

Regulación Normativa 1

Regulación Normativa Del Sector Vivienda Y El Ejercicio Del Derecho Inmobiliario En  
Colombia

Stephania Hidalgo Giraldo

Universidad Santiago de Cali

Santiago de Cali

Julio 12 de 2019

Diplomado, Profesora: Paola Andrea Castaño, Diplomado en Gestión Integral de la  
Propiedad Inmobiliaria. Programa de Derecho Universidad Santiago de Cali.

La correspondencia relacionada con este documento deberá ser enviada a

[stephania-hidalgo@hotmail.com](mailto:stephania-hidalgo@hotmail.com)

### **Resumen**

El sector vivienda en Colombia se ha catalogado como uno de los que genera mayor relevancia dentro del territorio nacional, agrupándose dentro de él diferentes optativas como las viviendas de interés social, las autoridades que regulan la actividad de vivienda, la construcción de inmuebles y predios, y así mismo, el ejercicio del derecho inmobiliario, esto, a través de una normatividad central.

Dentro del presente artículo se analiza la regulación normativa del sector, exponiéndose las autoridades vinculadas a este sector, siendo la central el Ministerio de Vivienda, así mismo, se hace un estudio de los diferentes mecanismos y derechos que pueden poseer los colombianos que adquieran una vivienda, y también, se exhibe la libertad inmobiliaria que se da en el país.

## **Regulación Normativa Del Sector Vivienda Y El Ejercicio Del Derecho Inmobiliario En Colombia**

La vivienda a lo largo de la historia se ha convertido como una parte fundamental en el desarrollo de la sociedad, y, en la actualidad, ha pasado de ser una simple propiedad, para convertirse en un derecho de los ciudadanos, donde poder obtener una vivienda propia se convierte casi en un sueño. Es así como el Estado colombiano se ha permitido crear diferentes mecanismos y acciones para que, los colombianos puedan cumplir ese propósito de tener una vivienda propia, materializando un derecho para ellos.

Al convertirse la vivienda en un derecho, se hizo necesario entrar a regular este sector, por ello, el gobierno central optó por realizar una compilación normativa de cada uno de los aspectos que giran en torno a dicho sector, y es así como nace desde el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el Decreto 1077 del 26 de mayo de 2015, aprobado por el presidente de la república de Colombia, teniendo como objetivo principal el siguiente:

Que con el objetivo de compilar y racionalizar las normas de carácter reglamentario que rigen en el sector y contar con un instrumento jurídico único para el mismo, se hace necesario expedir el presente Decreto Reglamentario Único Sectorial.

Por lo anteriormente expuesto, decreta (...) (Ministerio de Vivienda, 2015).

De la anterior referencia, se puede destacar entonces que, no existía un sistema único que fuera capaz de recopilar toda la normatividad que gira en torno al sector vivienda, siendo clave y realmente necesario contar con un sistema exclusivo, en aras de darle forma

## Regulación Normativa 4

a un sector que, resulta fundamental en el desarrollo de la sociedad colombiana. Este Decreto funciona a través de un sistema llamado SINERGIA, que busca lo siguiente:

El Sistema Nacional de Evaluación de Gestión y Resultados SINERGIA se ha consolidado en Colombia como una de las fuentes de información más relevantes en materia de seguimiento y evaluación de políticas públicas.

El seguimiento y la evaluación permiten al Gobierno nacional, y a la ciudadanía en general, verificar el progreso de las políticas y programas para la consecución de sus objetivos y de las metas priorizadas por el mismo. (Departamento Nacional de Planeación, 2015).

Amén de lo expuesto, se puede considerar entonces que, el Decreto 1077 de 2015 regula toda la actividad de vivienda en Colombia, y así mismo, permite, que se pueda extender el acceso a vivienda en el país a partir de las políticas públicas de carácter nacional, y así, poder cumplir con el mandato constitucional reglado en el artículo 51 de la Carta Magna, que reza lo siguiente:

Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda. (Constitución Política de Colombia, 1991).

