



ESTUDIOS JURÍDICOS

GESTIÓN LEGAL

Conceptos



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO 11-05-2022 09:55

Al Contestar Cite Este No: 2022EE0045404 Pdf:1 Anex:0 FA:0

ORIGEN 7000.DESPACHO DEL MINISTRO / BLANCA NURY LEGUIZAMON GALINDO
DESTINO CONSTRUCTORES, ENAJENADORES DE VIVIENDA NUEVA Y OTROS
ASUNTO AMBITO APLICACION DE LA SUPERVISION TECNICA INDEPENDIENTE FRENTE A LA
OBS PARA: CONSTRUCTORES, ENAJENADORES DE VIVIENDA NUEVA SUPERVISORES
TECNICOS INDEPENDIENTES, PERSONAS NATURALES Y JURIDICAS CON INTERES EN

2022EE0045404



Bogotá D.C.,

CIRCULAR

Para: Constructores, enajenadores de vivienda nueva, supervisores técnicos independientes, personas naturales y jurídicas con interés en la constitución de los mecanismos de amparo de que trata el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016

Asunto: Ámbito de aplicación de la Supervisión Técnica Independiente frente a la constitución y otorgamiento de la Póliza de Seguro como Mecanismo de Amparo de los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario de vivienda nueva

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 3571 de 2011, modificado por el Decreto 1604 de 2020, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tiene la competencia de orientar y apoyar en la adecuada implementación de los instrumentos normativos en materia de vivienda, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y uso del suelo, agua potable y saneamiento básico.

En consecuencia, este Ministerio establece las siguientes precisiones en relación con la aplicación del artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 reglamentado por el Decreto 282 de 2019, modificado por el Decreto 1687 de 2020 compilado en el Decreto 1077 de 2015 respecto de la obligación que tienen los constructores o enajenadores de vivienda nueva, de amparar los eventuales perjuicios patrimoniales que se puedan ocasionar dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición del certificado técnico de ocupación a los propietarios de vivienda nueva, principalmente, dentro del procedimiento de expedición u obtención de la póliza de seguros, así:

I. DE LOS MECANISMOS DE AMPARO DE PERJUICIOS PATRIMONIALES

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 nueva 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 de Código Civil, que establece que "(...) 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

Calle 17 No. 9 – 36 Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 2068
www.minvivienda.gov.co

Versión: 9.0
Fecha: 11/02/2022
Código: GDC-PL-12
Página 1 de 12



sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, <sic 2057> inciso final. (...)"

A su vez, el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 define 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 definido por esta misma norma como "quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales".

En este sentido, siguiendo los lineamientos dispuestos en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, se estableció que el responsable de amparar los perjuicios patrimoniales será el enajenador de vivienda nueva o el constructor.

En ese orden de ideas, este ministerio reglamentó las obligaciones adquiridas por el constructor o enajenador de vivienda nueva respecto de la constitución de un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, y lo concerniente al modo de operación de estos mecanismos, para lo cual se estableció, en los artículos 2.2.6.7.1.1.3. y 2.2.6.7.1.1.5. del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019, lo siguiente:

"(...) ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.3. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del presente decreto.

Cuando se constituyan patrimonios autónomos o se vinculen personas jurídicas para desarrollar un proyecto de vivienda, se deberá identificar en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién es el constructor o enajenador responsable de amparar los perjuicios patrimoniales. En el caso de los patrimonios autónomos, en los actos constitutivos o en aquellos modificatorios del mismo, se debe indicar claramente que las obligaciones a cargo del enajenador o constructor se encuentran en cabeza de uno o varios fideicomitentes determinados, identificándolos e individualizándolos claramente. En el contrato de fiducia se establecerá que, ante la omisión de esta obligación, los fideicomitentes responderán solidariamente frente a los perjuicios patrimoniales que se ocasionen a los propietarios, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar. En ningún caso la sociedad fiduciaria será



solidariamente responsable de los perjuicios patrimoniales que se causen al propietario inicial o sucesivos propietarios, cuando: actúe como vehículo receptor de los activos.

