

EFECTOS JURÍDICOS Y ECONÓMICOS PRESENTADOS POR EL DESPLOME
DEL EDIFICIO SPACE EN EL MERCADO INMOBILIARIO; ESTUDIO DE CASO
REGIÓN SUROCCIDENTE COLOMBIANA

CARLOS ADRIÁN YELA GARZÓN; Abogado.

Manizales, 2020

Universidad Católica De Manizales

Facultad de Ingeniería y Arquitectura, Universidad Católica de Manizales

La correspondencia relacionada con esta investigación debe ser dirigida a: Carlos Adrián

Yela Garzón Contacto: carlosyelag@gmail.com

Copyright © 2020, Todos los derechos reservados.

Nota de aceptación

Jurado 1

Jurado 2

Jurado 3

Dedicatoria y agradecimientos

El presente trabajo está dedicado a mi familia por haber sido mi apoyo a lo largo de mi vida. A todas las personas especiales que me acompañaron en esta etapa, aportando a mi formación tanto profesional y como ser humano.

Agradezco a Dios por ser mi guía y acompañarme en el transcurso de mi vida, brindándome paciencia y sabiduría para culminar con éxito mis metas propuestas; a todas las personas que hicieron posible esta investigación y que de alguna manera estuvieron conmigo en los momentos difíciles, alegres, y tristes.

Estas palabras son para ustedes.

Resumen

La presente monografía de investigación busca determinar los efectos económicos derivados de los cambios jurídicos por el colapso del edificio “Space”, en el proceso de construcción de proyectos de vivienda nueva en la región suroccidente colombiana y lograr observar si implementar una nueva póliza extendida por 10 años lograra que el sector inmobiliario mantenga su auge como principal impulsor del desarrollo económico del país.

A partir de datos arrojados por estudios técnicos y entrevistas realizadas a personal con experiencia involucrado en el sector, como constructoras y aseguradoras se logra visualizar la seguridad que puede brindar la implementación de leyes que evitarán colapsos de edificaciones y permitirán el control a las obras y entidades encargadas de su seguimiento.

En consecuencia, la adquisición de nuevas pólizas no tendría un aumento considerable debido a que, lo que se busca es la recuperación de la confianza del comprador y no un fin lucrativo mayor para las constructoras.

Palabras clave: Edificio “Space”, póliza decenal, Ley 1796 de 2016, colapso, vivienda segura, vivienda nueva.

Abstract.

This paper seeks to determine the economic effects derived from the legal changes due to the collapse of the “Space” building, in the process of construction of new housing projects in the southwestern region of Colombia and to observe whether implementing a new policy extended for 10 years will achieve that the real estate sector maintains its boom as the main driver of the country's economic development.

Based on data from technical studies and interviews with experienced personnel involved in the sector, such as construction companies and insurers, it is possible to visualize the security that the implementation of laws that will prevent the collapse of buildings and allow control of works and entities responsible for monitoring.

Consequently, the acquisition of new policies would not have a considerable increase because: what is sought is the recovery of the buyer's confidence and not a greater lucrative purpose for the construction companies.

Key words: Edificio “Space”, póliza decenal, Ley 1796 de 2016, colapso, vivienda segura, vivienda nueva.

TABLA DE CONTENIDO

<i>ABREVIACIONES O GLOSARIO</i>	1
<i>INTRODUCCIÓN</i>	6
<i>PREGUNTA PROBLEMA</i>	7
<i>OBJETIVOS</i>	8
Objetivo General	8
Objetivos específicos	8
<i>JUSTIFICACIÓN</i>	9
<i>MARCO TEÓRICO</i>	10
Marco Legal	10
Ley 1796 de 2016.....	10
Decreto 282 de 2019.	10
Artículo 2060 del Código Civil Colombiano.....	11
Ley 1480 de 2011.....	13
<i>MARCO METODOLÓGICO</i>	14
<i>ANÁLISIS Y TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN</i>	16
Matriz comparativa	17
Calidad, Idoneidad y Seguridad.	29

Garantía legal y su término.....	31
Información mínima y responsabilidad.	32
Seguros obligatorios en la construcción de vivienda nueva.	34
Póliza todo riesgo constructor.....	35
Seguro de responsabilidad civil extracontractual.....	36
Seguro de responsabilidad civil profesional para arquitectos ingenieros.	37
Efectos en el precio de vivienda nueva.....	37
Efectos económicos del caso del edificio Space en las nuevas construcciones de proyectos inmobiliarios de vivienda nueva.....	39
Imposición de nuevos seguros y sus efectos económicos en los nuevos proyectos inmobiliarios.	43
Categorización de los efectos.....	47
Identificación de los efectos	48
Análisis de los efectos.....	48
Análisis de resultados.....	60
<i>CONCLUSIONES</i>.....	62
<i>BIBLIOGRAFÍA</i>.....	64
<i>ANEXOS</i>.....	68

Lista de tablas

Tabla 1. Matriz comparativa Ley 1480/11 y Ley 1796/16	18
Tabla 2. Matriz comparativa Res 4/04 y Res 15/15	22
Tabla 3. Normas y leyes aplicables en construcción inmobiliaria.....	26
Tabla 4. Reporte hogares en arriendo/con permiso del propietario	44
Tabla 5. Categorización de los efectos	47
Tabla 6. Identificación de los efectos	48
Tabla 7. Matriz comparativa, cambios jurídicos y efectos económicos	49
Tabla 8. Tasación de efectos.....	59

Lista de figuras

Figura 1. DANE. (2016). Variación del área de obras culminadas y nuevas en proceso.	
Cali área urbana.	40
Figura 2.Coordenada Urbana (2019). Oferta de vivienda 2003-2019.	41
<i>Figura 3. Coordinada Urbana (2019). Unidades de vivienda VIS ofertadas/vendidas</i>	
<i>2015-2019.</i>	42
<i>Figura 4. CAMACOL (2019). Unidades de vivienda VIP ofertadas/vendidas 2015-2019</i>	
.....	42

ABREVIACIONES O GLOSARIO

A continuación, se presenta una lista de palabras y términos con sus definiciones técnicas previstas en el contenido del título II, de la ley 400 de 1997.

