

# Garantías disponibles para los compradores de vivienda nueva

**Carlos Molina**, subdirector Cámara de Propiedad e Ingeniería  
Fasecolda

---

*En breve, la industria de la construcción pondrá a disposición de los compradores de vivienda nueva una serie de mecanismos, entre ellos el seguro, que protegerán por diez años la más importante y valiosa inversión de toda su vida.*

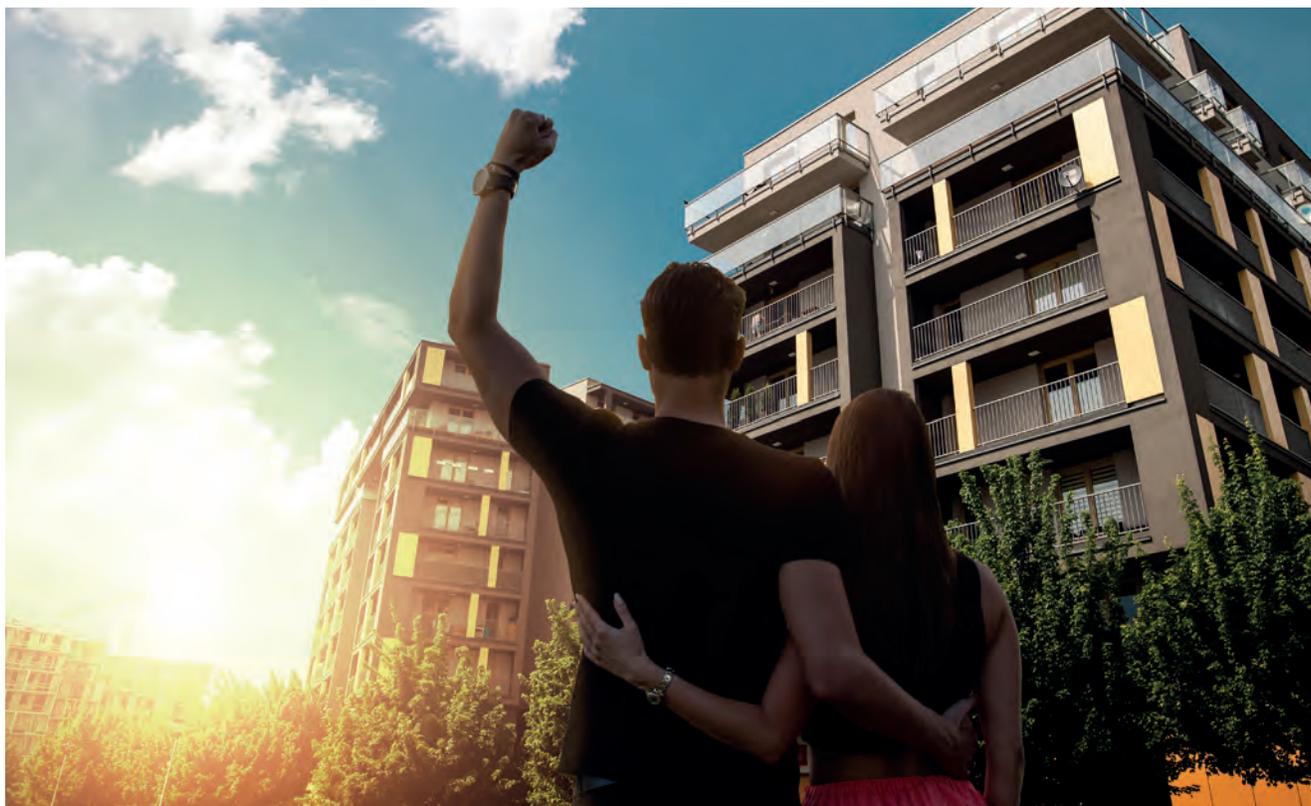
---

## La evolución de la normativa

El Gobierno nacional, en respuesta a los diferentes eventos que se han presentado durante los últimos años, en relación con el colapso de algunas edificaciones debido a fallas en sus estructuras, estableció como medida de protección para el comprador de vivienda nueva la denominada *ley de vivienda segura* (Ley 1796 de 2016), la cual considera, entre otros, el establecimiento de una serie de garantías que cubran por diez años a los propietarios de los inmuebles que superen los 2.000 m<sup>2</sup> de área construida, ante el riesgo de ruina o amenaza de ruina a causa de errores en los diseños o planos estructurales y deficiencias en el proceso constructivo de la estructura de la edificación (vicio de construcción), defectos en los materiales usados en el proceso constructivo (vicio de los materiales) o fallas generadas en el suelo o en la construcción de la cimentación de la unidad de vivienda (vicio del suelo).

De igual manera, el pasado 21 de febrero el Ministerio de Vivienda expidió el Decreto 282 de 2019, por medio del cual reglamenta cada una de las garantías contempladas como medidas de protección para el comprador. Todas ellas, además de ser irrevocables, deben amparar los perjuicios patrimoniales, cubrir los eventos ocurridos dentro de los diez años siguientes a la fecha de expedición del certificado técnico de ocupación refrendado por las curadurías en el primer acto de transferencia de dominio de la vivienda al propietario inicial, y ofrecer condiciones de liquidez para reconstruir las soluciones habitacionales o realizar la intervención a que haya lugar para garantizar la estabilidad, habitabilidad y seguridad de las viviendas a los beneficiarios.