PARÁGRAFO 1. *Sin perjuicio de la obligación directa que tiene el constructor o el enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales de acuerdo con lo previsto en este artículo, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.*

PARÁGRAFO 2. *La obligación contenida en este artículo se diferencia de la contemplada en la Ley 675 de 2001, referente al deber de constitución de pólizas de seguros que cubran los bienes comunes susceptibles de ser asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto. (...)* (negritas y subrayado fuera del texto original)

“(…) ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.5. Mecanismos de amparo. El constructor o el enajenador de vivienda nueva para cumplir con la obligación contenida en el artículo 2.2.6.7.1.1.3 del presente decreto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, podrá escoger cualquiera de los siguientes mecanismos de amparo:

a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía.

b) Garantía bancaria.

c) Póliza de seguro.

d) Otros, en los términos del artículo 2.2.6.7.1.5.1 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1. *El constructor o el enajenador de vivienda nueva podrán implementar uno o varios mecanismos de amparo para cada una de sus obras, edificaciones, etapas y/o unidades estructuralmente independientes. En todo caso, la suma de los valores de los mecanismos de amparo deberá cumplir con el requisito de suficiencia previsto en el artículo 2.2.6.7.1.1.10 del presente Decreto.*

PARÁGRAFO 2. *De conformidad con la Ley 1328 de 2009, las entidades financieras o aseguradoras facultadas para la expedición de los mecanismos de amparo, deberán fundamentar su decisión en causas objetivas para el otorgamiento o negación del respectivo mecanismo.*



PARÁGRAFO 3. *La expedición del mecanismo de amparo estará respaldada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismo resistente, la licencia de construcción aprobada y el Certificado Técnico de Ocupación expedido por el supervisor técnico independiente. (...)* (negritas y subrayado fuera del texto original)

II. DE LA FIGURA DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE

La supervisión técnica es creada por medio de la Ley 400 de 1997 subrogada por el artículo 4 de la Ley 1796 de 2016 en los siguientes términos:

ARTÍCULO 4°. *El artículo 18 de la Ley 400 de 1997, quedará así:*

"ARTÍCULO 18. *Obligatoriedad. Las edificaciones cuyo predio o predios permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá someterse a una supervisión técnica independiente del constructor, de acuerdo con lo establecido en este título y en los decretos reglamentarios correspondientes.*

Las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, deberá ejecutarse conforme lo aprobado en la licencia de construcción recayendo la responsabilidad sobre el constructor, diseñador estructural, y quienes hayan ostentado la titularidad del predio y de la licencia de construcción. En los casos en que en virtud de la existencia de un patrimonio autónomo sea el fiduciario quien ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

En todo caso el diseñador estructural o ingeniero geotecnista podrá exigir supervisión técnica a las edificaciones cuya complejidad, procedimientos constructivos especiales o materiales empleados la hagan necesaria, consignando este requisito mediante memorial que se anexará al proyecto estructural y/o al estudio geotécnico correspondiente.

Cuando la edificación que se pretende desarrollar tenga menos de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, pero cuente con la posibilidad de tramitar ampliaciones que permitan alcanzar los dos mil (2.000) metros cuadrados exigidos, en la evaluación inicial del diseño estructural se analizará si el mismo soporta la futura ampliación en cuyo caso la edificación pese a tener menos de dos mil (2.000) metros cuadrados, deberá contar con la supervisión técnica.

Cuando en uno o más predios se aprueben distintas edificaciones que en conjunto superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cada una de ellas independientemente de su área construida deberá contar con la supervisión técnica exigida en este artículo.

PARÁGRAFO 1°. *Corresponde al Gobierno nacional definir las funciones, alcance, procedimientos, documentos y responsabilidades relacionados con la supervisión técnica de que trata la presente ley.*



PARÁGRAFO 2°. Se excluyen las estructuras que se diseñen y construyan siguiendo las recomendaciones presentadas en el Título E de viviendas de uno y dos pisos de la Norma Sismorresistente NSR-10.

PARÁGRAFO 3°. La supervisión de que trata este artículo se exigirá sin perjuicio de la obligación que tiene el constructor de realizar todos los controles de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia. Para ello, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o el supervisor técnico. Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de supervisión de la obra.

PARÁGRAFO 4°. La supervisión de que trata el presente artículo también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica.

“Cuando se presenten diferencias entre el constructor y el supervisor técnico del proyecto, las mismas se resolverán de conformidad con el reglamento que para tal efecto adopte el Gobierno nacional.”

En desarrollo de lo establecido por la Ley 400 de 1997 subrogada por la Ley 1796 de 2016, el Título I del Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10 modificado por el Decreto 945 de 2017, definió el alcance de la supervisión técnica independiente, señalando expresamente las edificaciones que tienen la obligación de realizarla, el alcance mínimo, los controles exigidos, las cualidades e idoneidad del supervisor técnico y su personal auxiliar, así como una serie de recomendaciones para el ejercicio de la misma.

