



Febrero 2019

La ley protege a los compradores de vivienda en el país

- El Gobierno Nacional expidió el decreto 282 de 2019 que reglamenta la Ley de vivienda segura, donde se establecen las garantías que protegen a los compradores en el país. Estas garantías cubren al consumidor por la ruina o amenaza de ruina de la edificación cuando se presenten vicios del suelo, vicios en la construcción y en los materiales.
- Dentro de las garantías establecidas se encuentra el seguro que tiene como objetivo garantizar que las firmas que ejecutan proyectos residenciales cuenten con respaldo financiero para responderle a los propietarios, en caso de que presenten evento como los de las urbanizaciones Space, Asensi y Continental Towers de la capital antioqueña. Se suman como mecanismo de protección la garantía bancaria y el patrimonio autónomo mediante la constitución de fiducia en garantía, entre otros.
- La existencia del seguro fortalece a la industria constructora en el país, porque contribuye con la gestión de los riesgos asociados a la actividad y minimiza la ocurrencia de fallas en la etapa de diseño y construcción, todo ello en beneficio del consumidor de vivienda.
- La adquisición del seguro por parte de los constructores será obligatoria a partir del 21 de febrero del 2021, sin embargo, la norma permite que los constructores adquieran de manera voluntaria esta protección desde la fecha.
- El seguro operará durante 10 años una vez el constructor entregue la obra y toda persona que ejerza la propiedad del bien durante este lapso, estará protegida.
- En la escritura pública de transferencia de la propiedad de la vivienda, se deberá señalar la información de la garantía adquirida por el constructor.
- El costo del seguro dependerá de cada proyecto y cada asegurador establecerá la tarifa de acuerdo con variables como la calidad de los diseños, el tamaño del proyecto, la calidad del constructor, la calidad de los materiales utilizados, entre otros.

- El costo del seguro no se traduce necesariamente en un aumento del valor de la vivienda, pues existe en el mercado competencia entre los constructores. A ello se suma la masificación de la cobertura, que genera competencia entre las aseguradoras.
- El seguro beneficia a los constructores porque contarán con un mecanismo que les permitirá proteger su patrimonio, y contar con un respaldo económico en el evento que resultan responsables por la ocurrencia de un evento catastrófico atribuido a fallas en el diseño o construcción.
- En el 2018 se construyeron 172.000 vivienda nuevas en el país, de las cuales 102.000 correspondieron a vivienda de interés social.

(Ley 1796 del 13 de julio de 2016)