REPÚBLICA DE COLOMBIA

# GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CÁMARA

(Artículo 36, Ley 5ª de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA
www.imprenta.gov.co

ISSN 0123 - 9066

AÑO XXIII - Nº 538 Bogotá, D. C., miércoles, 24 de septiembre de 2014 EDICIÓN DE 16 PÁGINAS

DIRECTORES: GREGORIO ELJACH PACHECO, SECRETARIO GENERAL DEL SENADO, www.secretariasenado.gov.co; JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO, SECRETARIO GENERAL DE LA CÁMARA, www.camara.gov.co

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PÚBLICO

# SENADO DE LA REPÚBLICA

## PONENCIAS

### INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 159 DE 2013 SENADO

*por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral.*

Bogotá, D. C., 22 de septiembre de 2014

Doctor

EDUARDO ENRIQUE PULGAR DAZA

Presidente Comisión Séptima

Senado de la República

Presente

**Asunto: Informe de ponencia para segundo debate al Proyecto de ley número 159 de 2013 Senado,** *por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral.*

Respetado señor Presidente:

De conformidad con lo dispuesto por la Ley 5ª de 1992 y dando cumplimiento a la designación realizada por la Mesa Directiva de la Comisión Séptima de Senado, como ponente único de esta iniciativa legislativa, me permito rendir informe de ponencia para segundo debate al **Proyecto de ley número 159 de 2013 Senado,** *por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral*, en los siguientes términos:

I. **ANTECEDENTES DEL PROYECTO DE LEY**

1. El Proyecto de ley número 159 de 2013 Senado fue radicado ante la Secretaría General del Senado, por la entonces Senadora Karime Mota y Morad, el 27 de noviembre del año 2013.

2. El 4 de diciembre del año 2013, la iniciativa fue radicada en la Secretaría de la Comisión Séptima del Senado.

3. El 9 de diciembre de 2013, la Mesa Directiva de la Comisión Séptima de Senado designó como ponente único al entonces Senador Jorge Ballesteros Bernier.

4. El 30 de abril de 2014 se presentó ante la Secretaría de la Comisión Séptima, el informe de ponencia para primer debate al proyecto de ley.

5. El 14 de mayo de 2014 se discutió el informe de ponencia, siendo aprobado por unanimidad y se designó al entonces Senador Jorge Ballesteros Bernier como ponente para segundo debate.

6. Esta ponencia fue reasignada el 20 de agosto de 2014, puesto que el entonces Senador Jorge Ballesteros Bernier, inicialmente designado como ponente para segundo debate, no hace parte de la Comisión Séptima en la actualidad.

II. **OBJETO DEL PROYECTO DE LEY**

De conformidad con el artículo 1° y la exposición de motivos de la presente iniciativa legislativa, el objeto de este proyecto de ley es "garantizar el acceso de todas las personas al Mercado Laboral en igualdad de condiciones, sin que para el proceso de vinculación se pueda consultar bases de datos que contenga información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones de tipo crediticio o financiero u otro".

III. **DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE LEY**

El presente proyecto de ley contiene cuatro artículos.

El artículo 1° trata sobre el objeto de la iniciativa.

El artículo 2° consagra la prohibición de consultar para el proceso de vinculación laboral, por parte del empleador, el historial contenido en la base de datos sobre el cumplimiento de las obligaciones crediticias o financieras de la persona postulante al cargo o a contratar sus servicios laborales o profesionales.

El artículo 3° prevé que la vigilancia de lo dispuesto en la presente ley estará a cargo del Ministerio de Trabajo.

El artículo 4° trata sobre la vigencia de la presente ley, la cual empezará a regir desde la publicación en el ***Diario Oficial***.

IV. **MARCO JURÍDICO DEL PROYECTO DE LEY**

El proyecto de ley a que se refiere esta ponencia cumple con lo establecido en el artículo 140 numeral 1 de la Ley 5ª de 1992, pues se trata de una iniciativa Congresional presentada individualmente en su momento, por la honorable Senadora Karime Mota y Morad.

Cumple además con los artículos 154, 157, 158 y 169 de la Constitución Política, referentes a la iniciativa legislativa, formalidades de publicidad, unidad de materia y título de la ley. Así mismo, es coherente con el artículo 150 de la Constitución, que establece que dentro de las funciones del Congreso está la de hacer las leyes.

V. **FUNDAMENTOS CONSTITUCIONALES Y LEGALES**

En la Constitución Política se encuentran varias disposiciones que sustentan esta iniciativa:

Artículo 1°. Colombia es un Estado Social de Derecho (…) fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

Artículo 2°. (…) Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Artículo 13. Todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica.

(…).

Artículo 15. Todas las personas tienen derecho a su intimidad personal y familiar y a su buen nombre, y el Estado debe respetarlos y hacerlos respetar. De igual modo, tienen derecho a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bancos de datos y en archivos de entidades públicas y privadas.

En la recolección, tratamiento y circulación de datos se respetarán la libertad y demás garantías consagradas en la Constitución.

(…).

Artículo 25. El trabajo es un derecho y una obligación social y goza, en todas sus modalidades, de la especial protección del Estado. Toda persona tiene derecho a un trabajo en condiciones dignas y justas.

Artículo 40. Todo ciudadano tiene derecho a participar en la conformación, ejercicio y control del poder político. Para hacer efectivo este derecho puede:

1°) (…)

2°) (…)

3°) (…)

(…)

7°) Acceder al desempeño de funciones y cargos públicos, salvo los colombianos, por nacimiento o por adopción, que tengan doble nacionalidad. (…).

Artículo 53. El Congreso expedirá el Estatuto del Trabajo. La ley correspondiente tendrá en cuenta por lo menos los siguientes principios mínimos fundamentales:

Igualdad de oportunidades para los trabajadores; (…) estabilidad en el empleo; (…); primacía de la realidad sobre las formalidades establecidas por los sujetos de las relaciones laborales; (…).

La ley, los contratos, los acuerdos y convenios de trabajo no pueden menoscabar la libertad, la dignidad humana ni los derechos de los trabajadores.

Artículo 54. Es obligación del Estado y de los empleados ofrecer formación y habilitación profesional y técnica a quienes lo requieran. El Estado debe propiciar la ubicación laboral de las personas en edad de trabajar y garantizar a los minusválidos el derecho a un trabajo acorde con sus condiciones de salud.

VI. **CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO DE LEY**

Tomando como referencia los argumentos expuestos por la autora de la iniciativa en la exposición de motivos, es importante señalar lo siguiente:

Esta iniciativa pretende solucionar una de las principales dificultades que se presentan actualmente para el acceso de las personas al mercado laboral, pues hoy en día, en distintas empresas o entidades públicas se está exigiendo al postu-

lante a un empleo o cargo autorización para consultar su historia crediticia, con lo cual se está violentando el derecho fundamental de acceso al trabajo, al no constituir tal solicitud una prueba real sobre las aptitudes profesionales o laborales de las personas.

Para este proyecto, la autora referenció un antecedente muy importante y oportuno para la discusión de la iniciativa y es la Sentencia C-1083 de 2005, en la cual se declaró la inexequibilidad del parágrafo 3° del artículo 2° de la Ley 901 de 2004. En dicha sentencia, la Corte señaló:

*"El Boletín de Deudores Morosos del Estado establecido en el parágrafo 3° del artículo 2° de la Ley 901 de 2004 tiene como finalidad lograr el saneamiento de la información contable de las entidades del Estado y, más allá, de los recursos patrimoniales de este, lo cual es sin duda constitucionalmente legítimo.* ***Dicho parágrafo contiene en el inciso 2° una prohibición en el sentido de que las personas relacionadas en el Boletín de Deudores Morosos del Estado no podrán celebrar contratos con este ni tomar posesión de cargos públicos, hasta tanto demuestren la cancelación de la totalidad de las obligaciones contraídas o acrediten la vigencia de un acuerdo de pago. Dicha prohibición es contraria al principio de igualdad por desconocer el requisito de proporcionalidad en sentido estricto que han señalado la doctrina constitucional y la jurisprudencia de esta corporación, ya que el beneficio que se obtiene con ella, esto es, la obtención del pago de los créditos a favor de las entidades estatales y el saneamiento de su información contable y de sus finanzas, es muy inferior a la afectación del derecho fundamental de acceso a los cargos públicos consagrado en el artículo 40 de la Constitución, del que son titulares los deudores relacionados en el boletín, de suerte que se genera una ostensible desproporción, de mayor significado si se tiene en cuenta que por los graves problemas económicos y sociales del país son muchos los deudores que resultan convertidos en víctimas de tal medida por circunstancias ajenas a su voluntad.*** *Adicionalmente, la medida prohibitiva no es necesaria para obtener el pago de las obligaciones a favor de las entidades del Estado, puesto que estas pueden hacer uso del proceso ejecutivo regulado en la ley, tanto por la vía de la llamada jurisdicción coactiva, en las materias en que aquella la contempla, como por la vía jurisdiccional propiamente dicha, sin afectar los derechos fundamentales de los deudores"*. (Subrayas fuera del texto original).