En relación con la idoneidad del supervisor técnico independiente en los Capítulos 1 y 5 del Título VI de la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1229 de 2008, se establecen las calidades y requisitos que deben cumplir los profesionales que lleven a cabo labores de supervisión técnica. En el mismo sentido, de acuerdo con lo indicado en el artículo 24 de la Ley 400 de 1997, la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, dentro de sus funciones, fijará los mecanismos y procedimientos para demostrar la experiencia profesional, la idoneidad y el conocimiento de los aspectos relacionados con el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes establecidos en la Ley 400 de 1997 y sus reglamentos (NSR-10), de los profesionales que realicen actividades de supervisión técnica.

“Artículo 4°.- Definiciones. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

38. Supervisión técnica. Se entiende por supervisión técnica la verificación de la sujeción de la construcción de la estructura de la edificación a los planos, diseños y especificaciones realizadas por el diseñador estructural. Así mismo, que los elementos no estructurales se construyan siguiendo los planos, diseños y



especificaciones realizadas por el diseñador de los elementos no estructurales, de acuerdo con el grado de desempeño sísmico requerido. (...)

41. Supervisor técnico. Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, bajo cuya responsabilidad se realiza la supervisión técnica. Parte de las labores de supervisión puede ser delegada por el supervisor en persona técnico auxiliar, el cual trabajará bajo su dirección y su responsabilidad. La supervisión técnica puede ser realizada por el mismo profesional que efectúa la interventoría.”

“Artículo 22°.- Calidades de supervisor técnico. El supervisor técnico debe ser un profesional que reúna las calidades exigidas en el Capítulo 5 del Título VI de la presente Ley. El profesional podrá, bajo su responsabilidad, delegar en personal no profesional algunas de las labores de la supervisión”.

Del mismo modo, en la Sección IV del Capítulo 5 de esta misma Ley, se establecen las calidades y requisitos para ostentar la calidad de Supervisor Técnico:

“Artículo 35°.- Supervisores técnicos. El supervisor técnico debe ser ingeniero civil o arquitecto. Sólo para el caso de estructuras metálicas podrá ser ingeniero mecánico.

Deberá poseer matrícula profesional y acreditar ante la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes", los requisitos de experiencia e idoneidad establecidos en el siguiente artículo.

Artículo 36°.- Experiencia. El supervisor técnico debe poseer una experiencia mayor de cinco (5) años de ejercicio, contados a partir de la expedición de la tarjeta profesional, bajo la dirección de un profesional facultado para tal fin, en una o varias actividades tales como, diseño estructural, construcción, interventoría o supervisión técnica.

Artículo 37°.- Independencia. El supervisor técnico debe ser laboralmente independiente del constructor de la estructura o de los elementos no estructurales.

Artículo 38°.- Personal auxiliar profesional y no profesional. Las calificaciones y experiencia requeridas del personal profesional y no profesional, como los inspectores, controladores y técnicos, se dejan a juicio del supervisor técnico, pero deben ser conmensurables con las labores que se les encomienden, el tamaño, importancia y dificultad de la obra”. (negritas y subrayado fuera del texto original)

Como medida para garantizar la calidad e idoneidad de los profesionales que ejercen diferentes labores en el proceso constructivo, entre los que se encuentra el supervisor técnico independiente, el artículo 12 de la Ley 1796 de 2016, establece el Registro Único Nacional de Acreditados en los siguientes términos:

“ARTÍCULO 12. Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados. Créase el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados para adelantar las labores



de diseño, revisión y supervisión de que trata la Ley 400 de 1997, el cual será administrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) y tendrá como insumo la calificación del examen de acreditación, que se realizará de acuerdo con los términos y condiciones que establezca el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes; y el reporte de sanciones suministrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (Copia) y el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares (CPNAA). El registro contará con un portal web de público acceso."

De tal forma, el ordenamiento jurídico colombiano establece de manera clara y expresa los requisitos, calidades y el alcance de la función que deben cumplir los profesionales que pretendan ejercer la supervisión técnica de las edificaciones. En efecto, en el ejercicio de su función los supervisores técnicos independientes, deben ceñirse única y exclusivamente a los parámetros señalados en la norma, sin que sea dable la exigencia de requisitos, requerimientos o modificación del ámbito de aplicación de su labor.

Al respecto debe señalarse que el artículo 26 de la Constitución Política establece que *"Toda persona es libre de escoger profesión u oficio. La ley podrá exigir títulos de idoneidad. Las autoridades competentes inspeccionarán y vigilarán el ejercicio de las profesiones. Las ocupaciones, artes y oficios que no exijan formación académica son de libre ejercicio, salvo aquellas que impliquen un riesgo social"*.