- **Amenaza de ruina.** Es el deterioro, defecto o deficiencia de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, como consecuencia de fallas en los materiales, el diseño estructural, estudio geotécnico, construcción de la cimentación y/o construcción de la estructura, que impide su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas. En este caso, se adelantará un análisis de vulnerabilidad que contenga un estudio de las fuerzas sísmicas, cargas gravitacionales y eólicas, para determinar si la estructura se ha visto afectada y se encuentra comprometida su seguridad en términos de sismo resistencia. Este estudio debe elaborarse de acuerdo con los requisitos que el Reglamento NSR-10 establece en su Capítulo A.10.
- **Vicio de la construcción:** Son las fallas generadas en los diseños o planos estructurales y/o el proceso constructivo de la estructura de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que eventualmente pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.
- **Vicio del suelo:** Son las fallas generadas en el suelo y/o en la construcción de la cimentación de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que propiciaron asentamientos diferenciales o totales que exceden los

límites permitidos por el Título H del Reglamento NSR-10 y que eventualmente pueden impedir la habitabilidad u ocupación de la edificación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.

- **Vicio de los materiales:** Son las fallas o defectos de los materiales utilizados en el proceso constructivo de la edificación, entendida como unidad estructuralmente independiente, que eventualmente pueden impedir su habitabilidad u ocupación debido al riesgo de pérdida de vidas humanas.
- **Propietario inicial:** Quien asume la calidad de comprador en el primer acto de transferencia de dominio de la vivienda nueva.

Los siguientes términos y palabras con sus definiciones técnicas están previstos en la ley 1480 de 2011.

- **Calidad:** Condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él.
- **Consumidor o usuario:** Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario.
- **Garantía:** Obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad de este con las

condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas.

La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto.

- **Idoneidad o eficiencia:** Aptitud del producto para satisfacer la necesidad o necesidades para las cuales ha sido producido o comercializado.
- **Información:** Todo contenido y forma de dar a conocer la naturaleza, el origen, el modo de fabricación, los componentes, los usos, el volumen, peso o medida, los precios, la forma de empleo, las propiedades, la calidad, la idoneidad o la cantidad, y toda otra característica o referencia relevante respecto de los productos que se ofrezcan o pongan en circulación, así como los riesgos que puedan derivarse de su consumo o utilización.
- **Productor:** Quien de manera habitual, directa o indirectamente, diseñe, produzca, fabrique, ensamble o importe productos. También se reputa productor, quien diseñe, produzca, fabrique, ensamble, o importe productos sujetos a reglamento técnico o medida sanitaria o fitosanitaria.
- **Proveedor o expendedor:** Quien de manera habitual, directa o indirectamente, ofrezca, suministre, distribuya o comercialice productos con o sin ánimo de lucro.
- **Seguridad:** Condición del producto conforme con la cual, en situaciones normales de utilización, teniendo en cuenta la duración, la información suministrada en los términos de la presente ley y si procede, la puesta en servicio, instalación y mantenimiento no presenta riesgos irrazonables para la salud o integridad de los consumidores. En caso de que el producto no cumpla con requisitos de seguridad establecidos en reglamentos técnicos o medidas sanitarias, se presumirá inseguro.

- **Producto defectuoso:** Es aquel bien mueble o inmueble que debido a un error el diseño, fabricación, construcción, embalaje o información, no ofrezca la razonable seguridad a la que toda persona tiene derecho.

Los siguientes términos y palabras con sus definiciones técnicas están previstos en la ley 1796 de 2016:

- **Constructor:** Entiéndase por constructor el profesional, persona natural o jurídica, bajo cuya responsabilidad se adelanta la construcción de vivienda nueva y que figura como constructor responsable en la licencia de construcción.
- **Enajenador de vivienda:** quien detente la propiedad del predio según títulos de propiedad y pretenda trasladar por primera vez las unidades habitacionales. Cuando se constituyan patrimonios autónomos o personas jurídicas que se vinculen para desarrollar el proyecto de vivienda, se deberá prever en los correspondientes contratos fiduciarios o estatutos sociales, quién responde por las obligaciones del enajenador durante el periodo en que debe cubrirse el amparo patrimonial. Quienes omitan esta obligación, responderán solidariamente por el amparo de que trata la presente ley.
- **Vivienda nueva:** Es aquella edificación que permite desarrollar unidades para el uso habitacional y cuyas unidades resultantes se transfieran durante el periodo de cubrimiento del amparo patrimonial de que trata la presente ley; aprobadas mediante licencia de construcción en las modalidades de obra nueva y reconstrucción.

- **Unidad estructuralmente independiente:** Conjunto de elementos estructurales que ensamblados están en capacidad de soportar las cargas gravitacionales y fuerzas horizontales que se generan en una edificación individual o arquitectónicamente independiente, trasmitiéndolas al suelo de fundación.

INTRODUCCIÓN

La situación interna del país tiene unos matices importantes en el sector de la gestión inmobiliaria, especialmente en el ámbito de la construcción que por años fue sumamente importante para el crecimiento de la economía y que ha ido debilitándose poco a poco.

