

Estimado afiliado,

A continuación, nos permitimos exponer algunos puntos importantes sobre la expedición y vigencia de las pólizas del **Seguro de Vivienda Segura** que entrará en vigencia a partir de febrero de 2021 y que garantizará la tranquilidad de los constructores y sus clientes en los proyectos de construcción de vivienda nueva que se adelanten en el país. En esta oportunidad, daremos respuesta a algunos interrogantes planteados con relación al aseguramiento de las construcciones por etapas.

1. ¿Cuál es la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales causados por edificaciones a la luz de la Ley de Vivienda Segura?

El artículo 8º de la Ley 1796 de 2016 determinó que sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8º de la ley 1480 de 2011 (Régimen de Protección al Consumidor), en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

2. ¿A partir de qué momento se hacen exigibles los mecanismos para amparar los perjuicios patrimoniales con que cuenta el constructor o enajenador de vivienda nueva?

El artículo 2º del Decreto 282 de 2019 estableció que estos instrumentos 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 mencionado instrumento normativo. Es decir, a partir del **21 de febrero de 2021** todas las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva deberán contar con mecanismos que amparen perjuicios patrimoniales.

3. ¿Qué documentos debe revisar la aseguradora para expedir la póliza y/o los amparos contemplados en la Ley de Vivienda segura?

A partir del 21 de febrero de 2021, el urbanizador o desarrollador del proyecto debe contar con los siguientes documentos para que se pueda expedir la póliza de amparo que trata la Ley 1796 de 2016:

- a) El informe final elaborado por el Supervisor Técnico Independiente
- b) El Certificado Técnico de Ocupación registrado ante la oficina de instrumentos públicos.
- c) La declaración detallada ítem por ítem del tomador del seguro sobre el valor definitivo al momento de la entrega del certificado técnico de ocupación obra de acuerdo con el presupuesto.

4. ¿Qué debe tener en cuenta para las radicaciones de licencias de construcción en la modalidad de obra nueva?

Radicación de Licencia antes del 21 de febrero del 2021	Radicación de Licencia después del 21 de febrero de 2021
En materia de expedición de garantías de Vivienda Segura, tal como lo establece el Decreto 282 de 2019, estás no aplicarán de manera obligatoria para los desarrolladores y/o urbanizadores que radiquen sus licencias de construcción en debida forma antes de la fecha mencionada. Es decir, el régimen que se mantendría vigente sería el de la Ley 1480 de 2011 en materia de protección al consumidor inmobiliario.	Los urbanizadores y desarrolladores que radiquen después del 21 de febrero deberán cumplir con la obligación de contratar una póliza de seguro, previa registro del concepto del Certificado Técnico de Ocupación.

5. ¿Qué pasa con las licencias de construcción que se establecen por etapas?

La ley entiende que para que aplique la cobertura de daños materiales a la edificación, este seguro por regla general deberá tener una vigencia de 10 años, deberá realizarse a partir de la fecha de expedición de cada Certificación Técnica de Ocupación que se expidan en las etas. Al respecto, el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016 estableció que:

*“La certificación técnica de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública otorgada por el enajenador del predio la cual se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del predio o predios sobre los cuales se desarrolla la edificación, así como en los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas resultantes de los proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal o instrumento que permita generar nuevas unidades de vivienda. **En los proyectos de construcción por etapas de que trata la Ley 675 de 2001, para cada una de las nuevas edificaciones se deberá proceder de la manera prevista en este artículo.**”*