En ese orden, concluye la entonces Senadora Karime Mota y Morad: "Por lo anterior, atendiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional, que encuentra identidad entre la inconstitucionalidad de impedir la celebración de contratos con el Estado e impedir que accedan a Cargos Públicos, es igualmente semejable a lo que sucede hoy en día en el sector privado, en la medida en que lo primero que se le pide a una persona buscando trabajo es encontrarse precisamente al día en todas y cada una de sus obligaciones bien con el sector financiero, sector real u otro".

En consecuencia, con este proyecto se garantizará el acceso a las oportunidades laborales de todas las personas e impedir que se les niegue la posibilidad, por estar reportados en bases de datos que contengan la información sobre obligaciones financieras o crediticias en mora.

## VII. TEXTO APROBADO EN PRIMER DEBATE EN COMISIÓN SÉPTIMA DE SENADO AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 159 DE 2013 SENADO

*por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral.*

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. *Objeto.* La presente ley busca garantizar el acceso de todas las personas al Mercado Laboral en igualdad de condiciones, sin que para el proceso de vinculación se pueda consultar en bases de datos que contengan información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones de tipo crediticio o financiero u otro de los trabajadores.

Artículo 2°. *Prohibición de consultar en bases de datos.* Para el proceso de vinculación laboral de toda aquella persona que se postule u ofrezca sus servicios laborales o profesionales, al igual que sea invitado a iniciar un proceso de vinculación laboral, el empleador no podrá consultar en ningún caso, ni aún con autorización expresa del postulante trabajador, el historial contenido en bases de datos sobre el cumplimiento de sus obligaciones crediticias o financieras.

Artículo 3°. *Vigilancia, control y sanciones.* La vigilancia sobre lo que en esta ley está dispuesto estará a cargo del Ministerio de Trabajo. El procedimiento relativo será el establecido en el Código Sustantivo del Trabajo, artículos 485 y siguientes, al igual que las multas ahí impuestas.

Cualquier persona podrá remitir comunicación escrita o verbal al Ministerio de Trabajo o sus delegadas con la denuncia o contravención de lo aquí dispuesto.

Artículo 4°. *Vigencia.* La presente ley empieza a regir desde la publicación en el ***Diario Oficial***.

VIII. **PLIEGO DE MODIFICACIONES**

| **TEXTO APROBADO EN PRIMER DEBATE EN COMISIÓN SÉPTIMA DE SENADO PROYECTO DE LEY NÚMERO 159 DE 2013 SENADO** | **PLIEGO DE MODIFICACIONES PROYECTO DE LEY NÚMERO 159 DE 2013 SENADO** |
|---|---|
| *por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral.* | *por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral.* |
| El Congreso de la República | El Congreso de la República |
| DECRETA: | DECRETA: |
| **Artículo 1°.** ***Objeto.*** La presente ley busca garantizar el acceso de todas las personas al Mercado Laboral en igualdad de condiciones, sin que para el proceso de vinculación se pueda consultar en bases de datos que contengan información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones de tipo crediticio o financiero u otro de los trabajadores. | **Artículo 1°.** ***Objeto.*** La presente ley busca garantizar el acceso de todas las personas al Mercado Laboral en igualdad de condiciones, sin que para el proceso de vinculación se ~~pueda~~ establezca como requisito la consultar ~~en~~ de bases de datos que contengan información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones de tipo crediticio o financiero u otro de los trabajadores. |
| **Artículo 2°.** ***Prohibición de consultar en bases de datos.*** Para el proceso de vinculación laboral de toda aquella persona que se postule u ofrezca sus servicios laborales o profesionales, al igual que sea invitado a iniciar un proceso de vinculación laboral, el empleador no podrá consultar en ningún caso, ni aún con autorización expresa del postulante trabajador, el historial contenido en bases de datos sobre el cumplimiento de sus obligaciones crediticias o financieras. | **Artículo 2°.** ***Prohibición de consultar en bases de datos.*** Para el proceso de vinculación laboral de toda aquella persona que se postule u ofrezca sus servicios laborales o profesionales, al igual que sea invitado a iniciar un proceso de vinculación laboral, el empleador no podrá establecer como requisito la consultar, en ningún caso, ni aún con autorización expresa del postulante trabajador, del historial contenido en bases de datos sobre el cumplimiento de sus obligaciones crediticias o financieras. |
| **Artículo 3°.** ***Vigilancia, control y sanciones.*** La vigilancia sobre lo que en esta ley está dispuesto estará a cargo del Ministerio de Trabajo. El procedimiento relativo será el establecido en el Código Sustantivo del Trabajo, artículos 485 y siguientes, al igual que las multas ahí impuestas.<br>Cualquier persona podrá remitir comunicación escrita o verbal al Ministerio de Trabajo o sus delegadas con la denuncia o contravención de lo aquí dispuesto. | **Artículo 3°.** ***Vigilancia, control y sanciones.*** La vigilancia sobre lo que en esta ley está dispuesto estará a cargo del Ministerio de Trabajo. El procedimiento relativo será el establecido en el Código Sustantivo del Trabajo, artículos 485 y siguientes, al igual que las multas ahí impuestas.<br>Cualquier persona podrá remitir comunicación escrita o verbal al Ministerio de Trabajo o sus delegadas con la denuncia o contravención de lo aquí dispuesto. |
| **Artículo 4°.** ***Vigencia.*** La presente ley empieza a regir desde la publicación en el ***Diario Oficial***. | **Artículo 4°.** ***Vigencia.*** La presente ley ~~empieza a regir desde~~ rige a partir de ~~la~~ su publicación en el ***Diario Oficial***. |

Las modificaciones realizadas al texto aprobado en primer debate en la Comisión Séptima de Senado de la presente iniciativa obedecen a criterios de orden formal relacionados con la redacción de los artículos 1°, 2° y 4°.

IX. **TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 159 DE 2013 SENADO**

*por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral.*

El Congreso de la República

DECRETA:

Artículo 1°. *Objeto.* La presente ley busca garantizar el acceso de todas las personas al Mercado Laboral en igualdad de condiciones, sin que para el proceso de vinculación se establezca como requisito la consulta de bases de datos que contengan información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones de tipo crediticio o financiero u otro de los trabajadores.

Artículo 2°. *Prohibición de consultar en bases de datos.* Para el proceso de vinculación laboral de toda aquella persona que se postule u ofrezca sus servicios laborales o profesionales, al igual que sea invitado a iniciar un proceso de vinculación laboral, el empleador no podrá establecer como requisito la consulta, en ningún caso, ni aún con autorización expresa del postulante trabajador, del historial contenido en bases de datos sobre el cumplimiento de sus obligaciones crediticias o financieras.

Artículo 3°. *Vigilancia, control y sanciones.* La vigilancia sobre lo que en esta ley está dispuesto estará a cargo del Ministerio de Trabajo. El procedimiento relativo será el establecido en el Código Sustantivo del Trabajo, artículos 485 y siguientes, al igual que las multas ahí impuestas.

Cualquier persona podrá remitir comunicación escrita o verbal al Ministerio de Trabajo o sus delegadas con la denuncia o contravención de lo aquí dispuesto.

Artículo 4°. *Vigencia.* La presente ley rige a partir de su publicación en el ***Diario Oficial***.

X. **PROPOSICIÓN**

Por lo anteriormente expuesto, solicito al honorable Senado de la República, debatir y aprobar en segundo debate, el **Proyecto de ley número 159 de 2013 Senado,** *por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación*

*laboral*, con base en el texto con modificaciones propuesto en la presente ponencia.

De los honorables Senadores,

Cordialmente,

ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ
Senador

**COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL PERMANENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA**

Bogotá, D. C., a los veinticuatro (24) días del mes de septiembre año dos mil catorce (2014)

En la presente fecha se autoriza **la publicación en *Gaceta del Congreso*,** el Informe de Ponencia para segundo debate y texto propuesto para segundo debate, en once (11) folios, **al Proyecto de ley número 159 de 2013 Senado,** *por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral*.

Autora: *Karime Mota y Morad*.

El presente texto se publica en la ***Gaceta del Congreso***, en cumplimiento de lo ordenado en el inciso 5º del artículo 2º de la Ley 1431 de 2011.

El Secretario,

JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA
SECRETARIO GENERAL
Comisión Séptima del H. Senado de la República

* * *

**INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO**

*por la cual se establece la constitución obligatoria de una póliza de cumplimiento para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.*

Bogotá, D. C., 18 de septiembre de 2014

Honorable Senador

EDUARDO ENRIQUE PULGAR DAZA

Presidente

Comisión Séptima Constitucional Senado de la República

**Referencia: Informe de Ponencia para Segundo Debate al Proyecto de ley número 178 de 2014 Senado,** *por la cual se establece la constitución obligatoria de una póliza de cumplimiento para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.*

Respetado señor Presidente:

En cumplimiento del encargo hecho por la honorable Mesa Directiva de la Comisión Séptima del Senado de la República, de conformidad con lo establecido en los artículos 150, 153, y 156 de la Ley 5ª de 1992, procedemos a rendir informe de Ponencia para Segundo Debate al **Proyecto de ley número 178 de 2014 Senado,** *por la cual se establece la constitución obligatoria de una póliza de cumplimiento para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva*. En los siguientes términos:

**INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO**

*por la cual se establece la constitución obligatoria de una póliza de cumplimiento para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.*

Cordialmente.