Las normas y leyes creadas en Colombia han ido ajustándose tan rápidamente que sólo han dejado eventos desafortunados evidenciando que, el país cuenta con una política integral de vivienda y leyes suficientes y capaces de ofrecer edificaciones seguras desde el inicio de las obras, sin embargo, existe un problema nacional y es la falta de control y de exigencias al momento de iniciar los trámites de licencias de obra, no se cuenta con suficiente cobertura, ni personal encargado del seguimiento técnico y en muchos casos, se omiten normas y restricciones con el fin de disminuir gastos.

La forma en que se edifican las construcciones de vivienda ha permitido demostrar la falta de control y seguimiento con que se cuenta, citando un ejemplo se destaca: *la demolición total del Edificio Space en Medellín que marcó un antes y un después en la historia de la construcción en el país, no solo por la magnitud de los afectados, que superó la cifra de 2.000 personas, sino porque replanteó la forma de*

*edificar obras de vivienda, generó un revulsión en las curadurías y podría reconfigurar el mercado inmobiliario de la zona de El Poblado, afectado por el suceso*¹.

El suceso del colapso del Edificio “Space” tuvo un gran impacto a nivel nacional, en consecuencia, se ven afectadas las ventas de proyectos de construcción a nivel nacional, por la falta de seguridad y garantías existentes en estos proyectos: *“La adquisición de una vivienda nueva es un sueño de la mayoría de las personas. Sucesos como este hacen que los clientes estén más prevenidos al momento de invertir en algo tan deseado. Aumentan sus exigencias y cambian sus necesidades”*².

Por esta razón, es necesario detallar los cambios jurídicos y el efecto económico que causó este suceso al país y si el Estado ha logrado generar seguridad en la población al momento de acceder a un proyecto de construcción de vivienda a través de la implementación de nuevos seguros, ajustes en las leyes y la vigilancia y control por parte de los entes encargados para su seguimiento.

PREGUNTA PROBLEMA

¹ Hace referencia al efecto de la caída del edificio Space para el sector de la construcción en el país, para más información véase: (Mutis, 2014) <https://www.larepublica.co/empresas/cual-es-el-efecto-del-edificio-space-para-el-sector-de-la-construccion-en-el-pais-2172371>

² Se refiere a la preocupación de las constructoras, con respecto a la reacción de los compradores; véase: <https://www.larepublica.co/empresas/cual-es-el-efecto-del-edificio-space-para-el-sector-de-la-construccion-en-el-pais-2172371>

¿Cuáles son los efectos económicos derivados de los cambios jurídicos que se dieron a partir del desplome del Edificio Space, identificados en las construcciones de vivienda nueva en el mercado inmobiliario actual de la zona suroccidente colombiana?

OBJETIVOS

Objetivo General

Reconocer los efectos económicos derivados de los cambios jurídicos por el colapso del edificio Space, en el proceso de construcción de proyectos de vivienda nueva en la región suroccidente colombiana.

Objetivos específicos

Relacionar los cambios normativos en la ley mediante la consolidación de una matriz de información comparativa

Interpretar los efectos económicos de los ajustes jurídicos e implementación de nuevas normas y seguros en el sector inmobiliario.

Determinar el impacto de todos los factores y efectos hallados, en el valor de la vivienda nueva.

JUSTIFICACIÓN

La presente monografía de investigación tiene por motivación, reconocer el impacto de las medidas jurídicas adoptadas posterior a la revisión de las causas del desplome del Edificio “Space” en la economía y su efecto en el valor final de la vivienda, teniendo en cuenta que es sector importante de la economía.

Debido a los hechos ocurridos en los últimos años, los estudios e investigaciones que se han presentado y que abordan el tema de la protección al comprador de vivienda nueva por pérdida total del bien: ya sea por fallas estructurales, defectos y construcciones ilegales; pero es necesario revisar todas las condiciones técnicas y legales con el fin de entender de forma más amplia esta problemática que se presenta en algunas zonas del país y su impacto económico y jurídico en los proyectos de vivienda nueva.

Finalmente la importancia de hacer la presente monografía de investigación recae en comprender la magnitud del impacto económico, que se presenta en el mercado inmobiliario después del suceso del Edificio “Space”, de acuerdo con Mutis (2014) ...() *Cerca de la mitad de las ciudades en Colombia se han construido sin licencias de construcción y de manera informal, incluso con origen clandestino. La circunstancia de Space es excepcional, fue al parecer un error técnico que no debe repetirse en futuras obras ()...*³

³ Sergio Mutis, presidente del Grupo Valor S.A “¿Cuál es el efecto del edificio Space para el sector de la construcción en el país?”, 2014.

MARCO TEÓRICO

Marco Legal

Ley 1796 de 2016⁴.

Esta ley se crea para establecer medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, al incremento de la seguridad de las edificaciones y al fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos. Así mismo, mediante esta ley se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro, como también se dictan otras disposiciones.

Tiene como pilares fundamentales la protección al comprador de vivienda nueva mediante el amparo de perjuicios patrimoniales, el establecimiento de seguridad en las edificaciones por medio del fortalecimiento del régimen de responsabilidad profesional (diseñadores, revisores y supervisores), mayor control y vigilancia de los curadores urbanos, y otras regulaciones como por ejemplo: no hacer excepciones en revisión de diseños y/o revisión técnica, control urbano, licencias urbanísticas (derechos adquiridos) y atribuciones al cuerpo de bomberos.

Decreto 282 de 2019⁵.

