

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2023**

“Por el cual se modifica el párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1. del Decreto 1077 de 2015 y se adicionan dos párrafos transitorios al mismo 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 la Ley 1796 de 2016, en el Capítulo II del Título II, estableció 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 párrafo del artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 facultó al Gobierno Nacional para emitir la reglamentación necesaria en relación 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 mediante 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"*, se adoptó la reglamentación de las mencionadas medidas.

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 1 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

“Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1. del Decreto 1077 de 2015 en cuanto al régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”

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 del Decreto 1606 de 2022, a partir del cual se determinó que la medida reglamentada en el Decreto 282 de 2019 se continuaría aplicando para los proyectos nuevos en Bogotá, 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 a partir del 1 de julio de 2023 y, para el resto del país, el 1 de julio de 2024.

Que, según lo manifestado en informe “*Perspectivas económicas mundiales*” del Banco Mundial del 10 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 solicitud de licencias de construcción en comparación con las cifras del año 2022, conforme al Boletín técnico de Indicadores Económicos Alrededor de la Construcción (IEAC) de fecha 7 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 en la medida que, si bien el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha realizado los análisis pertinentes, aún no se 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, se deben diseñar políticas en beneficio de los municipios y distritos de menor categoría, por lo que, en el término de implementación de estas políticas, la suspensión de la exigibilidad de las medidas establecida en el Decreto 282 del 21 de febrero de 2019 pueden incentivar las intervenciones y proyectos 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., Medellín y sus aglomeraciones, de tal manera que las mismas 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 1 de julio de 2024 y, para el resto del país a partir del 1 de julio de 2025.

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

“Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1. del Decreto 1077 de 2015 en cuanto al régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”

**DECRETA:**

**Artículo 1.** Modifíquese el párrafo 1 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 2 transitorio al mismo artículo, así:

**Parágrafo 1.** 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 1º 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 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 1º del CONPES 3819 de 2014 y que se señalan a continuación:

| <b>AGLOMERACIÓN</b> | <b>MUNICIPIO/DISTRITO</b>                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 2025 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los demás municipios y distritos del país.

“Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1. del Decreto 1077 de 2015 en cuanto al régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva”

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 2º y 3º anteriores, antes de la fecha prevista para la aplicación en cada uno de ellos.

**Parágrafo 2 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 3 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 párrafo 1 y el párrafo 2 transitorio 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 3 transitorio al mismo artículo y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

XXXXXX