H.S. ORLANDO CASTAÑEDA SERRANO
(Coordinador)

H.S. EDINSON DELGADO RUIZ

H.S. LUIS EVELIS ANDRADE CASAMÁ M.

H.S JAVIER MAURICIO DELGADO

H.S. YAMINA DEL CARMEN PESTANA ROJAS

H.S. NADIA GEORGETTE BLEL

H.S. ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

**INFORME DE PONENCIA PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO**

*por la cual se establece la constitución de una Póliza de Vivienda, para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.*

La presente ponencia se desarrollará de la siguiente manera:

1. Antecedentes.
2. Objeto y Justificación del proyecto.
3. Competencia.
4. Consideraciones.
5. Marco Constitucional, Legal y Jurisprudencial.
6. Modificaciones al texto.
7. Texto Propuesto.

1. **ANTECEDENTES**

La presente iniciativa ya había sido radicada ante el Senado de la República, en las vigencias 2011-2012, por la honorable Senadora *Claudia Jeanneth Wilches Sarmiento* y la honorable Representante *Martha Cecilia Ramírez.* Fue aprobado en primer debate, por la Comisión Séptima

de Senado, lamentablemente no prosperó por vencimiento del período legislativo.

Nuevamente, para la primera Legislatura de 2014, se radicó ante el Senado el 25 de marzo de 2014, y el 1° de abril ante la Comisión Séptima, la cual se encuentra publicada en la ***Gaceta del Congreso*** número 98 de 2014.

El miércoles 14 de mayo del presente, según Acta número 29, y ***Gaceta del Congreso*** número 184 de 2014, fue considerado el informe de ponencia para primer debate y el texto propuesto al **Proyecto de ley número 178 de 2014 Senado,** *por la cual se establece la constitución de una póliza, para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva,* proyecto presentado nuevamente por la honorable Senadora Ponente *Claudia Jeanneth Wilches Sarmiento.*

Puesta en consideración la **primera ponencia, con que termina el informe de ponencia POSITIVO** presentado por la honorable Senadora, fue aprobada con mayoría decisoria, y, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5º, del Acto Legislativo 01 de 2009, Votación Pública y Nominal, y a la Ley 1431 de 2011 (Por la cual se establecen las excepciones a que se refiere el artículo 133 de la Constitución Política), se obtuvieron nueve (9) votos a favor, ninguno en contra, ninguna abstención.

Los honorables Senadores y Senadoras que votaron afirmativamente fueron:

Carlosama López Germán Bernardo

Correa Jiménez Antonio José

Delgado Ruiz Édinson

García Romero Teresita

Ramírez Ríos Gloria Inés

Romero Hernández Rodrigo

Santos Marín Guillermo Antonio

Yepes Alzate Arturo

Zapata Correa Gabriel

Puesta a consideración la votación de articulado en bloque, la omisión de la lectura del articulado (propuesta por el honorable Senador Santos Marín Guillermo Antonio), la votación del articulado (con el pliego de modificaciones propuesto por la honorable Senadora Gloria Inés Ramírez Ríos), el título del proyecto (con proposición aditiva presentada por la honorable Senadora Gloria Inés Ramírez Ríos) y el deseo de la Comisión de que este proyecto tuviera segundo debate, se obtuvo su aprobación con mayoría decisoria, mecanismo de votación ordinaria, con nueve (9) votos a favor, ninguno en contra, ninguna abstención, sobre un total de nueve (9) honorables Senadores y Senadoras presentes al momento de la votación.

Los honorables Senadores y Senadoras que votaron afirmativamente el texto definitivo del proyecto, en primera ponencia, fueron:

Carlosama López Germán Bernardo

Correa Jiménez Antonio José

Delgado Ruiz Édinson

García Romero Teresita

Ramírez Ríos Gloria Inés

Romero Hernández Rodrigo

Santos Marín Guillermo Antonio

Yepes Alzate Arturo

Zapata Correa Gabriel

El texto definitivo aprobado en primer debate por la Comisión Séptima se encuentra publicado en la ***Gaceta del Congreso*** número 226 de 2014.

No obstante, a pesar de la trascendencia que tiene esta iniciativa y de contar con ponencia positiva en primer debate, y de la radicación de ponencia para segundo debate, la cual se encuentra publicada en la ***Gaceta del Congreso*** número 236 del 2014, el proyecto fue archivado por vencimiento de términos, antes de completar trámite para segundo debate.

Durante el proceso, los ponentes solicitaron concepto al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fasecolda, Superintendencia Financiera de Colombia, y la Cámara Colombiana de la Construcción, las modificaciones sugeridas por estas entidades se tuvieron en cuenta dentro de la primera ponencia, modificando el texto original del proyecto de ley. Dichas sugerencias, se acogen en el texto de esta ponencia que se pone nuevamente a consideración del honorable Congreso de la República.

**Comentario del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial** (al Proyecto de ley número 09 de 2011 Senado). Señala su conveniencia, de acuerdo a lo establecido por la Corte en C-444 de 2009. Sin embargo, hizo recomendaciones al proyecto que se tuvieron en cuenta en la primera ponencia.

**Fasecolda (Federación de Aseguradores Colombianos).** Señaló que en la actualidad existen productos que amparan el pago de los perjuicios derivados del incumplimiento contractual de los negocios jurídicos celebrados entre particulares, como de aquellos que se suscriben con el Estado. Dichos seguros cuentan con una cobertura de estabilidad y calidad de obra. Sin embargo, es importante tener en cuenta que cuando la Ley 9ª de 1989 estableció la obligatoriedad de constituir una póliza para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda, esta se operó bajo un ramo independiente al de cumplimiento, denominado Secal.

**Superintendencia Financiera de Colombia.** De acuerdo a lo señalado en la Sentencia de la Corte Constitucional C-444 de 2009, a lo que responden a la obligación de constituir las pólizas de calidad y estabilidad de la Vivienda de Interés Social (VIS), en ejercicio de la libertad contractual que les asiste, la no obligatoriedad de la constitución de dichas pólizas hace que estas puedan o no expedirse.

**Cámara Colombiana de la Construcción.** Considera la iniciativa desfavorable para el desarrollo competitivo de la industria de la construcción por considerar que se elevarían los costos de la vivienda, así mismo manifiesta que es poco probable conseguir esta póliza en el mercado, además manifiesta que en el ordenamiento jurídico, ya se encuentran establecidos suficientes mecanismos que le otorgan al consumidor una protección adecuada en tanto adquieren vivienda nueva a través del Decreto número 1469 de 2010, donde se reglamenta la materia de licencias de construcción, la Ley 400 de 1997, a través de la cual se adoptan normas sobre construcciones sismorresistentes.

**Estadísticas Superintendencia de Industria y Comercio.** Según información emitida por la Superintendencia de Industria y Comercio a noviembre de 2013, en los últimos 5 años, esta entidad ha recibido demandas por irregularidades estructurales y calidad de vivienda y otras construcciones así:

| DEMANDAS JUDICIALES EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIO | |
|---|---|
| DEMANDAS PRESENTADAS | 753 |
| PROCESOS CULMINADOS CON SENTENCIA U OTRA FORMA DE CULMINACIÓN | 546 |
| PROCESOS VIGENTES | 207 |

Según la Superintendencia de Industria y Comercio, cabe resaltar que en su mayoría, las sentencias que ha proferido en los últimos años han sido favorables a los consumidores:

| FAVORABILIDAD EN SENTENCIAS | |
|---|---|
| FAVORABLES AL CONSUMIDOR | 83% |
| DESFAVORABLES AL CONSUMIDOR | 17% |

**Modificaciones al texto original propuesto y el aprobado en primer debate**

Las siguientes son las modificaciones al original aprobadas en primer debate.

| TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO | TEXTO APROBADO EN COMISIÓN. PRIMER DEBATE PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO |
|---|---|
| *por la cual se establece la constitución de una póliza, para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.* | *por la cual se establece la constitución de una póliza, para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.* |
| **Objeto del proyecto.** Crear una póliza de cumplimiento para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva, e indemnizar la reparación de los daños que sufra el inmueble asegurado, como consecuencia de la ausencia de calidad o estabilidad. | |
| **Artículo 1°.** ***Constitución de póliza.*** Todo enajenador de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza que garantice la calidad y estabilidad de la vivienda nueva. El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente. | **Artículo 1º.** ***Objeto.*** La presente ley tiene por objeto establecer la obligatoriedad de una póliza de garantía de cumplimiento por parte de todo vendedor o constructor de vivienda nueva, que garantice su buena calidad y estabilidad.<br>**Parágrafo 1°.** La Superintendencia Financiera determinará las condiciones generales de la póliza de garantía de cumplimiento establecida en la presente ley de manera uniforme para todas las compañías de seguros legalmente establecidas en Colombia que soliciten y obtengan autorización para operarla.<br>**Parágrafo 2°.** La Superintendencia Financiera revisará anualmente las condiciones técnicas y financieras de la operación de este seguro.<br>**Parágrafo 3°.** El notario público ante quien se efectúe la protocolización de una escritura de hipoteca o de propiedad de una vivienda nueva, exigirá la presentación de una copia de la póliza de garantía de cumplimiento de la calidad y la estabilidad del inmueble. |
| **Artículo 2°.** ***Definición de vivienda nueva.*** Se considera vivienda nueva toda construcción respecto de la cual se efectúe por primera vez su enajenación y cuyo diseño se encuentre concebido para la morada o habitación residencial. | **Artículo 2º.** ***Definición de vivienda nueva.*** Se considera vivienda nueva toda construcción respecto de la cual se efectúe por primera vez su enajenación y cuyo diseño se encuentre concebido para la morada o habitación residencial. |
| **Artículo 3°.** ***Finalidad de la póliza.*** La póliza establecida en la presente ley tiene como finalidad indemnizar la reparación de los daños que sufra el inmueble asegurado como consecuencia de la ausencia de calidad o estabilidad.<br><br>**Parágrafo 1°.** Cuando se trata de conjuntos multifamiliares de vivienda respecto de los cuales exista un mismo vendedor, la respectiva póliza se emitirá bajo la modalidad de colectiva.<br><br>**Parágrafo 2°.** Cuando se trate de enajenación de una vivienda nueva sometida al régimen de propiedad horizontal, la póliza de garantía de calidad y estabilidad, también debe cubrir los bienes comunes, toda vez que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conversación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular objeto de enajenación y cubrimiento de la póliza. | **Artículo 3º.** ***Finalidad de la póliza de garantía de cumplimiento.*** La póliza de garantía de cumplimiento establecida en la presente ley tiene como finalidad indemnizar la reparación de los daños que sufra el inmueble asegurado como consecuencia de la ausencia de calidad o estabilidad.<br>**Parágrafo 1°.** Cuando se trata de conjuntos multifamiliares de vivienda respecto de los cuales exista un mismo vendedor o constructor, la respectiva póliza de seguro se emitirá bajo la modalidad de colectiva.<br>**Parágrafo 2°.** Cuando se trate de una vivienda nueva sometida al régimen de propiedad horizontal, la póliza de garantía de calidad y estabilidad exigida al inmueble, también deberá cubrir los bienes comunes. |

| TEXTO PROPUESTO PARA PRIMER DEBATE PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO | TEXTO APROBADO EN COMISIÓN. PRIMER DEBATE PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO |
|---|---|
| **Artículo 4°.** ***Régimen general.*** La póliza establecida en la presente ley se regirá por las normas que regulan el contrato de seguro en el Código de comercio. | **Artículo 4º.** ***De las Aseguradoras.*** Toda entidad aseguradora del sector público o privado estará obligada a expedir la póliza de garantía de cumplimiento que garantice la calidad y estabilidad de la vivienda nueva, de conformidad con las previsiones establecidas en la presente ley. |
| **Artículo 5°.** ***Responsabilidad de los notarios.*** Los notarios públicos ante quienes se otorguen las escrituras públicas de venta de vivienda nueva que no exijan la protocolización de la copia de la póliza de seguro de que trata esta ley, estarán sujetos a las sanciones que contemplan las disposiciones legales vigentes. | **Artículo 5°.** ***Responsabilidad de los notarios.*** Los notarios públicos ante quienes se otorguen las escrituras de venta de vivienda nueva que no exijan la copia de la póliza de garantía de cumplimiento de que trata la presente ley, estarán incursos en la comisión de una falta disciplinable grave y sujetos a las sanciones que contemplan las disposiciones legales vigentes. |
| **Artículo 6°.** ***Reglamentación.*** El Gobierno nacional en un término no superior a (6) seis meses, a partir de la promulgación de esta ley reglamentará lo pertinente a las disposiciones establecidas. | **Artículo 6º.** ***Valor asegurado, irrevocabilidad y vigencia.*** En las condiciones generales de la póliza de garantía de cumplimiento se establecerá el valor asegurado, en función del precio de venta, el cual será reajustable automáticamente en la misma proporción que registre anualmente el índice nacional de precios para el consumidor certificado por el DANE.<br>La vigencia del amparo de buena calidad y estabilidad de la vivienda nueva será de dos (2) años contados a partir del momento de la primera venta o, si se trata de un conjunto multifamiliar, cuando se efectúe la venta del primer apartamento o casa.<br>Parágrafo. Las ventas sucesivas de la vivienda no afectarán la existencia y validez del contrato de seguro, el cual será irrevocable y solo terminará con la expiración de su vigencia. |
| **Artículo 7°.** ***Vigencia.*** La presente ley rige a partir de su publicación. | **Artículo 7°.** ***Reglamentación.*** **El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio** en un término no superior a seis (6) meses, a partir de la promulgación de la presente ley reglamentará lo pertinente para el cabal cumplimiento de la presente ley. |
| | **Artículo 8°.** ***Vigencia.*** La presente ley rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.<br>El anterior texto, conforme en lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley 5ª de 1992 (firmas de la ponente, una vez reordenado el articulado que constituye el texto definitivo). |

## 2. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL PROYECTO

La iniciativa presentada en el proyecto, busca generar una estrategia de protección a los ciudadanos que adquiriendo vivienda nueva, corren los riesgos de que esta posea fallas futuras, no causadas por eventos circunstanciales o medioambientales, sino por el uso de malos materiales, diseños, ausencia de planificación por parte del constructor, entre otros, empleando el uso de un seguro para las viviendas nuevas, como medio de prevención y protección.

Vía jurisprudencial se contempla la obligatoriedad de adquirir un seguro para las VIS, mediante Sentencia de la Corte Constitucional C-444 de 2009, pero hay un vacío sobre el aseguramiento de las demás tipologías de vivienda, por lo que se necesita promover a través de la ley una verdadera protección al patrimonio de los colombianos, representada en la adquisición de vivienda personal y familiar.

Existe en este momento una gran preocupación por los costos financieros y sociales que se generan con las demandas que recibe el Estado por las edificaciones que se han perdido por la mala planificación y/o construcción como sucedió con las torres del Space; ahora no solo son los valores para indemnizar y reubicar, sino es el tejido social fragmentado; lo que se podría prevenir con el aseguramiento de las calidades de la vivienda.

## 3. COMPETENCIA

El presente proyecto de ley está en consonancia con los artículos 154, 158 y 169 de la Constitución Política que hacen referencia al origen de la iniciativa legislativa, a la unidad de materia y al título de la ley respectivamente.

Así mismo, está en línea con lo establecido en el artículo 140 numeral primero, de la Ley 5ª de 1992, que trata de la iniciativa legislativa de los Senadores de la República.

## 4. CONSIDERACIONES

A pesar de que la ley colombiana acoge la posibilidad de que las personas adquieran un seguro de siniestro sobre su vivienda, este es voluntario, por lo que en la práctica, vemos no solamente personas afectadas, sino perjuicios económicos sobre el Estado, y en consonancia sobre toda la sociedad, a causa de la ausencia de una obligatoriedad que cobije la protección de todas las Viviendas, en términos de calidades y estructura, no solo sobre la vivienda de Interés social, que ya existe, sino sobre la vivienda que la mayoría de trabajadores pertenecientes a estratos medios adquieren, como una representación de su esfuerzo invertida en la seguridad de la tenencia de una vivienda; por lo mismo, el

derecho a vivir dignamente, no solo puede contemplarse desde el hecho de adquirir la vivienda, sino también en las calidades de construcción de la misma, en su duración temporal, y en la protección que esta representa a los patrimonios de tantos colombianos y sus familias.

La actividad de la construcción representa para el país cerca del 4% del PIB, según el DANE, para el último semestre de 2013, el sector de la construcción creció 6,4%[1], de los millones de metros cuadrados que se construyen al año, el porcentaje más alto corresponde a vivienda, a pesar del crecimiento, el Ministerio de Vivienda, señala un déficit habitacional en 2.5 millones de familias sin vivienda. Las familias que teniendo su vivienda la pierden por daños y fallas estructurales, no son contabilizados dentro del déficit, pero vienen a engrosar las listas de los que están en espera por adquirir una nueva vivienda, los daños a estas familias, sin duda generan inestabilidad, deterioro social, y detrimento en el patrimonio de los hogares.