⁴ Gobierno de Colombia. Decreto 1796 de julio 13 de 2016. “*Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.*”

Con esta norma, que reglamenta la ley 1796 de 2016, los constructores y vendedores están en la obligación de responder por un período de 10 años *-cuando entre en vigencia vigente a partir de febrero del 2021-*, a las personas que adquieran una vivienda nueva en caso de que las edificaciones presenten fallas estructurales o amenacen ruina o colapso.

La normatividad garantiza que el patrimonio de los compradores de vivienda se proteja a través de tres mecanismos de resarcimiento, que son: fiducia en garantía, garantía bancaria y/o una póliza de seguro.

También los constructores deben tener en cuenta el daño a terceros cuando: por fallas estructurales hay daños no solo directos a los compradores inmobiliarios, sino también a terceros, como: personas ajenas a los propietarios, a su círculo familiar y a los vecinos del proyecto inmobiliario que pueden terminar perjudicadas en algún grado de daño.

Artículo 2060 del Código Civil Colombiano.

Los constructores hacen uso de un contrato de fideicomiso⁶ con el cual los propietarios del suelo entregan la tenencia de los inmuebles a un constructor, quien será el encargado de desarrollar por su cuenta y riesgo el proyecto constructivo. Y en efecto, es a este último quien le corresponde la obligación de aplicar las normas generales de

⁵ Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Decreto 282 de febrero 21 de 2019. "Por medio del cual se adiciona el Capítulo 7 al Título 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, reglamentando los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016 en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva"

⁶ Hace referencia al fideicomiso como un instrumento apto para desarrollar emprendimientos inmobiliarios con fondos de terceros. Los inversores aportarán los fondos para comprar el terreno y hacer frente a los costos de la obra. Véase <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Publicaciones/publicaciones/loadContenidoPublicacion/id/19009/dPrint/1/c/0>

responsabilidad, las cuales son específicas para la construcción de edificaciones una serie de normas especiales comprendidas en el Código Civil Colombiano, específicamente en su artículo 2060 donde se establece: ...() *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:*

1. El empresario no podrá pedir aumento de precio, a pretexto de haber encarecido los jornales o los materiales, o de haberse hecho agregaciones o modificaciones en el plan primitivo; salvo que se haya ajustado un precio particular por dichas agregaciones o modificaciones.

2. Si circunstancias desconocidas, como un vicio oculto del suelo, ocasionaren costos que no pudieron preverse, deberá el empresario hacerse autorizar para ellos por el dueño; y si éste rehúsa, podrá ocurrir al juez o prefecto para que decida si ha debido o no preverse el recargo de obra, y fije el aumento de precio que por esta razón corresponda.

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, inciso final.()...⁷

⁷ Código Civil. Artículo 2060. Recuperado de https://leyes.co/codigo_civil/2060.htm

La garantía decenal como obligación contractual está contenida en el artículo 2060 numeral tercero del Código Civil y consiste en que el empresario tiene una obligación con el comprador de la construcción a responder por los daños y perjuicios que puedan darse durante los diez años siguientes a la entrega del inmueble. También debe responder por los defectos de la construcción o del suelo que dicho empresario haya debido reconocer debido a su profesión u oficio y por aquellos defectos en los materiales que él haya suministrado (*tratándose de contratos de construcción por administración delegada*) o le haya entregado el dueño de la obra (*tratándose de contratos de construcción por empresa*) y que él haya debido reconocer por su profesión u oficio.

Ley 1480 de 2011⁸

Por su parte el artículo 104 de la Ley 1480 de 2011 (*Estatuto del Consumidor*) establece una responsabilidad objetiva. En tal caso, el consumidor ha de probar el daño en la edificación y así presumirá la responsabilidad de este. Con base en dicho artículo, se ha considerado que el tercer adquirente de la edificación fundado en la garantía decenal podría reclamar del empresario constructor los daños sufridos cuando el edificio “perece o amenaza con ruina”, como consecuencia de los defectos de la construcción, del suelo o de los materiales. Dicha garantía se activa cuando el edificio perece o amenaza con ruina,

⁸ CONGRESO DE COLOMBIA. 2011). Ley 1480 del 12 de octubre de 2011. “Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones”. Vease http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1480_2011.html

ya sea de manera total o parcial en los próximos 10 años causados por los defectos referidos.

Respecto los bienes inmuebles, además de las disposiciones antes enunciadas sobre los contratos de compraventa de bienes inmuebles y de la responsabilidad civil por las actividades de la construcción, el Estatuto del Consumidor ha señalado una garantía legal que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados un (1) año; El Decreto 735 de 2013⁹, establece un procedimiento especial para hacer efectiva la garantía sobre bienes inmuebles, o bien para la reposición, sustitución o devolución del dinero por el producto comprado.

MARCO METODOLÓGICO

⁹ Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Decreto 735 del 17 de abril de 2013. “Por el cual se reglamenta la efectividad de la garantía prevista en los artículos 7 y siguientes de la Ley 1480 de 2011” Recuperado de <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Decretos/2013/Documents/ABRIL/17/DECRETO%20735%20DEL%2017%20DE%20ABRIL%20DE%202013.pdf>

Para realizar la presente monografía de investigación que tiene como principal objetivo determinar los efectos económicos derivados de los cambios jurídicos por el colapso del edificio “Space”, inicialmente se hizo una recopilación normativa asociada al tema de análisis y proceder a realizar una matriz preliminar del estado jurídico en un antes y un después del colapso del Edificio “Space”, como hecho diferenciador y sobre el cual se tomaron medidas desde la legislación para comprender la relación entre compradores y vendedores de vivienda nueva.