## Regulación Normativa 5

Es pertinente argumentar entonces que, la actividad regulatoria del sector vivienda, ciudad y territorio si bien nace como una necesidad social y política, la causa de su creación se da a partir del ordenamiento jurídico constitucional, encontrándose en un nivel jerárquico de carácter superior, que describe de forma imperativa que el Estado debe fijar las condiciones y todo lo necesario para que se satisfaga el derecho a vivienda, y así mismo, se creen políticas públicas que puedan regular diferentes actos para el cumplimiento del fin principal, dar vivienda propia a todos los colombianos, esto, desde el plano constitucional. (Corte Constitucional de Colombia, 2017).

Conociendo la finalidad y el fundamento constitucional del decreto 1077, es necesario, conocer la estructura de este y de los diferentes fenómenos jurídicos que le conciernen. De acuerdo con el Decreto 1077 de 2015, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, es la cabeza de sector, es decir, es la máxima autoridad dentro del régimen del sector vivienda, y, de acuerdo con el artículo primero del Decreto 3571 de 2011 este sería su principal objetivo:

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio tendrá como objetivo primordial lograr, en el marco de la ley y sus competencias, formular, adoptar, dirigir, coordinar y ejecutar la política pública, planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado del país, la consolidación del sistema de ciudades, con patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones de acceso y financiación de vivienda, y de prestación de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico. (Presidencia de la República, 2011).

## Regulación Normativa 6

Se puede interpretar entonces de lo preceptuado en el punto anterior que, el ministerio de vivienda, ciudad y territorio es el organismo que tiene que manejar las directrices del sector, teniendo como finalidad dar las oportunidades necesarias para que los ciudadanos del país puedan acceder a su vivienda propia, así mismo, será el ente encargado de velar por una debida calidad en la prestación de los servicios públicos dentro de las viviendas, cumpliendo con el mandato constitucional anteriormente enunciado, que es proporcionar vivienda digna por parte del Estado.

Para finalizar, dentro de sus principales funciones como entidad central del sector vivienda, ciudad y territorio están la de formular, dirigir y coordinar las políticas, planes y programas en materia de vivienda, formular las políticas sobre renovación urbana, determinar los mecanismos idóneos para orientar los procesos de desarrollo urbano dentro del territorio nacional, definir subsidios en materia de servicios públicos, y demás funciones necesarias y que, vayan acordes a la finalidad anteriormente referenciada. (Presidencia de la República, 2011).

Por su parte, el Fondo Nacional de Vivienda, es una entidad de carácter adscrito y cumple con una funcionalidad específica dentro de la regulación del sector vivienda, y, de conformidad con lo reglado en el artículo 1 del decreto 555 de 2003 esta es su naturaleza jurídica:

Créase el Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda» como un fondo con personería jurídica, patrimonio propio, autonomía presupuestal y financiera, sin estructura administrativa ni planta de personal propia; sometido a las normas presupuestales y

## Regulación Normativa 7

fiscales del orden nacional y estará adscrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (Presidencia de la República, 2003).

Al ser una entidad adscrita al ministerio de vivienda, responde a los ordenamientos de esta y funge a modo de delegación, como una entidad encargada de darle cumplimiento a una o varias de las funciones de la entidad vinculada, por lo que, en el artículo 2 del decreto 555 de 2003 se establecen sus objetivos:

El Fondo Nacional de Vivienda «Fonvivienda» tendrá como objetivos consolidar el Sistema Nacional de Información de Vivienda y ejecutar las políticas del Gobierno Nacional en materia de vivienda de interés social urbana, en particular aquellas orientadas a la descentralización territorial de la inversión de los recursos destinados a vivienda de interés social, administrando: Los recursos asignados en el Presupuesto General de la Nación en inversión para vivienda de interés social urbana; los recursos que se apropien para la formulación, organización, promoción, desarrollo, mantenimiento y consolidación del Sistema Nacional de Información de Vivienda y en general los bienes y recursos de que trata el presente decreto. (Presidencia de la República, 2003).

En concordancia con lo referenciado, el Fondo Nacional de Vivienda tiene como finalidad dentro del plano nacional garantizar el acceso a la vivienda de interés social, que es una de las modalidades de adquisición de vivienda que existe en el país, además de promover el desarrollo a través de diferentes mecanismos y en sectores donde se necesita

## Regulación Normativa 8

una real oportunidad, es decir, que nace como una entidad en pro de los sectores más vulnerados o con menor capacidad económica del país.