Por lo mismo, todas las medidas encaminadas a cubrir los riesgos generados en el proceso de construcción de las viviendas, no solamente son importantes porque protegen el patrimonio social de los ciudadanos, sino que se convierten en un elemento fundamental de fortalecimiento de la actividad productiva, como lo es la que representa para la nación el sector de la construcción.

Por otro lado, muchos países del mundo, como Dinamarca, Francia, Japón, Suecia, México, España, y Chile, entre otros, han reforzado su legislación, para salvaguardar a sus ciudadanos de construcciones de mala calidad, además de mitigar los riesgos sociales y al patrimonio generados por las calidades de las viviendas nuevas, parte de los mecanismos han sido las garantías legales y la adopción de seguros obligatorios. Por ejemplo,

– En México, la Ley Federal de Protección al Consumidor señala que la vivienda debe contar con una garantía para el consumidor como mínimo de cinco (5) años, en el caso de la estructura, de tres (3) años en temas de impermeabilización, y un (1) año para todo lo demás, tiempo que empieza a regir solamente hasta la entrega real de la vivienda. El vendedor, estará en la obligación además, de reparar sin ningún costo los defectos o fallas que presente la vivienda, sin que se estime ese tiempo en el plazo de la garantía, y una vez finalizadas las reparaciones se reiniciará la garantía.

– Para el caso de España, por ejemplo, la Ley 38 de 1999 o Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) establece que la garantía debe constituirse para proteger a los usuarios no solo frente a los requisitos técnicos de lo construido sino también la constitución de un seguro de daños o de caución; determinándose, que el constructor debe suscribir en forma obligatoria el seguro de daños materiales que ampare aquellos perjuicios ocasionados por una deficiente ejecución de la obra y un seguro que escude el detrimento causado por el incumplimiento de las condiciones de habitabilidad o que afecten la seguridad estructural entre los tres (3) y diez (10) años, requisitos que se constituyen como indispensables para el otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas y liquidación de las sociedades correspondientes.

– Chile, la Ley General de Urbanismo y Construcciones del 75, reformada en 2013, establece las responsabilidades y sanciones, a quienes ejercen la profesión de urbanización y construcción, fija además los estándares técnicos de diseño y construcción. Por otro lado, obliga al primer propietario o constructor a encargarse de los daños, defectos o fallas de la obra, durante y posterior a la misma, y a que mediante escritura pública se referencie a los profesionales responsables, por un plazo de 10 años en estructura, de 5 años en instalaciones, 3 años en acabados a partir de la inscripción del título de comprador.

## 5. MARCO CONSTITUCIONAL, LEGAL Y JURISPRUDENCIAL COLOMBIANO

**Ley 9ª de 1989 reglamentado por el Decreto número 3042 de 1989.** Estableció la obligación de constituir la póliza de estabilidad y calidad de la vivienda nueva en el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989 así:

***Artículo 64. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda.*** *El notario público ante quien se efectúe la venta exigirá la protocolización de una copia de la póliza en la escritura correspondiente.*

Esta ley obligaba a todo vendedor de vivienda nueva a garantizar la estabilidad por un lapso de tres (3) años, y la buena calidad de la vivienda por un período de dos (2) años, contados a partir del momento de la primera venta, el valor asegurado se determinaba en función del precio de venta, el cual se reajustaba automáticamente de acuerdo al índice nacional de precios para el consumidor certificado por el DANE.

**Ley 3ª de 1991**. En el **artículo 40**, reemplazó lo contenido en la Ley 9ª y dejó por fuera todo el texto, **derogando la obligación de constituir la garantía de la póliza, perdiéndose la obligatoriedad de la misma, y haciéndola exclusiva de la VIS**.

*"Artículo 40. El artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:*

*El Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacio, servicios públicos y estabilidad de la vivienda."*

[1] DANE. Cuentas trimestrales Producto Interno Bruto. Diciembre 2013.

La **Corte Constitucional** mediante **Sentencia 444 de 2009**, declara la **constitucionalidad condicionada del artículo 40 de la Ley 3ª de 1991**, y en su argumentación expresa la inconstitucionalidad de la derogación de la norma:

"2.5.10.2. *al derogar la obligación de constituir la póliza tantas veces mencionada, produjo un vacío legislativo que significa una medida regresiva en materia de protección del derecho a la vivienda digna de interés social. Así las cosas,* ***la disposición acusada ha sido hallada inconstitucional no por lo que su tenor literal ahora expresa****, asunto sobre el cual nada dice la demanda ni la Corte ha hecho consideración alguna en esta Sentencia,* ***sino porque no contiene un mandato que sí estaba recogido en la norma anterior, esto el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, subrogado por ella****. Además, la Corte* ***ha encontrado que el legislador tenía la obligación de mantener la exigencia de la póliza, pues se trataba de una medida que ampliaba el espectro de protección de un derecho económico y social, por lo cual el principio de progresividad y la subsiguiente garantía de no regresividad de esta clase de derechos le impedía derogar dicha póliza****, a menos que demostrara que se trataba de una medida imperiosa desde la perspectiva constitucional, cosa que no hizo. Así las cosas, concluye la Sala que está en presencia de una* ***omisión legislativa relativa, pues la disposición demandada no contiene un elemento normativo que el legislador debía mantener en el ordenamiento.*** **(Resaltado fuera de texto)**.

*Si bien las anteriores consideraciones conducirían a la declaratoria de inexequibilidad de la disposición acusada, lo cierto es que, como se acaba de decir,* ***de un lado la inconstitucionalidad detectada no se debe a lo que dicha disposición ahora prescribe, sino a que con ella se produjo la subrogación de una norma, lo que originó un vacío legislativo que al legislador le estaba prohibido generar****. De otro lado,* ***el retiro del ordenamiento de la norma acusada llevaría a una situación de inconstitucionalidad más gravosa, por lo que se hace necesario acudir a una modalidad de sentencia integradora****. En efecto, se generaría una desprotección frente a las condiciones mínimas de vivienda adecuada para sujetos de especial protección (de interés social)* ***que hace necesario preservar la norma en el ordenamiento jurídico vero condicionada a que se mantenga la obligación de los vendedores de vivienda de interés social de otorgar una póliza o garantía de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan****. Ello bajo el principio de interpretación conforme a la Constitución.* (Resaltado fuera de texto).

*Visto lo anterior, la Sala considera que se debe declarar la constitucionalidad de la norma acusada, en el entendido de que continúa vigente la obligación de los vendedores de vivienda de interés social de otorgar una garantía de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan. A esta conclusión llega después de exponer que de la Constitución Política y de las obligaciones internacionales del Estado colombiano se deriva directamente la obligación de no retroceso en materia de protección del derecho a la vivienda digna de interés social.*

*Ahora bien, aunque el antiguo artículo 64 de la Ley 9ª de 1989 prescribía la obligación de otorgar la póliza de estabilidad y calidad de todo tipo de vivienda nueva, en cuanto la nueva Ley 3ª de 1991, a la cual pertenece la norma aquí acusada, tiene por objeto regular únicamente la vivienda de interés social, y en este ámbito es donde adquiere especial relevancia jurídica el principio de progresividad y la garantía subsiguiente de no regresividad de los derechos económicos y sociales,* ***la Corte limitará el condicionamiento a la constitucionalidad del artículo acusado, en el sentido de que la obligación de otorgar la póliza se restringe a la vivienda de interés social****.*

La Ley 546 de 1999, establece como condición de los créditos de vivienda, su aseguramiento de manera básica para los amparos de incendio y terremoto:

*"Artículo 17. Condiciones de los Créditos de Vivienda Individual. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1° de la presente ley, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, que tendrán que estar denominados exclusivamente en UVR, de acuerdo con los siguientes criterios generales:*

*(…) 10. Estar asegurados contra los riesgos que determine el Gobierno Nacional."*

En desarrollo de la Ley 546 de 1999, el Decreto número 145 de 2000, modificado por el artículo 8°, Decreto Nacional 3760 de 2008, establece la obligatoriedad de seguros que amparen los riesgos de terremoto e incendio:

*"Artículo 8°. Modifícase el artículo 1° del Decreto número 145 de 2000 el cual quedará así:*

***Artículo 1°. Condiciones de los créditos.*** *Para efectos del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 17 y demás normas concordantes de la Ley 546 de 1999, los créditos de vivienda individual a largo plazo, entendidos como aquellos otorgados por los establecimientos de crédito a personas naturales para financiar la adquisición de vivienda nueva o usada, la reparación, remodelación, subdivisión o mejoramiento de vivienda usada, o la construcción de vivienda propia, deberán ajustarse a las siguientes condiciones: (…).*

*c) Seguros. Los inmuebles financiados deberán estar asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto".*

Las viviendas adquiridas por Leasing Habitacional, se aseguran como bienes inmuebles,

según lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero. Por lo que el Decreto numero 2555 de 2010 establece: *"Artículo 2.28.1.3.3 Seguros. El contrato de leasing habitacional tendrá como mínimo los siguientes seguros:*

*a) Seguro contra incendio y terremoto cuya cobertura ampare el bien inmueble (…)"*.