Posteriormente para interpretar la aplicación de dichas normas y la carga impositiva de nuevos seguros; se realizó mediante el uso de entrevistas a representantes del sector inmobiliario, a constructoras y aseguradoras (Anexo 1 y 2)¹⁰ en los municipios de Cali y Pasto, la recopilación de información primaria donde el interés y objetivo de las mismas era reconocer la situación actual del sector y su plan de incorporación dentro de los planes de prestación de bienes y servicios.

De manera paralela se extrae de manera cualitativa una relación de los aciertos y errores de las experiencias obtenidas en el proceso inmobiliario del proyecto “Space”, para comprender el ámbito jurídico en el que se aplica la nueva carga impositiva legal y las consecuencias económicas en los constructores y los compradores.

Para la presente monografía, se busca establecer los efectos económicos derivados de los cambios jurídicos, ya sean positivos o negativos que ha dejado la problemática

¹⁰ El modelo de las entrevistas, con las cuales se recolectó la información se encuentran como anexos.

presentada por los daños estructurales en el Edificio “Space”, para el mercado inmobiliario actual en las construcciones de vivienda nueva.

Dentro de los principales fundamentos que se tiene en cuenta para el análisis de dichos efectos, está como herramienta y técnica, el concepto de expertos en el cual se determina el alcance normativo y sus implicaciones financieras en proyectos de vivienda nuevos. Es importante destacar que el análisis económico y jurídico debe hacerse desde el inicio de cada proyecto hasta su terminación, de tal manera que en cada etapa se identifiquen los posibles riesgos, se prioricen, se analice su probabilidad de ocurrencia y el nivel de impacto en el proyecto, con el fin de tomar las acciones pertinentes para evitarlos a tiempo y que se garantice la seguridad de cada edificación nueva.

Finalmente y como objetivo de la presente investigación se hace una relación de los impactos y efectos en el sector inmobiliario para determinar las conclusiones y recomendaciones finales.

ANÁLISIS Y TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Como primer instrumento de análisis, se iniciará la compilación normativa y su respectivo análisis y extracción de las variables y nuevos ajustes de la norma.

Matriz comparativa

El estatuto del consumidor es la norma que habla en su contenido de la garantía que deben de tener los productos que se adquieren y la responsabilidad que tienen los proveedores y vendedores, aunque muy poco en su contenido trata de la construcción en específico si lo hace de manera general y es por eso que se lo toma como referencia en razón de que la ley 1796 de 2016 es más específica y destaca la protección del consumidor pero solo en el tema de vivienda nueva, es por esta razón que se realiza una matriz comparativa de la siguiente manera:

Tabla 1. Matriz comparativa Ley 1480/11 y Ley 1796/16

Estatuto del consumidor. Ley 1480 de 2011	Ley 1796 de 2016
No trae en sus apartes capítulo que relacione el sector de la construcción.	Toda la ley en su contenido trata de la construcción, creando un decreto reglamentario que trata específicamente la protección al comprador de vivienda. Decreto 282 de 2019.
Ámbito de aplicación general a todos los vendedores y consumidores (artículo 2).	Aplicación específica del artículo 8, que ampara perjuicios patrimoniales de la construcción nueva.
Protege a todos los compradores en su salud y seguridad.	Protege al comprador únicamente en vivienda nueva, amparo económico.
Responsabilidad solidaria del productor y proveedor. Art.6	Responden los profesionales que intervienen en la construcción. Artículo 2.2.6.7.1.1.3. Parágrafo 1.
Obligación de la garantía (Artículo 8). Para los bienes inmuebles, la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años; y para los acabados, un (1) año.	Obliga un mecanismo de amparo constituido por el constructor o el enajenador de vivienda nueva, que deberá cubrir eventos ocurridos dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de expedición del respectivo certificado técnico de ocupación.
Responsables de la garantía, solidariamente productores y proveedores.	Responsable el constructor, el enajenador de vivienda y los profesionales que intervinieron en el proyecto.
Crea una responsabilidad de garantía.	Crea cuatro mecanismos de amparo: a) Patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía. b) Garantía bancaria. c) Póliza de seguro. d) Otros, en los términos del artículo 2.2.6.7.1.5.1 Dec. 282/2019
Autoriza entregar garantías suplementarias.	No lo establece.
Exoneración de responsabilidad de garantía, por: Fuerza mayor o caso fortuito. El hecho de un tercero. El uso indebido del bien por parte del consumidor, y que el consumidor no atendió las instrucciones de instalación	No hay exoneración, prevé exclusión como: Los mecanismos de amparo regulados que no cubrirán lo siguiente: a) Daños extrapatrimoniales y/o corporales. b) Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes. c) Daños causados a bienes muebles. d) Daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de haber sido expedido el certificado técnico de ocupación.

	<p>e) Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento o mantenimiento inadecuado de la edificación.</p> <p>f) Daños originados por incendio, terremoto, inundación, asonada, motín, explosión y en general por agentes externos.</p> <p>g) Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones, tales como los árboles, y las construcciones provisionales.</p>
Obligación especial en productos importados previamente de informar a la autoridad de control.	No lo establece.
Responsabilidad solidaria de productores y proveedores por daños por producto defectuoso.	Responsabilidad constructor y profesionales (ingenieros civiles-arquitectos).
Exoneración por daños por productos defectuosos	Responsabilidad solidaria por 10 años.
Obligación de información mínima de responsabilidad.	No lo establece.
Tiene fuerza vinculante.	Es obligatorio para el constructor o enajenador de vivienda.
Interpretación de la norma favorable al comprador.	Interpretación de la norma favorable al comprador.
Prohibición de cláusulas abusivas ineficaces de pleno derecho que: Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden. Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden. Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor. Trasladen al consumidor o un tercero que no	Impone condiciones, las cláusulas no deben ir contra de la ley.