A partir de la creación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el Fondo Nacional del Ahorro pasa a ser una entidad adscrita a esta rama del sector central, que antes pertenecía al extinto Ministerio de Desarrollo Económico.

Siendo así, el FNA como también se le conoce tiene la siguiente estructura o naturaleza jurídica:

El Fondo Nacional de Ahorro, establecimiento público creado mediante el Decreto-ley 3118 de 1968, se transforma en virtud de la presente ley en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, y en consecuencia su régimen presupuestal y de personal será el de las empresas de esta clase. Estará vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico\* y la composición de su Junta Directiva será la que señala la presente ley. (Congreso de la República, 1998).

Siendo así, el Fondo Nacional del Ahorro, nace como una entidad crediticia de carácter estatal, perteneciente al régimen de empresa industrial y comercial del Estado, y que, de acuerdo con el artículo segundo de la ley 432 de 1998 este es su principal objetivo:

El Fondo Nacional de Ahorro administrará de manera eficiente las cesantías y contribuirá a la solución del problema de vivienda y de educación de los afiliados,

## Regulación Normativa 9

con el fin de mejorar su calidad de vida, convirtiéndose en una alternativa de capitalización social.

PARAGRAFO. La asignación de los créditos que otorga el Fondo Nacional de Ahorro se hará atendiendo los siguientes criterios:

- a) Distribución regional de los recursos de acuerdo con el número de afiliados por departamento;
- b) Composición salarial de los afiliados;
- c) Sistema de asignación del crédito individual por puntaje. (Congreso de la República, 1998).

Como bien puede destacarse de lo citado, el Fondo Nacional del Ahorro será el ente encargado de promover y administrar los recursos de los ciudadanos y del Estado en pro de cumplir con el acceso y facilitación a vivienda propia, procurando el pleno desarrollo territorial, tal y como lo regla el decreto 1077 de 2015.

Se han expuesto entonces, las principales entidades que hacen parte del régimen del sector vivienda, y, las encargadas de cumplir con los fines esenciales del Estado, principalmente el del artículo 51 del ordenamiento constitucional.

Ahora bien, se hace necesario entonces describir y señalar los diferentes mecanismos y acciones reglamentadas por el decreto 1077 de 2015 para que los ciudadanos puedan acceder a tener su propia vivienda.

Siendo así, se encuentra en primer lugar el subsidio familiar de vivienda, que de acuerdo con el artículo 2.3 del decreto 2190 de 2009 se puede definir de la siguiente forma:

## Regulación Normativa 10

El Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este Decreto es un aporte estatal en dinero, que se otorga por una sola vez al beneficiario, sin cargo de restitución, que constituye un complemento del ahorro y/o los recursos que le permitan adquirir, construir en sitio propio, o mejorar una vivienda de interés social. (Ministerio del Interior, 2009).

Este subsidio actualmente se encuentra aplicable como una medida de contribución para que el colombiano de estrato medio o bajo pueda acceder a su vivienda propia, y, se da en forma de porcentaje al valor real del inmueble que se desea adquirir.

Sin embargo, este tipo de subsidio tiene una serie de limitaciones, a las cuales se les debe tener un conocimiento claro antes de poder solicitarlo, que, de acuerdo con el artículo 7 del decreto 2620 del 2000 serían las siguientes:

Imposibilidad para postular al subsidio. No podrán postular al Subsidio Familiar de Vivienda de que trata este decreto los siguientes hogares:

a) Cuando alguno de los miembros del hogar hubiere adquirido una vivienda del Instituto de Crédito Territorial o construido una solución habitacional con aplicación de créditos de tal entidad, a través de cualquiera de los sistemas que hayan regulado dichos beneficios, sea directamente o a través de algún tipo de organización popular de vivienda. Lo anterior regirá aun cuando la vivienda haya sido transferida o hubiere sido uno de los cónyuges el titular de tales beneficios;