Para la propiedad Horizontal el seguro no es diferente, frente a la misma, la Ley 675 de 2001 en su artículo 15 señala:

*"Artículo 15. Seguros. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.*

*Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.*

*Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables"*.

Es decir, que podemos observar que de acuerdo a la Ley la VIS se encuentra amparada en su totalidad, pero las demás tipologías de vivienda solamente son de obligatoriedad amparadas por incendio o terremoto.

Por otro lado, la vivienda es reconocida como derecho humano por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) a través del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en el párrafo I, del artículo 11, el cual expresa: En este instrumento los Estados Parte *"reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso, alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia.* ***Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho****, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."*, lo que significa que Colombia al hacer parte de la ONU, se ha comprometido a salvaguardar el derecho de los ciudadanos del país a una Vivienda adecuada y además SEGURA.

Siguiendo lo anterior, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su Observación General número 4, indicó los elementos que hacen que una vivienda pueda considerarse como ***adecuada*** en los términos del PIDESC y son:

Seguridad de tenencia; bienes y servicios (entre los cuales se encuentra el agua, considerada un requisito esencial para un pleno derecho a la vivienda); accesibilidad económica, habitabilidad, accesibilidad física, ubicación, tradiciones culturales, libertad frente a posibles desalojos, información, capacitación, participación y libertad de expresión, realojamiento, ambiente saludable, **seguridad y privacidad**.

La Corte Constitucional en Sentencia C-444 de 2009 las concreta así:

*"a) El contenido del derecho a la vivienda digna abarca las condiciones de habitabilidad de la vivienda, que consisten en que ella pueda ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de* ***protegerlos*** *del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras* ***amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes****.* (Negrillas fuera del original)*;*

*b)* ***En relación con la habitabilidad*** *de la vivienda digna, los Estados miembros del PIDESC tienen la obligación de adoptar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, de conformidad con lo que al respecto indica el artículo 11 de dicho Pacto;*

*c) La garantía de asequibilidad de la vivienda digna exige que se conceda a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos"*.

Es decir, que también la Corte está indicando que la seguridad del derecho a una vivienda digna, debe contener la protección contra los riesgos estructurales de la misma. Este derecho humano igualmente ha sido discutido dentro de las Metas de Desarrollo del Milenio, en la meta 7 - objetivo 11 propone la mejora significativa en las vidas de cien millones de habitantes de asentamientos irregulares para el año 2020. Meta que viene siendo monitoreada a través de UN-HÁBITAT, organismo de la ONU que ha sido comisionado en los temas de vivienda y asentamientos.

Acerca de la construcción de las viviendas, la Ley 400 de 1997 establece (con obligatoriedad en todo el territorio) los aspectos técnicos, criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, a fin de que las mismas sean capaces de resistir sismos y siniestros ambientales, contiene además los parámetros al respecto de: técnicas de la construcción, concreto estructural, cargas, estructura de guadua, metálica, mampostería, además de la supervisión técnica, y los requisitos de protección contra incendios, esta ley establece todos los posibles parámetros de comprobación de las calidades de estructura de una vivienda, lo que permite corroborar la misma, al momento de establecer una póliza que las garantice.

Además la Ley 810 de 2003, establece que toda actuación de construcción, que contravenga las normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, definiendo el régimen de infracciones urbanísticas.

Adicionalmente, la Ley 810 de 2003 y el Decreto número 1469 de 2010, regula las Curadurías Urbanas como autoridades para la expedición de las licencias y sanciones urbanísticas. La Ley 66 de 1968, y los Decretos números 219 de 1969; 2610 de 1979 y 1742 de 1981, le dieron a la hoy Superintendencia Financiera, la potestad de inspección y vigilancia de en la enajenación o venta, y construcción de bienes inmuebles destinados a vivienda, así como la regulación frente al otorgamiento de créditos para adquisición viviendas o lotes para la construcción de estas.

Por otro lado, el proceso de la construcción, debe aplicar las normas de responsabilidad, emanadas en el Código Civil Colombiano, la Corte constitucional señaló en Sentencia C- C-1008/10 que la responsabilidad puede ser contractual o extractual.

*3.1. La **responsabilidad** civil **contractual**[3] ha sido definida por la doctrina especializada como aquella que resulta de la inejecución o ejecución imperfecta o tardía de **una obligación estipulada en un contrato válido**[4]. De este modo, el concepto de responsabilidad civil contractual se ubica en el contexto de un derecho de crédito de orden privado, que solo obra en un campo exclusivo y limitado, vale decir, entre las partes del contrato y únicamente respecto de los perjuicios nacidos de ese negocio jurídico. [5] En tanto que **la responsabilidad civil extracontractual**, también denominada delictual o aquiliana, es aquella que no tiene origen en un incumplimiento obligacional, **sino en un "hecho jurídico", ya se trate de un delito o de un ilícito de carácter civil**.*

*3.3. (…) Estas diferentes esferas en que se mueve la responsabilidad contractual y la extracontractual no presentan un simple interés teórico o académico ya que en el ejercicio de las acciones correspondientes tan importante distinción repercute en la inaplicabilidad de los preceptos y el mecanismo probatorio [8]".*

*"3.4. En lo que **concierne a la responsabilidad extracontractual, la jurisprudencia especializada la define como el encuentro accidental fortuito de una fuente de la obligación resarcitoria generada por mandato legal**. Sobre el particular señala que: "como desde antaño lo viene predicando la Corporación con apoyo en el tenor del artículo 2341 del Código Civil, para que resulte comprometida la responsabilidad de una persona natural o jurídica, a título extracontractual, **se precisa de la concurrencia de tres elementos que la doctrina más tradicional identifica como "culpa, daño y relación de causalidad entre aquella y este"**.*

Frente al caso específico de la construcción de edificaciones, el Código Civil en su artículo 2060 establece:

"*Artículo 2060. Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes:*

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

Sumado a esto, el Código también establece, la acción redhibinitoria del comprador (para que prescinda de vender o baje el precio), si el problema se evidencia en cualquiera de los siguientes eventos: Sí se dio en el momento de la venta; si la cosa vendida no sirva para su uso natural, o solo sirva imperfectamente, de manera que sea de presumir que conociéndolos el comprador no la hubiera comprado o la hubiera comprado a mucho menos precio; No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin negligencia grave de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión u oficio. Si el vendedor conocía los vicios y no los declaró, o si los vicios eran tales que el vendedor haya debido conocerlos por razón de su profesión u oficio, será obligado no solo a la restitución o a la rebaja del precio, sino a la indemnización de perjuicios; pero si el vendedor no conocía los vicios, ni eran tales que por su profesión u oficio debiera conocerlos, solo será obligado a la restitución o la rebaja del precio.

Tales vicios redhibitorios dan derecho al comprador para exigir o la rescisión de la venta, o la rebaja del precio, o la indemnización por perjuicios según le pareciere.

Lamentablemente, la acción redhibitoria en el caso de bienes raíces solamente dura un año, y por lo general no siempre en el primer año, la vivienda permite evidenciar fallas estructurales o de materiales.

Además, la Responsabilidad legal emanada entonces en el Código Civil, será ejecutada en cuanto el comprador de la vivienda pueda demostrar el incumplimiento del constructor o vendedor, de acuerdo a la Ley 1480 de 2011. ("Artículo 10. *Responsables de la garantía legal*. Ante los consumidores, la responsabilidad

por la garantía legal recae solidariamente en los productores y proveedores respectivos. Para establecer la responsabilidad por incumplimiento a las condiciones de idoneidad y calidad, bastará con demostrar el defecto del producto, sin perjuicio de las causales de exoneración de responsabilidad establecidas en el artículo 16 de la presente ley (…).”)

Por último el Decreto número 735 de 2013, establece un procedimiento especial para hacer efectiva la garantía sobre bienes inmuebles bien para la reposición, sustitución o devolución del dinero por el producto comprado. Que implica que el afectado demuestre el defecto del bien, la existencia del daño y el nexo causal entre este y aquel.

Todo lo anterior nos permite señalar, que a pesar de que la ley establece una garantía por 10 años, frente a amenaza o ruina de la vivienda, causada por daños en el suelo, diseño o calidad de los materiales; que además la Vivienda VIS se encuentra plenamente asegurada, encontramos que en la práctica, el resto de viviendas diferentes a la VIS, tiene dificultad para demostrar la responsabilidad del constructor y/o vendedor frente a los costos de los problemas que tienen desde origen las viviendas, además que los costos para demostrar dichas responsabilidades recaen sobre los consumidores. Sumado a esto, los constructores, empresarios o vendedores de la obra, se demuestran en discapacidad para asumir económicamente los costos de dicha responsabilidad cuando sucede, generando una dificultad de aplicación de la ley, incluso, usando justificaciones como la naturalidad de los cambios en las propiedades y condiciones de los suelos, que son bien conocidos y atribuibles a las capas terrestres que componen el territorio de nuestra nación, esto hace difícil que el daño pueda ser reparable o remediable. Todo esto podría subsanarse si los valores que componen el precio de la vivienda fuesen asegurados desde un principio en su totalidad.