<p>sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor. Establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta todo o parte del objeto contratado.</p>	
<p>Acción de protección al consumidor, procedimiento verbal sumario. Superintendencia de Industria y Comercio tiene competencia en todo el territorio nacional y conoce casos de primera y única estancia de acuerdo con la cuantía.</p>	
<p>Le da facultadas a los alcaldes.</p>	<p>Le da facultades a la Superintendencia de Notariado y Registro.</p>
<p>Establece sanciones.</p>	<p>Impone condiciones y obligaciones.</p>
<p>Crea una red nacional de protección</p>	<p>No lo establece.</p>
<p>Control disciplinario da responsabilidades al personero municipal para iniciar investigaciones.</p>	
<p>No lo contempla</p>	<p>Crea un registro único de profesionales acreditados, administrado por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería</p>
<p>No se especifica en la norma.</p>	<p>Para más de cinco unidades habitacionales son obligatorias el amparo patrimonial. Para uso propio no tienen obligación cuando no transfiera ningún título.</p>
<p>No lo contempla en su contenido</p>	<p>Crea régimen de incompatibilidades para los que ejerzan revisión de diseños o supervisión técnica. Crea obligación a notarios y registradores de inscribir la certificación técnica de ocupación. Iniciación de investigación disciplinaria por:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Queja. - Informe de servidor público. - Oficio.

La investigación se hará ante el Consejo Seccional, ante Regional de Consejo Profesional de Ingeniería, o a falta de este último, ante el personero.

Establece régimen disciplinario para los curadores (ley 734 de 2002), inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos; y adiciona otras faltas gravísimas (artículo 28).

No deroga ni en su totalidad o algún artículo de la ley 1480 de 2011, por lo tanto, se aplican sin perjuicio.

Fuente: Autor

Tabla 2. Matriz comparativa Res 4/04 y Res 15/15

Antes Resolución 4 de 2004	Después Resolución 15 de 2015
<p>Revisor de los diseños: Es el ingeniero civil, diferente del diseñador e independiente laboralmente de él, que tiene la responsabilidad de revisar los diseños estructurales y estudios geotécnicos, o el arquitecto, ingeniero civil o mecánico, quien revisa los diseños de elementos no estructurales dentro del trámite de expedición de una licencia de construcción, para constatar que la edificación propuesta cumple con los requisitos exigidos por la Ley 400 de 1997 y del Reglamento Sismo Resistente.</p>	<p>Revisor de los diseños: Es el ingeniero civil, diferente del diseñador e independiente laboralmente de él, que tiene la responsabilidad de revisar los diseños estructurales y estudios geotécnicos, o el arquitecto, ingeniero civil o mecánico, que revisa los diseños de elementos no estructurales, o el arquitecto, ingeniero civil o hidráulico o mecánico, quien revisa los diseños para medios de evacuación y protección contra incendio, de instalaciones de detección y alarma de incendio, los planos de sistemas de control de humo y los planos de señalización e iluminación de emergencia dentro del trámite de expedición de una licencia de construcción, para constatar que la edificación propuesta cumple con los requisitos exigidos por la Ley 400 de 1997 y del Reglamento Sismo Resistente vigente.</p>
<p>Revisión de diseños estructurales</p> <p>1. Objeto: Consiste en la revisión de los diseños estructurales para determinar la bondad de los procedimientos empleados y el cumplimiento de los requisitos de diseño contenidos en la normativa sismo resistente.</p> <p>2. Alcance de los trabajos: El revisor debe estudiar y emitir concepto sobre lo siguiente: Avalúo de cargas utilizado. Definición de los parámetros de diseño sísmico. Procedimiento de análisis estructural empleado. Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura. Procedimientos de diseño de los elementos estructurales. Revisión de los planos estructurales.</p>	<p>Revisión de diseños estructurales</p> <p>1. Objeto: Consiste en la revisión de los diseños estructurales para determinar la bondad de los procedimientos empleados y el cumplimiento de los requisitos de diseño contenidos en la normativa sismo resistente.</p> <p>2. Alcance de los trabajos: El revisor debe estudiar y emitir concepto sobre el cumplimiento del Reglamento NSR- 10 con respecto a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avalúo de cargas utilizado. • Definición de los parámetros de diseño sísmico. • Definición de los parámetros que determinan la resistencia al fuego de los elementos estructurales. • Procedimiento de análisis estructural empleado.

Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.

3. Entregas: El revisor de los diseños estructurales debe entregar como culminación de sus trabajos, lo siguiente:

Memoria de los trabajos de revisión realizados

Diagnóstico de si el proyecto fue realizado

adecuadamente a no. En caso de que haya deficiencias en el diseño, debe entregarse una relación de las partes del diseño que deben ser corregidas.

4. Grado de complejidad: Se utiliza el mismo grado de complejidad definido en

5 para los diseños estructurales

• Verificación de las derivas y deflexiones verticales de la estructura.

• Procedimientos de diseño de los elementos estructurales.

• Procedimientos de diseño de la resistencia al fuego de los elementos estructurales.

• Revisión de los planos estructurales.

Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.

3. Entregas: El revisor de los diseños estructurales debe entregar como culminación de sus trabajos lo siguiente:

Memoria de los trabajos de revisión realizados. Diagnóstico de si el proyecto fue realizado adecuadamente y cumpliendo el Reglamento NSR-10.

