



Decreto 3042 de 1989

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 3042 DE 1989

(diciembre 29)

por el cual se reglamenta los artículos 3º de la Ley 16 de 1979 y 64 de la Ley 9ª de 1989.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de las facultades que le confiere el numeral 3º del artículo 120 de la Constitución Política,

DECRETA :

Ver el art. 40, Ley 3 de 1991, Ver la Circular de la Superintendencia de Notariado y Registro 037 de 2008, Ver el Concepto del Min. Ambiente 15064 de 2008

NOTA: Ver la Sentencia de la Corte Constitucional C-444 de 2009, que declaro EXEQUIBLE el art. 40 de la Ley 3 de 1991, en el entendido de que dentro de las condiciones mínimas de la vivienda de interés social, los vendedores están obligados a constituir una póliza de calidad y estabilidad de los inmuebles que enajenan.

Artículo 1º OBLIGATORIEDAD DEL SEGURO. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a contratar un seguro de naturaleza real que ampare la estabilidad y la buena calidad de la vivienda, con una compañía de seguros generales legalmente establecida en Colombia. Las compañías de seguros generales deberán efectuar ante la Superintendencia Bancaria los trámites necesarios para obtener la aprobación del ramo específico y la póliza correspondiente.

Artículo 2º DEFINICIÓN DE VIVIENDA NUEVA. Para los efectos de este Decreto se considera como vivienda nueva toda construcción respecto de la cual se efectuó por primera vez su venta y cuyo diseño se encuentre concebido para la morada o habitación residencial.

En la póliza respectiva se determinarán las construcciones que, no obstante participar de las características anotadas en el inciso anterior, no resultan asegurables, por haber sido habilitadas con anterioridad a la venta para vivienda, por el término que allí se establezca.

Artículo 3º OBJETO DEL SEGURO. El seguro de que trata el presente Decreto tiene por objeto indemnizar la reparación de los daños que sufra el inmueble asegurado como consecuencia de la ausencia de calidad o estabilidad, determinados estos conceptos según su connotación técnica, circunstancias que se consignarán en la póliza respectiva.

Los trabajos de reparación comprenderán todas las labores necesarias para restituir el inmueble asegurado a las condiciones de calidad y estabilidad técnicamente requeridas, incluyendo las demoliciones o desmontajes necesarios.

Parágrafo. 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.

Artículo 4º VALOR ASEGURADO, IRREVOCABILIDAD Y VIGENCIA. En las condiciones generales de la póliza 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.

Las vigencias de los amparos de estabilidad y buena calidad de la vivienda nueva serán respectivamente, de tres (3) años y dos (2) años y se contarán 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.

Las ventas sucesivas de la vivienda no efectuarán la existencia y validez del contrato de seguro, en cual será irrevocable y sólo terminará con la expiración de su vigencia.

Artículo 5º AVISO DEL SINIESTRO. El asegurado está obligado a dar noticia al asegurador de la ocurrencia del siniestro, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que lo hayan conocido o debido conocer.

Artículo 6º DICTÁMENES DE EXPERTOS. Cualquier pago indemnizatorio se efectuará con la demostración de la ocurrencia del siniestro y de la cuantía de la pérdida.

Se considerará prueba suficiente para demostrar la ocurrencia del siniestro y la cuantía de la pérdida, sin perjuicio de que se puedan aducir otros medios de prueba admitidos legalmente, un dictamen sobre la inestabilidad o la mala calidad de la vivienda nueva expedido por un perito que cuente con particular versación sobre la materia, siempre que se encuentre debidamente registrado en los listados que para el efecto deberán mantener y actualizar las Cámaras de Comercio, quienes solicitarán la presentación de los correspondientes aspirantes a las asociaciones gremiales de profesionales, como la Sociedad Colombiana de Arquitectos, la Sociedad Colombiana de Ingenieros, la Cámara Colombiana de la Construcción o la Asociación de Ajustadores de Seguros. También podrán las Cámaras registrar a quienes actualmente se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores coordinado por FEDELONJAS.

Cuando se presenten diferencias entre asegurador y beneficiario sobre la ocurrencia del siniestro o la cuantía de la pérdida podrá acudir al arbitramento técnico regulado por el Decreto 2279 de 1989, o por las normas que lo modifiquen o adicionen.

Artículo 7º PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN. El asegurador podrá adelantar los trabajos de reparación por sus propios medios.

La compañía de seguros pagará la indemnización correspondiente dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha en que se presente la reclamación, aparejada de las pruebas acerca de la ocurrencia del siniestro y de la cuantía de la pérdida.

Artículo 8º INDEMNIZACIONES ADICIONALES El pago efectuado por la compañía aseguradora al asegurado no le impedirá a éste acudir a los jueces competentes para reclamar del vendedor las indemnizaciones a las que crea tener derecho.

En todo caso, las sumas pagadas por concepto de la póliza que se expida en la aplicación de este Decreto se entenderán prioritarias e imputables a la indemnización que por mayor valor pueda resultar a cargo del vendedor de la vivienda nueva.

Artículo 9º SUBROGACIÓN. El asegurador que pague una indemnización se subrogará por ministerio de la ley y hasta concurrencia de su importe en los derechos del asegurado contra las personas responsables del siniestro.

Artículo 10. INVERSIÓN FORZOSA. De conformidad con el artículo 3º de la Ley 16 de 1979, la inversión forzosa sobre la reserva técnica correspondiente al seguro de que trata este Decreto, deberá efectuarse y mantenerse en Títulos de Ahorro Nacional, TAN.

Artículo 11. PAGO PREVIO DE LA PRIMA. La entrega de la póliza al tomador está condicionada al pago previo de la prima, excepto cuando ésta se encuentre a cargo de entidades de derecho público. En consecuencia, las compañías de seguros no expedirán la póliza o el certificado respectivo con anterioridad al abono del monto de la prima correspondiente.

Artículo 12. REGIMEN GENERAL. En lo no previsto en este Decreto, el seguro de que trata este Decreto se regirá por las normas que regulan el contrato de seguro terrestre en el Código de Comercio.

Artículo 13. UNIFORMIDAD Y REVISIÓN DE LAS CONDICIONES. La Superintendencia Bancaria determinará las condiciones generales de las pólizas correspondientes al seguro regulado en este Decreto, de manera uniforme para todas las compañías de seguros legalmente establecidas que soliciten y obtengan autorización para operarlo.

La Superintendencia Bancaria revisará anualmente las condiciones técnicas y financieras de la operación de este seguro.

Artículo 14. 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 este Decreto, estarán sujetos a las sanciones que contemplan las disposiciones legales pertinentes.

Artículo 15. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E., a 29 de diciembre de 1989.

VIRGILIO BARCO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

LUIS FERNANDO ALARCON MANTILLA.

La Ministra de Desarrollo Económico,

MARIA MERCEDES CUELLAR DE MARTINEZ.

NOTA: Publicado en el Diario Oficial 39124 de diciembre 29 de 1989.

Fecha y hora de creación: 2026-05-21 16:55:46