por lo tanto, la entrada en vigencia de las medidas de protección prevista no será objeto de modificación. “

ARTÍCULO 2. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación, modifica el [parágrafo](#) del artículo [2.2.6.7.1.1.1](#) del Decreto 1077 de 2015, adiciona dos párrafos transitorios al mismo artículo, y deroga el párrafo transitorio allí contenido.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los 4 días del mes de Octubre del 2023

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

(FDO.) GUSTAVO PETRO URREGO

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

CATALINA VELASCO CAMPUZANO