En caso de que haya deficiencias en el diseño, debe entregarse una relación de las partes del diseño que deben ser corregidas.

4. Grado de complejidad: Se utiliza el mismo grado de complejidad definido en

5 para los diseños estructurales.

Revisión de diseños de elementos no estructurales

1. Objeto: Consiste en la revisión de los diseños de los elementos no estructurales para determinar la bondad de los procedimientos empleados y el cumplimiento de los requisitos

Revisión de diseños de elementos no estructurales

1. Objeto: Consiste en la revisión de los diseños de los elementos no estructurales para determinar la bondad de los procedimientos empleados y el cumplimiento de los requisitos

de diseño contenidos en la normativa sismo resistente.

2. Alcance de los trabajos: El revisor debe estudiar y emitir concepto sobre lo siguiente: Avalúo de cargas utilizado. Definición de los parámetros de diseño sísmico de los elementos no estructurales. Procedimiento de análisis empleado. Verificación de las derivas y

de diseño contenidos en la normativa sismo resistente.

2. Alcance de los trabajos: El revisor debe estudiar y emitir concepto sobre el cumplimiento del Reglamento NSR- 10 con respecto a lo siguiente:

Avalúo de cargas utilizado.

Definición de los parámetros de diseño sísmico de los elementos

deformaciones a que se verán sometidos los elementos no estructurales. Procedimientos de diseño de los elementos no estructurales. Revisión de los planos de elementos no estructurales.

3. Entregas: El revisor de los diseños de elementos no estructurales debe entregar como culminación de sus trabajos, lo siguiente: Memoria de los trabajos de revisión realizados. Diagnóstico de si el diseño fue realizado adecuadamente.

En caso de que haya deficiencias en el diseño, debe entregarse una relación de las partes del diseño que deben ser corregidas.

4. Grado de complejidad: Será el mismo definido en 3.5.4.

no estructurales.

Definición de los parámetros que determinan la resistencia al fuego de los elementos no estructurales.

Parámetros de diseño para los sistemas hidráulicos de extinción de incendio y para los sistemas eléctricos de detección y alarma de incendio.

Procedimiento de análisis empleado. Verificación de las derivas y deformaciones a que se verán sometidos los elementos no estructurales.

Procedimientos de diseño de los elementos no estructurales.

Revisión de los planos de elementos no estructurales, incluyendo los planos de medios de evacuación, los planos hidráulicos de instalaciones de extinción de incendio, los planos eléctricos de instalaciones de detección y alarma de incendio, los planos de sistemas de control de humo y los planos de señalización e iluminación de emergencia.

3. Entregas: El revisor de los diseños de elementos no estructurales debe entregar como culminación de sus trabajos, lo siguiente:

Memoria de los trabajos de revisión realizados. Diagnóstico de si el diseño fue realizado adecuadamente y cumpliendo el Reglamento NSR-10. En caso de que haya deficiencias en el diseño, debe entregarse una relación de las partes del diseño que deben ser corregidas.

4. Grado de complejidad: Será el mismo definido en 3.5.4.

Revisión de estudios geotécnicos

No fue reglamentada la revisión de estudios geotécnicos

Revisión de estudios geotécnicos

1. Objeto: Consiste en la revisión de los estudios geotécnicos para determinar la bondad de la exploración del subsuelo, el alcance de los ensayos de laboratorio realizados, los diseños realizados desde el punto de vista de geotécnica, la determinación del tipo de perfil de suelo subyacente, los efectos

de sitio desde el punto de vista sísmico, las recomendaciones para el diseño estructural y la construcción de la cimentación y los parámetros para determinar la interacción suelo-estructura cuando se requiera este análisis.

2. Alcance de los trabajos: El revisor debe estudiar y emitir concepto sobre el cumplimiento del Reglamento NSR- 10 con respecto a lo siguiente:

La exploración geotécnica realizada.

Los ensayos de laboratorio realizados.

Los diseños geotécnicos y los criterios adoptados por el diseñador.

Las recomendaciones para el diseño estructural de la cimentación.

Las recomendaciones para construcción de la cimentación, incluyendo el procedimiento de excavación.

Cuando se haya realizado un estudio particular de sitio, el revisor debe conceptuar sobre él. Revisión del seguimiento de las recomendaciones del estudio geotécnico.

3. Entregas: El revisor de los estudios geotécnicos debe entregar como culminación de sus trabajos lo siguiente:

Memoria de los trabajos de revisión realizados. Diagnóstico de si el estudio geotécnico fue realizado adecuadamente y cumpliendo el Reglamento NSR-10.

En caso de que haya deficiencias en el estudio geotécnico, debe entregarse una relación de las partes del estudio que deben ser corregidas.