Conforme a esta disposición constitucional los requisitos de idoneidad de las profesiones y oficios deben ser fijados por la Ley y sus instrumentos reglamentarios, tal y como se encuentra definido para el supervisor técnico independiente por la Ley 400 de 1997, modificada por la Ley 1796 de 2016 y reglamentada por el Decreto 945 de 2017, así como las normas que la modifiquen o complementen.

III. IMPORTANCIA DEL SUPERVISOR TÉCNICO FRENTE AL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

Al respecto, la Ley 1796 de 2016, establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 6o. CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN. *Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia."*

A la certificación técnica de ocupación se anexarán las actas de supervisión, las cuales no requerirán de protocolización. 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.

(...)

PARÁGRAFO 2o. *En todo caso, para los efectos de control durante la obra, la autoridad municipal o distrital competente podrá realizar visitas y controles periódicos a la ejecución de las construcciones, cuya evidencia y resultados se consignarán en las actas de supervisión independientes y en las de inspección que realicen las autoridades encargadas de ejercer el control urbano.*

PARÁGRAFO 3o. *La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto número 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación de que trata el presente artículo ni podrá condicionar su expedición". (negrillas y subrayado fuera del texto original)*

De tal forma, el Certificado Técnico de Ocupación es el instrumento mediante el cual el supervisor técnico independiente, una vez ejecutadas todas las acciones y controles definidos en la NSR, certifica que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia, y que se protocolizará en escritura pública como garantía del cumplimiento de las normas y de la licencia.

IV. ROL DEL SUPERVISOR TÉCNICO EN LA EXPEDICIÓN DE LOS MECANISMOS DE AMPARO A LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES DEL PROPIETARIO DE VIVIENDA NUEVA

La Ley 1796 de 2016 establece la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva como el momento a partir del cual, el constructor o enajenador de vivienda debe cumplir con la obligación de amparo de los perjuicios patrimoniales:

"ARTÍCULO 8°. *Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, 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. (...)"*



En desarrollo de la anterior disposición legal, el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 282 de 2019, establece:

"ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.3. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. *Antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, **el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del presente decreto.** (...)*

"(...) **PARÁGRAFO 1.** *Sin perjuicio de la obligación directa que tiene el constructor o el enajenador de vivienda nueva de amparar los perjuicios patrimoniales de acuerdo con lo previsto en este artículo, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. **En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.**"* (negritas y subrayado fuera del texto original)

Bajo el anterior contexto, el artículo 2.2.6.7.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019 establece los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, así como el alcance de la obligación, los mecanismos para su cumplimiento y las características, vigencia y demás aspectos relacionados que los mismos deben satisfacer, partiendo de la base, que su expedición está sustentada en el Certificado Técnico de Ocupación expedido por el Supervisor Técnico Independiente:

"ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.5. Mecanismos de amparo. *El constructor o el enajenador de vivienda nueva para cumplir con la obligación contenida en el artículo 2.2.6.7.1.1.3 del presente decreto, de acuerdo con lo establecido en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, podrá escoger cualquiera de los siguientes mecanismos de amparo:*

a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía.



b) Garantía bancaria.

c) Póliza de seguro.

d) Otros, en los términos del artículo 2.2.6.7.1.5.1 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1. El constructor o el enajenador de vivienda nueva podrán implementar uno o varios mecanismos de amparo para cada una de sus obras, edificaciones, etapas y/o unidades estructuralmente independientes. En todo caso, la suma de los valores de los mecanismos de amparo deberá cumplir con el requisito de suficiencia previsto en el artículo 2.2.6.7.1.1.10 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con la Ley 1328 de 2009, las entidades financieras o aseguradoras facultadas para la expedición de los mecanismos de amparo, deberán fundamentar su decisión en causas objetivas para el otorgamiento o negación del respectivo mecanismo.

PARÁGRAFO 3. La expedición del mecanismo de amparo estará respaldada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismo resistente, la licencia de construcción aprobada y el Certificado Técnico de Ocupación expedido por el supervisor técnico independiente. (negritas y subrayado fuera del texto original)

Ahora bien, en relación con el instrumento de la póliza de seguro, el Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019 establece que el Certificado Técnico de Ocupación define el momento a partir del cual se contabiliza el término en que debe estar pagada la prima correspondiente:

"SUBSECCIÓN 4. PÓLIZA DE SEGURO

ARTÍCULO 2.2.6.7.1.4.2. Características del seguro. Las pólizas de seguros deben cumplir con lo previsto en el Código de Comercio y adicionalmente reunir las siguientes condiciones:

(...)