## Regulación Normativa 11

- b) Quienes como beneficiarios hayan recibido subsidios familiares de vivienda otorgados por el Inurbe, por la Caja Agraria, el Banco Agrario y las Cajas de Compensación Familiar, en los términos de la Ley 3ª de 1991, Ley 49 de 1990 y normas reglamentarias y, por el Forec, de acuerdo con el Decreto-ley 350 de 1999 y demás entidades u organismos que se establezcan en el futuro para atender calamidades naturales. Lo anterior no se aplicará en caso que el beneficiario hubiere restituido el subsidio a la respectiva entidad otorgante;
  - c) En el caso de adquisición o construcción de vivienda nueva, cuando alguno de los miembros del hogar sea propietario o poseedor de una solución de vivienda a la fecha de postular;
  - d) En el caso de programas de mejoramiento de vivienda cuando ningún miembro del hogar aparezca como propietario de la solución de vivienda que se pretende mejorar o alguno aparezca como propietario de otra vivienda, con excepción de lo establecido en el artículo 21 del presente decreto. Igualmente, cuando la vivienda se localice en zonas urbanas no legalizadas;
  - e) Quienes, de acuerdo con las normas legales, tengan derecho a solicitar otros subsidios nacionales para vivienda, diferentes de los que trata este decreto;
  - f) Quienes hubieren presentado información falsa o fraudulenta en cualquiera de los procesos de acceso al subsidio, restricción que estará vigente durante el término de diez (10) años conforme a lo dispuesto por la Ley 3ª de 1991.
- (Presidencia de la República, 2000).

## Regulación Normativa 12

De acuerdo entonces, con la referencia del artículo anterior, es evidente considerar que, el subsidio tal y como su nombre lo dice, se otorga a la familia, la cual no debe tener ningún inmueble bajo su propiedad, ni haber solicitado el subsidio anteriormente, o, hacer uso fraudulento del mismo, lo que permite interpretar que, este subsidio familiar se aplica solo una vez a la familia que desea adquirir un inmueble. Además, este tipo de subsidio solo aplica para ciertas viviendas en específico, es decir, que tenga un precio debidamente fijado, y que, de sobrepasarse de él, no será objeto de subsidio tal y como lo reglamenta el artículo 9 del decreto mencionado en el penúltimo párrafo previo a este:

Precios de las viviendas subsidiables. Los precios máximos de las soluciones de vivienda a las cuales puede aplicarse el Subsidio Familiar de Vivienda serán los establecidos en el artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, es decir, cien salarios mínimos legales mensuales (100 smlm), para municipios con población igual o inferior a cien mil (100.000) habitantes; ciento veinte salarios mínimos legales mensuales (120 smlm), para municipios con población superior a cien mil (100.000) e inferior a quinientos mil (500.000) habitantes; y ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales (135 smlm) para municipios con población superior a quinientos mil (500.000) habitantes.

Parágrafo. El límite señalado para los municipios con más de quinientos mil (500.000) habitantes le será aplicable a los demás municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad. Igualmente, el límite de los 135 smlm se aplicará a los municipios que integren un área metropolitana, siempre y

## Regulación Normativa 13

cuando la población del conjunto de los municipios sea superior a quinientos mil (500.000) habitantes, de conformidad con el párrafo primero del artículo 91 de la Ley 388 de 1997. (Presidencia de la República, 2000).

Así entonces, se puede argumentar que, este tipo de subsidio solo aplica para viviendas con un valor específico y que, no signifique una cuantía tan elevada, haciendo lo que se conoce como estratificación del subsidio, es decir, quienes tengan la capacidad económica para adquirir una propiedad con un valor elevado, no tendrán derecho a ser beneficiarios del subsidio familiar.

De esa forma, nace el subsidio familiar de vivienda, del cual se pueden aducir las siguientes ventajas y facilidades, como son la de ser una medida de fomento y apoyo al ciudadano para la adquisición de vivienda propia, se otorga, además, como un derecho a quienes no tengan una capacidad económica y elevada, y, permite reducir costos en capital e intereses con entidades financieras.

Por otro lado, la política de vivienda de interés social e interés prioritario, nace a partir del ordenamiento de la ley 1537 de 2012, la cual promueve el acceso a la vivienda en todo el territorio nacional, tal y como lo preceptúa en el inciso segundo del artículo primero de ella así:

La presente ley tiene los siguientes objetivos:

- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.

