



Reflexiones sobre el decreto de gradualidad, **de la ley de vivienda segura**

El gremio plantea algunas consideraciones que, sin lugar a duda, deben ser parte de las discusiones para dar cumplimiento al propósito principal de la ley de vivienda segura: la protección al comprador.

Carlos René Molina

Subdirector Cámara de Propiedad e Ingeniería de Fasecolda

Carlos Varela

Vicepresidente Técnico de Fasecolda

En varias oportunidades el colapso de la torre 6 del complejo residencial Space en Medellín ha sido catalogado como un evento único; ciertamente, este término aplica a muchas de sus características: el saldo de víctimas, el que haya sido un proyecto en una ciudad principal con una alta demanda inmobiliaria, la intervención providencial de la autoridad y la cobertura y espectacularidad del hecho en términos mediáticos, etc.; sin embargo, este evento al parecer no es tan único.

El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (Idiger), a petición del gremio, efectuó una depuración de la información de diagnósticos técnicos que realiza a través de visitas a los predios, en las que se identifican de manera visual, cualitativa y con base en la información en terreno, los posibles daños y el comportamiento de las edificaciones durante su vida útil. Los resultados de la depuración indican que en Bogotá 5273 casos han sido evaluados por algún tipo de riesgo, específicamente, por las deficiencias del proceso de construcción, desde el 2001 hasta el mes de junio del año 2022; de estos casos, cerca del 58% corresponden a deficiencias constructivas, riesgos estructurales y mala calidad de los materiales.

Hay que aclarar que este dato corresponde a los casos y sus posibles causas identificadas por la entidad, el cual no equivale al número de edificaciones afectadas, ya que en cada situación pueden detectarse una o más causas por las cuales se pueden generar daños o compromisos a la estabilidad y habitabilidad de la edificación.

Estos casos no necesariamente guardan relación con los eventos en los cuales se haya declarado ruina o amenaza de ruina, para ello, es necesario adelantar los estudios detallados de ingeniería con el personal facultado para esto, sin embargo, el gremio considera que vale la pena revisar la conexión entre estos casos y otros que puedan estar presentándose en todas las regiones del país.

De otro lado, en economía se ha estudiado desde hace muchos años el tema de los incentivos. Los actores económicos responden a una amplia gama de estos y es posible incluso predecir un sinnúmero de comportamientos a través de su aplicación. En diversos casos, los incentivos son muy útiles y hasta necesarios; por ejemplo, el que se en-

trega a una fuerza de ventas, cuando a una remuneración básica se le asignan ingresos adicionales en función del volumen de ventas que efectivamente se realicen.

Los incentivos funcionan, existen y operan en muchas de las relaciones económicas; varios de estos son diseñados por los actores económicos y otros se presentan de manera natural en las relaciones entre ellos sin que requieran diseño previo. Sin embargo, existen también lo que se conocen como incentivos perversos, los cuales crean condiciones para que ciertos actores económicos, dolosa o culposamente, tomen ventaja de otros para su propio beneficio y pueden desestabilizar y generar desconfianza en uno o varios sectores, e incluso en toda la sociedad.

➔ La adopción de los compromisos de la aseguradora implica la necesidad de trabajar de la mano con el constructor, incluso antes del inicio de la ejecución de las obras.

Un ejemplo de ello se puede observar en los representantes del sistema financiero. Puede ocurrir, por ejemplo, que una entidad financiera asuma posiciones arriesgadas que le generan alta rentabilidad, pero que ponen en un alto nivel de riesgo los recursos de sus ahorradores. Estas determinaciones generalmente son tomadas por los administradores de estas entidades, unas cuantas personas que tienen bajo su responsabilidad los ahorros de cientos de miles de sus clientes.

Para evitar que esto suceda, en la mayoría de los países del mundo se han creado marcos normativos, procesos de supervisión y una serie de salvaguardas para garantizar, a los usuarios de estos servicios y a los ciudadanos en general, que no se presenten actuaciones irregulares o se tomen posiciones riesgosas por parte de los administradores de las empresas del sector financiero. La industria aseguradora, por ejemplo, está fuertemente regulada,



➔ En Bogotá, cerca del 58% de las edificaciones estudiadas por el Idiger desde el 2001 a través de distintos diagnósticos técnicos, corresponden a casos reportados como deficiencias constructivas, riesgos estructurales y mala calidad de los materiales.

para garantizar la protección y el acompañamiento de sus clientes (beneficiarios).