La revisión legal, y los eventos catastróficos, como el sucedido en las torres Space de Medellín, donde no solamente se presento la perdida de una estructura, sino de la vidas humanas, ha evidenciado la importancia de generar una póliza que asegure en su totalidad las viviendas contra Todo riesgo, por fallas estructurales, de diseño, o de calidades de materiales que hoy pueden ser encontradas en algunas de las viviendas nuevas. La sociedad esta demandando más calidad y responsabilidad en las construcciones nuevas, y ello incide tanto en la seguridad estructural, como en la protección contra incendios, además de otros aspectos vinculados al bienestar de las personas, se requiere establecer un marco general en el que pueda fomentarse la calidad de las construcciones nuevas, y fijar con ello, las garantías suficientes frente a los daños futuros a los que pueden enfrentarse compradores y/o usuarios.

Teniendo en cuenta lo anterior, esta iniciativa legislativa recoge el contenido de la norma derogada, en el entendido de la importancia de generar una póliza obligatoria de calidad y seguridad, que proteja a las familias colombianas para que gocen de una vivienda digna, a partir del momento en que adquieran una vivienda nueva, y cobije la responsabilidad civil contractual y extractual del constructor y/o vendedor. Pues a partir del decreto reglamentario 3042 de 1989 el cual según la jurisprudencia citada, sufrió fenómeno de decaimiento del acto administrativo, por cuanto al ser derogado el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989 igual surte sobre el decreto o acto administrativo que la reglamentaba; por lo mismo, la póliza vigente, obligó únicamente al aseguramiento de las viviendas VIS; y a las demás tipologías contra terremoto e incendio, dejando como opcional, y en manos del comprador el aseguramiento o no, de la condición estructural del resto de viviendas.

## 6. MODIFICACIONES AL TEXTO

| **TEXTO APROBADO EN COMISIÓN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO** *por la cual se establece la constitución de una póliza, para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.* | **TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO** *por la cual se establece la constitución obligatoria de un seguro para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.* |
|---|---|
| **Artículo 1º. *Objeto.*** La presente ley tiene por objeto establecer la obligatoriedad de una póliza de garantía de cumplimiento por parte de todo vendedor o constructor de vivienda nueva, que garantice su buena calidad y estabilidad. | **Artículo 1º. *Objeto.*** La presente ley tiene por objeto establecer la obligatoriedad de adquirir un seguro, por parte de todo vendedor o constructor de vivienda nueva, que garantice su calidad y estabilidad estructural, y que permita cubrir los daños o perjuicios a los que se vea abocado el titular de la transferencia del título, o comprador. |
| **Parágrafo 1°.** La Superintendencia Financiera determinará las condiciones generales de la póliza de garantía de cumplimiento establecida en la presente ley de manera uniforme para todas las compañías de seguros legalmente establecidas en Colombia que soliciten y obtengan autorización para operarla. | **Parágrafo 1°.** La Superintendencia Financiera, determinará las condiciones mínimas generales del seguro, en los términos establecidos en la presente ley, para todas las compañías de seguros legalmente establecidas en Colombia que soliciten y obtengan su autorización. |
| **Parágrafo 2°.** La Superintendencia Financiera revisará anualmente las condiciones técnicas y financieras de la operación de este seguro. | **Parágrafo 2°.** La Superintendencia Financiera revisará anualmente las condiciones técnicas y financieras de la operación de este seguro. |

| TEXTO APROBADO EN COMISIÓN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO *por la cual se establece la constitución de una póliza, para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.* | TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO *por la cual se establece la constitución obligatoria de un seguro para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.* |
|---|---|
| **Parágrafo 3°.** El notario público ante quien se efectúe la protocolización de una escritura de hipoteca o de propiedad de una vivienda nueva, exigirá la presentación de una copia de la póliza de garantía de cumplimiento de la calidad y la estabilidad del inmueble. | **Parágrafo 3°.** Al inicio de todo proceso de unidad constructora, el curador o quien haga sus veces, solicitará el seguro de calidad y estabilidad estructural como requisito previo para otorgar la licencia de construcción.<br>**Parágrafo 4°.** La obligación de adquirir el Seguro del que habla la presente ley, aplicará a las nuevas unidades que estén sometidas al régimen de propiedad horizontal, proyectos de vivienda de uso mixto, unidades inmobiliarias cerradas, en loteo individual o cualquier otro sistema que genere unidades inmobiliarias de vivienda para transferir a terceros.<br>**Parágrafo 5°.** El Gobierno establecerá garantías y exclusiones propias del contrato de seguro que se celebre en los términos de la presente ley. |
| **Artículo 2º.** ***Definición de vivienda nueva.*** Se considera vivienda nueva toda construcción respecto de la cual se efectúe por primera vez su enajenación y cuyo diseño se encuentre concebido para la morada o habitación residencial. | **Artículo 2º.** ***Definiciones.*** Para los efectos de la presente ley.<br>– **Vivienda nueva.** Se considera vivienda nueva toda construcción respecto de la cual se efectúe por primera vez su enajenación, nunca haya sido antes habitada, y cuyo diseño se encuentre concebido para morada, habitación residencial, o vivienda comercial en los proyectos de uso mixto.<br>– **Vendedor de vivienda nueva.** Entiéndase por vendedor de Vivienda, aquel que pretenda trasladar el derecho de dominio a otro, mientras la vivienda sea nueva.<br>– **Constructor de vivienda nueva.** Se entiende por constructor de la vivienda, aquella persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de la vivienda nueva, y que figura en la licencia de la misma, como responsable de la construcción. |
| **Artículo 3º.** ***Finalidad de la póliza de garantía de cumplimiento.*** La póliza de garantía de cumplimiento establecida en la presente ley tiene como finalidad indemnizar la reparación de los daños que sufra el inmueble asegurado como consecuencia de la ausencia de calidad o estabilidad.<br><br>**Parágrafo 1°.** Cuando se trata de conjuntos multifamiliares de vivienda respecto de los cuales exista un mismo vendedor o constructor, la respectiva póliza de seguro se emitirá bajo la modalidad de colectiva.<br>**Parágrafo 2°.** Cuando se trate de una vivienda nueva sometida al régimen de propiedad horizontal, la póliza de garantía de calidad y estabilidad exigida al inmueble, también deberá cubrir los bienes comunes. | **Artículo 3º.** ***Finalidad del seguro de estabilidad.*** El seguro calidad y de estabilidad estructural establecido en la presente ley, tiene como finalidad amparar la calidad y estabilidad estructural de la vivienda nueva, durante el tiempo de duración del mismo a fin de indemnizar la reparación de los daños que sufra el inmueble asegurado, como consecuencia de la ausencia de dicha estabilidad.<br>**Parágrafo.** Cuando se trate de una vivienda nueva sometida al régimen de propiedad horizontal, el seguro de estabilidad estructural exigido, también deberá cubrir los bienes comunes. |
| **Artículo 4º.** ***De las Aseguradoras.*** Toda entidad aseguradora del sector público o privado estará obligada a expedir la póliza de garantía de cumplimiento que garantice la calidad y estabilidad de la vivienda nueva, de conformidad con las previsiones establecidas en la presente ley. | **Artículo 4º.** ***De las Constructoras.*** Toda Constructora de vivienda nueva, estará obligada en calidad de tomador, a suscribir el seguro de calidad y estabilidad estructural de la vivienda nueva, de conformidad con las previsiones establecidas en la presente ley, y conforme a lo establecido por el Ministerio de Vivienda y la Superintendencia financiera. |
| **Artículo 5°.** ***Responsabilidad de los notarios.*** Los notarios públicos ante quienes se otorguen las escrituras de venta de vivienda nueva que no exijan la copia de la póliza de garantía de cumplimiento de que trata la presente ley, estarán incursos en la comisión de una falta disciplinable grave y sujetos a las sanciones que contemplan las disposiciones legales vigentes. | **Artículo 5°.** ***Responsabilidad de los curadores.*** Los curadores o quien haga sus veces y/o ante quienes se solicite la licencia de construcción, que no exijan el seguro de calidad y estabilidad de que trata la presente ley, estarán incursos en la comisión de una falta disciplinaría gravísima y sujetos a las sanciones que contemplan las disposiciones legales vigentes. |
| **Artículo 6º.** ***Valor asegurado, irrevocabilidad y vigencia.*** En las condiciones generales de la póliza de garantía de cumplimiento se establecerá el valor asegurado, en función del precio de venta, el cual será reajustable automáticamente en la misma proporción que registre anualmente el Índice Nacional de Precios para el consumidor certificado por el DANE.<br>La vigencia del amparo de buena calidad y estabilidad de la vivienda nueva será de dos (2) años contados a partir del momento de la primera venta o, si se trata de un conjunto multifamiliar, cuando se efectúe la venta del primer apartamento o casa.<br><br>**Parágrafo.** Las ventas sucesivas de la vivienda no afectarán la existencia y validez del contrato de seguro, el cual será irrevocable y solo terminará con la expiración de su vigencia. | **Artículo 6º.** ***Valor asegurado, irrevocabilidad y vigencia.*** El valor asegurado se establecerá en función del valor de construcción de la vivienda nueva, el cual será reajustable automáticamente en la misma proporción que registre anualmente el Índice Nacional de Precios para el consumidor certificado por el DANE.<br><br>El seguro de que trata el artículo 1° de la presente ley, será irrevocable, desde el momento de su expedición.<br>La vigencia del seguro de estabilidad estructural de la vivienda nueva, será de diez (10) años, contados a partir del momento de venta del inmueble.<br>**Parágrafo.** Las ventas sucesivas de la vivienda no afectarán la existencia y validez del contrato de seguro, el cual será irrevocable y solo terminará con la expiración de su vigencia. |