## Regulación Normativa 14

- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.
- d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.
- f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario. (Congreso de la República, 2012).

Así mismo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (SF) establece el siguiente objetivo de la política de vivienda en Colombia:

El objetivo de la política de vivienda para el presente cuatrienio es iniciar la construcción de un millón de viviendas nuevas mediante una visión integral que contempla medidas para facilitar el acceso a la vivienda por parte de los hogares colombianos e instrumentos para garantizar la existencia de suelo urbanizable para la construcción de vivienda, a través de estrategias encaminadas a consolidar el modelo de oferta y demanda de la política de vivienda.

## Regulación Normativa 15

Para el logro de esta meta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y territorio ha trazado estrategias de:

Reingeniería al Sistema de Subsidios integrando la oferta y la demanda de Vivienda de Interés Prioritario y Social (VIP y VIS).

Promoción de esquemas de financiación para hogares independientes de bajos ingresos (fomento al ahorro voluntario programado para la adquisición de vivienda, entre otras).

Fomento a la financiación de largo plazo para adquisición de vivienda (Cobertura a la tasa de interés para créditos hipotecarios y contrato de leasing habitacional-FRECH, entre otros).

Con la aprobación de la nueva Ley de Vivienda 1537 de 2012, el Gobierno Nacional ha dotado al país de una herramienta que atiende el déficit habitacional del sector de la población que por su condición de pobreza no tiene posibilidades de acceder a una vivienda digna.

De esta forma, se puede considerar que, la política de vivienda de interés social e interés prioritario es el principal programa de acceso a vivienda de parte de la autoridad gubernamental encargada, como lo es, el Ministerio de Vivienda, y, se constituye entonces, como el mecanismo idóneo y relevante para que, las personas o ciudadanos que no tengan los recursos necesarios, puedan acceder a tener su vivienda propia, con la ayuda tanto del subsidio familiar, como las viviendas de interés social y prioritario, que se ajustan a la cuantía exigida por el subsidio, por ende, son las principales favorecidas, y, con mayor adaptabilidad a las personas de bajos recursos. (Ministerio de Vivienda, SF).

## **Ejercicio del derecho inmobiliario en Colombia**

La libertad económica consagrada en la Constitución Política de 1991, reglada a través del artículo 333 de la siguiente forma:

La actividad económica y la iniciativa privada son libres, dentro de los límites del bien común. Para su ejercicio, nadie podrá exigir permisos previos ni requisitos, sin autorización de la ley.

La libre competencia económica es un derecho de todos que supone responsabilidades.

La empresa, como base del desarrollo, tiene una función social que implica obligaciones. El Estado fortalecerá las organizaciones solidarias y estimulará el desarrollo empresarial.

El Estado, por mandato de la ley, impedirá que se obstruya o se restrinja la libertad económica y evitará o controlará cualquier abuso que personas o empresas hagan de su posición dominante en el mercado nacional.

La ley delimitará el alcance de la libertad económica cuando así lo exijan el interés social, el ambiente y el patrimonio cultural de la Nación. (Constitución Política, 1991).

De lo anterior, deriva entonces la iniciativa privada de crear sociedades constructoras en el país, quienes tienen como finalidad la edificación y construcción de inmuebles con la

## Regulación Normativa 17

finalidad de venderlos a los ciudadanos del territorio nacional, obteniendo su respectiva rentabilidad.

Sin embargo, éstas tienen una serie de limitaciones y deben desarrollar su objeto social bajo el imperio de la ley, y, para poder construir dentro del territorio nacional requieren de las llamadas licencias urbanísticas, reglamentadas a partir del Decreto 1203 de 2017, y, el artículo 2.2.6.1.1.1 las define así:

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

## Regulación Normativa 18

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición. En los eventos en que haya cambio de dicha normatividad y se pretenda modificar una licencia vigente, se deberá mantener el uso o usos aprobados en la licencia respectiva. (Presidencia de la República, 2017).