6. La prima deberá estar pagada en su totalidad como máximo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente y antes de la entrada en vigencia de la póliza, así mismo se anexará a la escritura pública de transferencia el recibo de pago legalizado". (negritas y subrayado fuera del texto original)

V. ORIENTACIONES.

De lo anterior se concluye que:

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, todo constructor o enajenador de vivienda nueva, de proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o



- más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, debe constituir uno o varios de los mecanismos de amparo descritos en el artículo 2.2.6.7.1.1.5. de esta norma, con el objetivo de cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, para amparar riesgos que supongan que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del decreto mencionado.
2. Que los mecanismos de amparo de que trata el artículo 2.2.6.7.1.1.5. del Decreto 1077 de 2015 deberán constituirse antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda, por un término de amparo durante de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación.
 3. Que los parágrafos 2 y 3 del artículo 2.2.6.7.1.1.5. del Decreto 1077 de 2015 establecen que las entidades financieras o aseguradoras facultadas para la expedición de los mecanismos de amparo deberán fundamentar su decisión en causas objetivas para el otorgamiento o negación del respectivo mecanismo, y que la expedición del mecanismo de amparo deberá estar respaldada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismo resistente, la licencia de construcción aprobada y el Certificado Técnico de Ocupación expedido por el supervisor técnico independiente, y no se podrá exigir al constructor o enajenador, ni al supervisor técnico: i) La constitución de garantías patrimoniales, adquisición de seguros u otro tipo de respaldos para el ejercicio de la función de supervisión técnica independiente; ii) La constitución de mecanismos de verificación, veeduría, control técnico, prevención de riesgos o similares, adicionales a los contemplados en el ordenamiento jurídico colombiano.
 4. Que conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, en concordancia con el numeral 9 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, el Certificado Técnico de Ocupación será expedido bajo la gravedad de juramento por el supervisor técnico independiente una vez concluidas la cimentación, construcción de la estructura y elementos no estructurales (exceptuando acabados y elementos decorativos) aprobadas en la respectiva licencia y previo a la ocupación de la nueva edificación, donde certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas únicamente exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistente y aprobadas en la respectiva licencia. Por lo tanto, las funciones que cumplan los supervisores técnicos independientes deben ceñirse estrictamente al Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR – 10 o la norma que lo modifique o sustituya, por lo cual para el cumplimiento de las labores relacionadas con la expedición del Certificado Técnico de Ocupación y el ejercicio de la supervisión técnica de que trata la presente circular, no podrán imponerse funciones adicionales a las allí señaladas.



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda

5. Que el Artículo 37 de la Ley 400 de 1997 exige que el supervisor técnico sea laboralmente independiente del constructor de la estructura o de los elementos no estructurales. Así mismo, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 4 de la Ley 1796 de 2016, la supervisión técnica independiente también la podrán realizar personas jurídicas que cuenten con personal calificado, acreditado y registrado que cumpla con los requisitos definidos en la presente ley para realizar la supervisión técnica. Ante lo cual, no se podrá exigir o imponer la designación de supervisores técnicos independientes específicos o exigir calidades y requisitos adicionales a los mencionados en el capítulo 5 título VI de la Ley 400 de 1997, atendiendo la reserva legal señalada en la Constitución Política, ni la constitución de empresas o personas jurídicas para tal fin.
6. Que el enajenador de vivienda nueva o el constructor, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, son los responsables de amparar los perjuicios patrimoniales de los propietarios de vivienda nueva. Por lo tanto, es responsabilidad de estos constituir y acreditar el cumplimiento de la supervisión técnica independiente y la expedición del Certificado Técnico de Ocupación, en estricto cumplimiento de los requisitos y calidades que establece la Ley 400 de 1997, así como las normas que la complementan en la materia.

Cordialmente,



SUSANA CORREA BORRERO
Ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio

Elaboró: Luz Dary Pulido - Contratista/ Hernán Javier Rodríguez - Contratista / Nelson Uribe - Contratista / Jorge Leonardo Núñez - Contratista
Revisó: Daniela Villa - Contratista/ Abel Martínez - Asesor / Efraim Arredondo - Subdirector Políticas de Desarrollo Urbano y Territorial/ Edgar Picon - Director DEUT
Aprobó: Carlos A. Ruiz - Viceministro de Vivienda