Son muchas las preguntas sobre los hechos que dieron origen al evento del Space, desde los aspectos técnicos relacionados con el origen de las fallas, las repercusiones reputacionales sobre los encargados de las obras, de los diseños, de los materiales, etc., hasta los elementos sociales como las indemnizaciones a los afectados, máxime si se tiene en cuenta que el sector de la construcción está fuertemente regulado. Sin embargo, desde la perspectiva de la industria aseguradora, no se puede afirmar tajantemente que este evento fue único e irrepetible, es imposible afirmar que esto nunca más va a volver a suceder.

La ley de vivienda segura (Ley 1796 de 2016) fue una respuesta lógica de una sociedad, que comprendió que algo falló en los controles previamente establecidos para la construcción de vivienda, es necesario valorar si eventualmente existieron incentivos perversos en la toma de decisiones, que derivaron en este fatal evento.

La figura del garante dentro de esta ley, desde la perspectiva aseguradora, es clave para evitar que se presenten estos incentivos perversos. En consecuencia, en relación con el seguro decenal, la función de las aseguradoras va más allá de solo expedir una póliza que sea considerada como

un requisito más o, quizá, una estampilla adicional. En diversos espacios la industria ha resaltado la importancia de que los mecanismos, cualesquiera que fuesen, sean irrevocables, ya que esta característica conlleva una enorme responsabilidad que se asume con el riesgo durante diez años, lo cual implica comprometer una inmensa cantidad de recursos.

La industria está presente para asumir las responsabilidades y los retos financieros que esto conlleva, no obstante, la adopción de los compromisos de la aseguradora implica la necesidad de trabajar de la mano con el constructor, incluso antes del inicio de la ejecución de la obras, la compañía debe conocer el tipo de proyecto a desarrollar, el tamaño, el tipo de cimentación, la zona sísmica donde se ubica, la experiencia de los profesionales involucrados, la calidad de los materiales a emplear, los pormenores del procedimiento constructivo y la forma como se solucionan los problemas propios de la ejecución de un proyecto de vivienda.

Para estos efectos, la labor de la supervisión técnica independiente se consolida como una herramienta de vital importancia. Esta nueva relación está dada para agregar valor a la labor del constructor de vivienda, no para torpedear la ejecución de un proyecto, por el contrario, pretende apoyar al constructor en su labor, de manera que las

obras se ejecuten de acuerdo con los parámetros e instrucciones dictadas por las normas técnicas de construcción, hecho que se conoce como gestión de riesgos.

El decreto 1606 de 2022: gradualidad de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva.

El Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, consciente de la necesidad de fortalecer esta nueva relación entre los constructores y los garantes, que surge con la obligación de contar con alguno de los mecanismos de amparo para los proyectos cuya licencia de construcción se radique después del 31 de diciembre de 2021, planteó la necesidad de implementar la obligación de acreditar los mecanismos de amparo de forma gradual, de acuerdo con la participación regional frente a la actividad edificadora nacional.

Como consecuencia, se expidió el Decreto 1606 del 05 de agosto de 2022, el cual estipula que para los proyectos ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Bogotá D.C. y de Medellín se seguirá aplicando la obligatoriedad de contar con alguno de los mecanismos de amparo.

Los municipios que conforman las mencionadas aglomeraciones corresponden a Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha,

Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá del Departamento de Cundinamarca, y a Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta del departamento de Antioquia.

No obstante, se estableció que para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Cúcuta¹, se suspende su aplicación hasta al 30 de junio de 2023; así mismo, suspendió su aplicación hasta el 30 de junio de 2024 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los demás municipios y distritos del país.

Esta medida hace parte de las acciones que buscan implementar un entorno adecuado que permita la implementación exitosa de la ley de vivienda segura en todo el territorio nacional. La industria aseguradora reafirma su interés en consolidar la relación con el sector de constructor que, dicho sea de paso, se compone en su gran mayoría por profesionales éticos y honestos que entienden la función social y económica de su profesión y que además comprenden las razones que originan una regulación en industrias como la de seguros y la propia construcción.



Consulte en la siguiente página: Especial sobre el Seguro Decenal.



Referencias

Decreto número 1606 de 2022. [Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio]. Por el cual se modifica el párrafo del artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 en cuanto al régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva.

Fasecolda. (3 de agosto de 2022). *Vivienda segura. Operación del seguro decenal*. [Archivo de video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=wWG2xFdPNxk&t=9s>

- Según lo definido en el anexo 1° del CONPES 3819 de 2014:
Barranquilla: Baranoa, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.
Bucaramanga: Floridablanca, Girón, Piedecuesta
Cali: Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica
Cartagena: Arjona, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva
Cúcuta: Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario.