Visto así, es evidente entonces que, el derecho inmobiliario surge como una actividad económica y comercial dentro del territorio nacional a partir de la iniciativa privada que se promulga con la carta política, sin embargo, esa libertad se encuentra limitada a los fines legales, esto es, que toda empresa interesada en realizar una construcción debe solicitar ante la entidad encargada una licencia urbanística, y, dicha entidad deberá avalar mediante un acto administrativo que la construcción no va en contra de los intereses generales de la nación, esto es, los ciudadanos del territorio.

En pro de evitar vulneración al consumidor, que en este caso sería el ciudadano interesado en adquirir una vivienda propia, las autoridades nacionales han previsto la necesidad de darle protección ante estas empresas grandes de construcción, y así, poder evitar posibles conflictos que puedan llegar a suceder.

## Regulación Normativa 19

Es así como nace el Decreto 282 de 2019, estableciendo medidas de protección al comprador de vivienda en Colombia, teniendo la siguiente finalidad:

El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, estableciendo los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. (Presidencia de la República, 2019).

Entre las medidas de protección que se mencionan en la anterior referencia, se encuentra la obligación de reparar patrimonialmente a los compradores cuando sufran daños en sus viviendas como consecuencia de la construcción, pólizas de seguro, contratos de responsabilidad, entre otros, que puedan significar acciones tendientes a cubrir a los ciudadanos de cualquier eventualidad que pueda suceder. (Congreso de la República, 2016).

De esta forma, se encuentra regulado el derecho inmobiliario en Colombia en cuanto a políticas de construcción, en donde se da la libertad económica para realizar la actividad con ciertos limitantes, como son, cumplir con unos requisitos previos para que pueda ser otorgada la licencia de construcción, y así mismo, someterse a una serie de responsabilidades previas que puedan prevenir cualquier daño al ciudadano colombiano.

Por lo que, llegados a este punto, se puede considerar que existen medidas tanto para un lado como para el otro, en donde se dan oportunidades y acceso a los ciudadanos para

## Regulación Normativa 20

obtener vivienda, y así, mismo se da libertad de construir para enajenar, sin perjudicar al consumidor.

Amén de lo preceptuado dentro del presente escrito, bien podría decirse que, el derecho inmobiliario y el régimen de vivienda en Colombia fomenta el derecho de los ciudadanos a tener casa propia, y así mismo otorga la libertad económica en igualdad de condiciones, sin embargo, al analizar el plano real, se pueden observar casos donde se han otorgado licencias urbanísticas falsas, tasas de interés elevadas, y demás tipo de acciones que solo benefician a las constructoras, y afectan de forma principal al ciudadano colombiano, invitando a que exista un mayor orden y más tenacidad de parte del Estado a la hora de facilitar la construcción como actividad en el país.

## REFERENCIAS

Constitución Política de Colombia. (1991). Legis Editores.

Congreso de la República. (2012). *Ley 1537*. Diario Oficial No. 48.467.

Congreso de la República. (2016). *Ley 1796*. Diario Oficial No. 49.933.

Congreso de la República. (1998). *Ley 432*. Diario Oficial No. 43.227.

Corte Constitucional de Colombia. (7 de marzo de 2017). Sentencia T – 149. MP. María Victoria Calle Correa.

Departamento Nacional de Planeación. (2015). *Política Nacional de Vivienda*. Disponible en <https://www.dnp.gov.co/programas/vivienda-agua-y-desarrollo-urbano/Vivienda/Paginas/Pol%C3%ADtica-Nacional-de-Vivienda.aspx>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2015). *Decreto 1077*. Disponible en <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/1077%20-%202015.pdf>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (SF). *Políticas VIS y VIP*. Disponible en <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip/pol%C3%ADtica-vis-y-vip>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (SF). *Conceptos jurídicos - Vivienda - Vivienda de interés social*. Disponible en <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/conceptos-juridicos/vivienda-de-inter%C3%A9s-social>

Presidencia de la República. (2019). *Decreto 282*. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=90645>

## Regulación Normativa 22

Presidencia de la República. (2017). *Decreto 1203*. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=82673>

Presidencia de la República. (2009). *Decreto 2190*. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=36468>

Presidencia de la República. (2003). *Decreto 555*. Disponible en <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=7555>

Presidencia de la República. (2011). *Decreto 3571*. Disponible en [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto\\_3571\\_2011.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_3571_2011.html)