Este decreto estipuló un régimen de transición de dos años; a partir de febrero del 2021 los constructores o enajenadores de vivienda nueva deberán, por obligación, poner a disposición de sus clientes cualquiera de los siguientes mecanismos de protección permitidos por la Ley:



### ***Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía***

Esta garantía le permite al constructor o enajenador constituir una fiducia en garantía, en virtud de la cual transfiera a un patrimonio autónomo activos de su propiedad o de terceros con el fin de amparar los eventuales perjuicios patrimoniales. Esta opción considera los gastos de administración por parte de una sociedad fiduciaria, que será la encargada de administrar tales activos durante la vigencia del amparo.

### ***Garantía bancaria***

En síntesis, un establecimiento de crédito, debidamente autorizado y vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, asume el compromiso de amparar los perjuicios patrimoniales; la garantía debe contemplar de forma expresa la renuncia de la entidad garante al beneficio de exclusión.

### ***Póliza de seguro***

Un seguro real y de ocurrencia cuyo objeto consiste en resarcir, dentro de la vigencia del amparo, al beneficiario, que será quien ostente la calidad de propietario (inicial o sucesivo) al momento de ocurrencia de un siniestro. Pese a que este mecanismo contempla la posibilidad de contratarse de manera colectiva, en este caso se debe contar con un certificado individual para cada uno de los proyectos de vivienda asegurados.

La normativa entregó a la Superintendencia Financiera de Colombia importantes retos: por una parte, en el evento en que se presenten los análisis técnicos y financieros suficientes, podrá establecer las condiciones de operación de otros mecanismos hasta ahora no contemplados por la Ley; por otra, en relación con la entrada en operación del seguro, está a cargo de dicha entidad la creación de un nuevo ramo que cubra la expedición de las pólizas que requiera el mercado constructor, tarea nada sencilla, ya que debe definir los elementos nece-

sarios para la entrada en operación de este tipo de garantía, estableciendo las reglas de juego para todas las compañías de seguros interesadas en esta nueva oportunidad de negocio.

Tal y como lo establece el Decreto, esta imposición al Supervisor demanda la revisión de la experiencia internacional que le permita la creación de la normativa que en materia de seguros establezca, entre otros aspectos, el manejo de las reservas técnicas destinadas por las compañías de seguros para respaldar las obligaciones que contraigan con sus asegurados, las condiciones de capital necesario para entrar a operar este nuevo ramo, las consideraciones para el uso del reaseguro –figura fuertemente requerida en este tipo de seguros–, y los elementos que determinen las condiciones comerciales con vistas a la protección del comprador vivienda que, recordemos, es finalmente el objeto principal de la expedición de toda esta normativa.

### La supervisión técnica

La evolución de la ley ha traído consigo una serie de regulaciones para el sector de la construcción; la norma estableció la obligación de efectuar una revisión a los diseños estructurales, ordenando de igual manera reglamentar los mecanismos para la resolución de diferencias entre el diseñador estructural y el revisor independiente de los diseños, asimismo, instituyó el deber de efectuar,

➔ El Ministerio de Vivienda expidió el Decreto 282 de 2019, por medio del cual reglamenta cada una de las garantías contempladas como medidas de protección para el comprador de vivienda nueva.



durante la ejecución de la obra, una labor de supervisión técnica totalmente independiente al constructor o enajenador de vivienda, a través de un profesional idóneo, quien será el encargado de expedir bajo la gravedad de juramento el certificado técnico de ocupación, el cual avalará 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 construcción sismorresistente y aprobadas en la respectiva licencia.

La supervisión es el elemento central de la operación de las garantías, en especial, del seguro decenal. Debido a las características de la cobertura, los garantes requieren contar con una serie de informes técnicos que relacionen los pormenores y, sobre todo, las correcciones hechas por el constructor tanto en la etapa de diseños como en la de avance de obra. En consecuencia, las condiciones de experiencia e idoneidad que deberán tener los profesionales involucrados en la supervisión se vuelven un elemento de suma importancia para la operación del seguro, finalmente, el desarrollo de esta labor de manera exitosa dará cuenta de la calidad de los diseños y del proceso constructivo del inmueble, otorgando un



➔ Los garantes requieren contar con una serie de informes técnicos que relacionen los pormenores y, sobre todo, las correcciones hechas por el constructor tanto en la etapa de diseños como en la de avance de obra.

conocimiento adecuado del riesgo y disminuyendo a su vez el grado de incertidumbre para el otorgamiento de la cobertura.

La normativa también modificó parcialmente dicho reglamento, el Decreto 945 de 2017 introdujo todo un título relacionando las generalidades, el alcance, las características y las recomendaciones que debe tener la supervisión técnica, siendo importante aclarar que el *Reglamento colombiano de construcción sismorresistente (NSR-10)* dicta los parámetros mínimos bajo los cuales se debe regir la ejecución de un proyecto constructivo de una edificación, por lo que el ejercicio de la supervisión técnica debe asegurar que el desarrollo de las obras se lleve a cabo con apego a los diseños concebidos, y vigilar que durante la ejecución de la obra se empleen los materiales adecuados que permitan el desarrollo del proceso de construcción acorde con la calidad esperada.

## Pasos por seguir

Es de especial interés para el sector asegurador coadyuvar al Gobierno nacional en la puesta en marcha de esta normativa; en este sentido, el gremio manifestó su intención de apoyar al Supervisor en el diseño e implementación de toda la normativa requerida, asimismo, se encuentra trabajando de manera conjunta con los distintos actores del sector público y privado que permitan garantizar el conocimiento de la normativa y, a la par, llevar a cabo todas aquellas acciones que deriven en la creación del Registro Único de Profesionales Acreditados (RUMPA), para garantizar la oferta suficiente de supervisores técnicos que sirvan a las compañías de seguros a proveer la cobertura a lo largo y ancho del territorio nacional. 

## Bibliografía

- Ley 1796 de 2016
- Decreto 945 de 2017
- Decreto 282 de 2019