SEGURO DECENAL

"PROTEGEMOS EL PATRIMONIO DE LOS COLOMBIANOS"

Con la **Ley de Vivienda Segura** los futuros compradores de vivienda nueva cuentan con una protección en caso de que la edificación sufra por **daños de los materiales o tenga deficiencias en la construcción, que hagan que esta colapse, perezca o amenace ruina.**



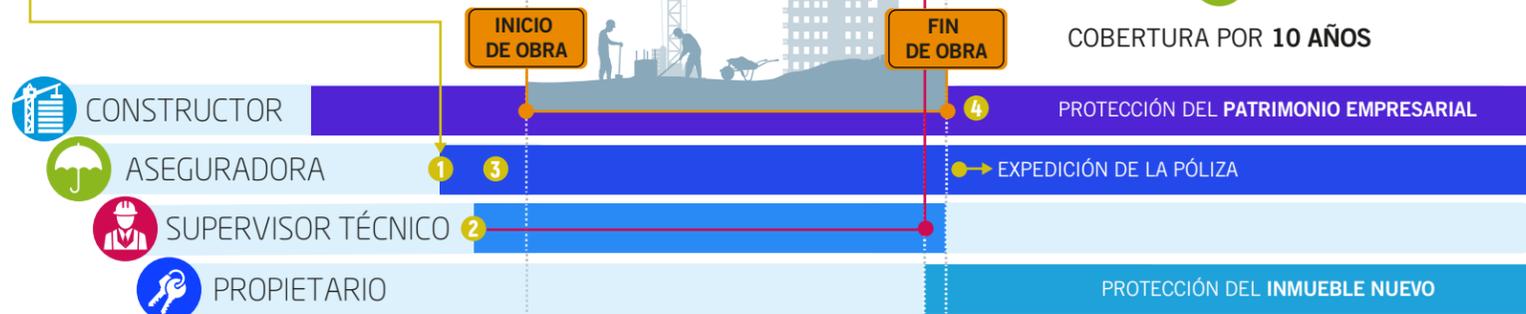
LO QUE EL CONSTRUCTOR DEBE TENER EN CUENTA:

La norma aplica a los **proyectos de vivienda nueva que generen cinco (5) o más unidades habitacionales.**

La licencia de construcción de la edificación debió ser radicada con posterioridad al **01 de enero de 2022.**

CÓMO ADQUIRIR EL SEGURO

1 Si usted es constructor de un proyecto de vivienda nueva, debe ponerse en contacto con compañía de seguros para **cotizar esta póliza, antes del inicio de la ejecución de la obra.**



COBERTURA



10 AÑOS

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN



O REEMPLAZO DE VIVIENDA

A partir de la expedición del Certificado Técnico de Ocupación de la edificación.

Las Aseguradoras son el mejor aliado del constructor para gestionar y solucionar los posibles riesgos que se puedan presentar durante la ejecución de las obras y así proteger el patrimonio de sus clientes y el suyo propio.

- Acuerde con la aseguradora el **Supervisor Técnico Independiente del proyecto**, quien velará por la correcta ejecución de la obra.
- Defina con la compañía de seguros **los mecanismos y compromisos de ejecución** que le permitirán la expedición de la póliza al momento de hacer entrega del inmueble a los nuevos propietarios.
- Expedido el certificado técnico de ocupación por parte del supervisor, **el constructor cuenta con 10 días** para presentar ante la Notaría la póliza expedida por una compañía de seguros, para dejar constancia del respaldo patrimonial a los nuevos propietarios.

El Supervisor Técnico debe cumplir con estas características:

- Ser Ingeniero civil o Arquitecto constructor con matrícula profesional vigente.
- En caso de que la estructura sea metálica esta supervisión puede ser adelantada por ingenieros mecánicos capacitados para tal fin.
- Debe ser profesional con experiencia mayor a cinco (5) años en diseño estructural, construcción, interventoría o supervisión técnica.
- Debe ser completamente independiente laboralmente del constructor de la estructura o el constructor de los elementos no estructurales.

La Supervisión Técnica Independiente permite al constructor mitigar los riesgos asociados al proceso constructivo y ayuda a garantizar que la construcción se realice con base en los más altos estándares de calidad que exige la normativa sismo resistente de nuestro país.

Un adecuado proceso de Supervisión Técnica es prenda de garantía para los propietarios de vivienda nueva.



AXA COLPATRIA

Medicina Prepagada
Seguros
ARL

Tú eres el pilar de quienes amas

Protección, salud y ahorro
en un solo lugar.

Cra. 7 No. 24 - 89 Bogotá • Teléfono: (60-1) 423 57 57
Resto del país: 01 8000 512 620 • #247

AXA COLPATRIA Seguros S.A.
AXA COLPATRIA Seguros de Vida S.A.
AXA COLPATRIA Medicina Prepagada S.A.

www.axacolpatria.co

     AXA COLPATRIA

VIGILADO SUPERINTENDENCIA DE ECONOMÍA

VIGILADO Supersalud