| TEXTO APROBADO EN COMISIÓN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO *por la cual se establece la constitución de una póliza, para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.* | TEXTO PROPUESTO PARA SEGUNDO DEBATE AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO *por la cual se establece la constitución obligatoria de un seguro para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.* |
|---|---|
| **Artículo 7°.** ***Reglamentación.*** **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio** en un término no superior a seis (6) meses, a partir de la promulgación de la presente ley reglamentará lo pertinente para el cabal cumplimiento de la presente ley. | **Artículo 7°.** ***Reglamentación.*** El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en un término no superior a seis (6) meses, a partir de la promulgación de la presente ley reglamentará lo pertinente para el cabal cumplimiento de la ley. |
| **Artículo 8°.** ***Vigencia.*** La presente ley rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.<br>El anterior texto, conforme en lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley 5ª de 1992 (firmas de la ponente, una vez reordenado el articulado que constituye el texto definitivo). | **Artículo 8°.** ***Vigencia.*** La presente ley rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias. |

7. **TEXTO PROPUESTO**

Por lo anteriormente expuesto, solicitamos a Plenaria del Senado de la República, debatir y aprobar en segundo debate el **Proyecto de ley número 178 de 2014,** *por la cual se establece la constitución obligatoria de un seguro para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.*

**AL PROYECTO DE LEY NÚMERO 178 DE 2014 SENADO**

*por la cual se establece la constitución obligatoria de un seguro para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.*

El Congreso de la República de Colombia

DECRETA:

Artículo 1º. *Objeto.* La presente ley tiene por objeto establecer la obligatoriedad de adquirir un seguro, por parte de todo vendedor o constructor de vivienda nueva, que garantice su calidad y estabilidad estructural, y que permita cubrir los daños o perjuicios a los que se vea abocado el titular de la transferencia del título, o comprador.

Parágrafo 1°. La Superintendencia Financiera, determinará las condiciones mínimas generales del seguro, en los términos establecidos en la presente ley, para todas las compañías de seguros legalmente establecidas en Colombia que soliciten y obtengan su autorización.

Parágrafo 2°. La Superintendencia Financiera revisará anualmente las condiciones técnicas y financieras de la operación de este seguro.

Parágrafo 3°. Al inicio de todo proceso de unidad constructora, el curador o quien haga sus veces, solicitará el seguro de calidad y estabilidad estructural como requisito previo para otorgar la licencia de construcción.

Parágrafo 4°. La obligación de adquirir el Seguro del que habla la presente ley, aplicará a las nuevas unidades que estén sometidas al régimen de propiedad horizontal, proyectos de vivienda de uso mixto, unidades inmobiliarias cerradas, en loteo individual o cualquier otro sistema que genere unidades inmobiliarias de vivienda para transferir a terceros.

Parágrafo 5°. El Gobierno establecerá garantías y exclusiones propias del contrato de seguro que se celebre en los términos de la presente ley.

Artículo 2º. *Definiciones.* Para los efectos de la presente ley.

– **Vivienda nueva.** Se considera vivienda nueva toda construcción respecto de la cual se efectúe por primera vez su enajenación, nunca haya sido antes habitada, y cuyo diseño se encuentre concebido para morada, habitación residencial, o vivienda comercial en los proyectos de uso mixto.

– **Vendedor de vivienda nueva.** Entiéndase por vendedor de Vivienda, aquel que pretenda trasladar el derecho de dominio a otro, mientras la vivienda sea nueva.

– **Constructor de vivienda nueva.** Se entiende por constructor de la vivienda, aquella persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de la vivienda nueva, y que figura en la licencia de la misma, como responsable de la construcción.

Artículo 3º. *Finalidad del seguro de estabilidad.* El seguro calidad y de estabilidad estructural establecido en la presente ley, tiene como finalidad amparar la calidad y estabilidad estructural de la vivienda nueva, durante el tiempo de duración del mismo a fin de indemnizar la reparación de los daños que sufra el inmueble asegurado, como consecuencia de la ausencia de dicha estabilidad.

Parágrafo. Cuando se trate de una vivienda nueva sometida al régimen de propiedad horizontal, el seguro de estabilidad estructural exigido, también deberá cubrir los bienes comunes.

Artículo 4º. *De las Constructoras.* Toda Constructora de vivienda nueva, estará obligada en calidad de tomador, a suscribir el seguro de calidad y estabilidad estructural de la vivienda nueva, de conformidad con las previsiones establecidas en la presente ley, y conforme a lo establecido por el Ministerio de Vivienda y la Superintendencia financiera.

Artículo 5°. *Responsabilidad de los curadores.* Los curadores o quien haga sus veces y/o ante quienes se solicite la licencia de construcción, que no exijan el seguro de calidad y estabilidad de que trata la presente ley, estarán incursos en la comisión de una falta disciplinaría gravísima y sujetos a las sanciones que contemplan las disposiciones legales vigentes.

Artículo 6º. *Valor asegurado, irrevocabilidad y vigencia.* El valor asegurado se establecerá en función del valor de construcción de la vivienda nueva, el cual será reajustable automáticamente

en la misma proporción que registre anualmente el Índice Nacional de Precios para el consumidor certificado por el DANE.

El seguro de que trata el artículo 1° de la presente ley, será irrevocable, desde el momento de su expedición.

La vigencia del seguro de estabilidad estructural de la vivienda nueva, será de diez (10) años, contados a partir del momento de venta del inmueble.

Parágrafo. Las ventas sucesivas de la vivienda no afectarán la existencia y validez del contrato de seguro, el cual será irrevocable y solo terminará con la expiración de su vigencia.

Artículo 7°. *Reglamentación.* El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en un término no superior a seis (6) meses, a partir de la promulgación de la presente ley reglamentará lo pertinente para el cabal cumplimiento de la ley.

Artículo 8°. *Vigencia.* La presente ley rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Los Honorables Senadores Ponentes,

H.S. ORLANDO CASTAÑEDA SERRANO
(Coordinador)

H.S. EDINSON DELGADO RUIZ

H.S. LUIS EVELIS ANDRADE CASAMÁ M.

H.S JAVIER MAURICIO DELGADO

H.S. YAMINA DEL CARMEN PESTANA ROJAS

H.S. NADIA GEORGETTE BLEL

H.S. ANTONIO JOSÉ CORREA JIMÉNEZ

## COMISIÓN SÉPTIMA CONSTITUCIONAL PERMANENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA

Bogotá, D. C., a los diecisiete (17) días del mes de septiembre año dos mil catorce (2014).

En la presente fecha se autoriza **la publicación en la *Gaceta del Congreso*,** el Informe de Ponencia para segundo debate y texto propuesto para segundo debate, en treinta y dos (32) folios, **al Proyecto de ley número 178 de 2014 Senado,** *por la cual se establece la constitución de una póliza, para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva.*

Autores: honorable Senadora *Claudia Wilches* y honorable Representante *Martha Cecilia Ramírez*.

El presente Texto se publica en la ***Gaceta del Congreso***, en cumplimento de lo ordenado en el inciso 5º del artículo 2º de la Ley 1431 de 2011.

El Secretario,

JESÚS MARÍA ESPAÑA VERGARA
SECRETARIO GENERAL
Comisión Séptima del H. Senado de la República

## CONTENIDO

Gaceta número 538 - Miércoles, 24 de septiembre de 2014

SENADO DE LA REPÚBLICA

PONENCIAS

Págs.

Informe de ponencia para segundo debate, texto aprobado en primer debate en Comisión Séptima, pliego de modificaciones y texto propuesto para segundo debate al Proyecto de ley número 159 de 2013 Senado, por medio de la cual se dictan normas para proteger la vinculación laboral ..... 1

Informe de ponencia para segundo debate, modificaciones y texto propuesto al texto al Proyecto de ley número 178 de 2014 Senado, por la cual se establece la constitución obligatoria de una póliza de cumplimiento para garantizar la calidad y estabilidad de la vivienda nueva..... 5

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - 2014