4. Grado de complejidad: Se utiliza la misma categoría de la unidad de construcción definida en 3.4.4.

Tabla 3. Normas y leyes aplicables en construcción inmobiliaria

Otras normas y leyes	Otras normas y leyes
<p>POT – Plan de Ordenamiento Territorial de los Municipios o norma de ordenamiento que aplique Ley 388 de 1997 Ordenamiento Territorial. Norma vigente con relación al “Plan de ordenamiento Territorial”</p> <p>Legislación ambiental municipal y/o, distrital y Nacional vigente</p> <p>Legislación de seguridad industrial y de salud ocupacional vigente</p> <p>Normas NFPA – NEC y Código Nacional de Incendios vigentes</p> <p>Legislación de tránsito vehicular y peatonal vigente. Normatividad vigente a nivel nacional para la movilización de maquinaria y equipo pesado impuesto según el tipo de obra, por la entidad competente.</p> <p>Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes que aplique de acuerdo con los diseños aprobados vigente, NSR-10 y sus decretos reglamentarios, complementarios y cualquier otra norma vigente que regule el diseño y construcción sismo resistente en Colombia.</p> <p>Ley 400 de 1997 o la que aplique de acuerdo con los diseños aprobados.</p>	<p>Decreto 190 de 2004: Consulta SINUPOT. Usos permitidos. Restricciones - Reserva Vial; Bienes de interés Cultural, Patrimonial etc. (consulta pública)</p> <p>Decreto Distrital 159 de 2004 Decreto Distrital 333 de 2010: Edificabilidad Altura Máxima Parquaderos (consulta pública)</p> <p>Decreto 190 de 2004: Estudio de prefactibilidad arquitectónico. (Determinar la cantidad de áreas en m2 de uso común y de vivienda del predio)</p> <p>Decreto 080 de 2016: Artículo 3°. Densidad y habitabilidad. Artículo 4°. Normas sobre equipamiento comunal privado. Artículo 5°. Estacionamientos. Artículo 8°. Antejardines, retrocesos y cerramientos. Artículo 9°. Sótanos y semisótanos. Artículo 11. Voladizos. Artículo 12. Alturas. Artículo 13. Aislamientos.</p> <p>Decreto 1203 de 2017: Licencia de construcción *Con exenciones por Vivienda de Interés Social</p> <p>Ley 1579 de 2012: Certificados de Libertad y Tradición, Gastos de escrituración y Registro</p> <p>Ley 1796 de 2016, reglamentado por el Decreto 945 de 2017: Estudio de suelos, Diseño estructural, Diseño arquitectónico, Diseño hidrosanitario, Diseño eléctrico, Diseño de gas</p> <p>Decreto 1077 de 2015</p> <p>Ley 44 de 1990.</p>

Fuente: Autor

Como se pudo observar en la matriz comparativa, la reforma que introduce la Ley de Vivienda Segura (Ley 1796 de 2016) identifica y unifica el proceso de revisión previa a la solicitud de la licencia; lo cual es positivo y aclara la situación a la que se veían expuestos los curadores municipales, principalmente en lo relacionado a la incertidumbre del alcance de la revisión como se analizará más adelante. Adicionalmente el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expide la Resolución 0064 de 2018¹¹, *“Con esta reglamentación se obliga a los curadores urbanos a destinar un 5% del ingreso que perciban por expensas, recursos que serán utilizados por la Superintendencia para fortalecer la vigilancia y control sobre las curadurías”*¹².

Frente al área señalada como límite, el Artículo 2.2.6.1.2.1.4 del Decreto 1077 del 2016, utiliza una figura más técnica en relación con la complejidad de las licencias.

El revisor de diseños será contratado por el solicitante de la licencia y toda su independencia y rigurosidad en la revisión se soportará en la reglamentación que el Estado realice al artículo en mención, con el fin de eliminar cualquier duda en cuanto a la subordinación que pueda existir entre uno y otro. El revisor emitirá su concepto mediante un certificado o un memorial, y deberá firmar los planos y documentos técnicos de la solicitud de la licencia.

¹¹ MinVivienda. Resolución 0064 del 24 de enero de 2018. *“Por la cual se reglamenta la Ley 1796 de 2016, en lo relacionado al porcentaje las expensas derivadas de la función de los curadores urbanos que se destinará a la sostenibilidad de la vigilancia que ejercerá la Superintendencia de Notariado y Registro”* Recuperado de <http://www.minvivienda.gov.co/NormativaInstitucional/0064%20-%202018.pdf>

¹² MinVivienda (2018). Más recursos para fortalecer vigilancia y control sobre curadurías urbanas. Véase <http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2018/enero/mas-recursos-para-fortalecer-vigilancia-y-control-sobre-curadurias-urbanas>

Entre las modificaciones ocasionadas por el colapso del edificio “Space”, están las medidas que contempla la Ley 1796 del 13 de julio de 2016; también está la independencia de revisores y supervisores de los constructores en edificaciones de más de 2.000 metros cuadrados que fortalece la seguridad en la presentación de diseños estructurales pero que tendrá un valor agregado a la compra de las viviendas debido a la contratación de un mayor número de profesionales, en este sentido Omar Suárez director del Departamento Legal Fiduciario de la Firma Cremades y Calvo-Sotelo advierte:

“Nuestros Promotores o estructuradores de proyectos, deberán incluir como costos, los relacionados con el Revisor Independiente de los Diseños Estructurales, Supervisor Técnico Independiente y el Seguro Decenal, los cuales, hemos indagado en el mercado y estarían entre el 2,5 y 3,5 por ciento adicional a los costos directos de construcción; el Revisor, estaría alrededor del 25 por ciento del valor del diseño estructural, Supervisor en el uno por ciento de los costos directos y las pólizas estarían probablemente entre el 1 y el 2,3 por ciento del presupuesto de obra”¹³

Se condiciona además la aprobación de las licencias de construcción a la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y las de sismo-resistencia.

¹³ Portafolio. (2018). Firmas constructoras deberían contar con un revisor independiente. Recuperado de <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/firmas-constructoras-deberian-contar-con-un-revisor-independiente-517788>

Queda totalmente prohibido la autorización a los constructores para que puedan realizar la supervisión de sus propias obras.

Todos los supervisores técnicos deberán estar inscritos en el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados, lo cual permite garantizar que los profesionales sean especialistas en estructuras y cuenten con la experiencia e idoneidad necesarias.

Habrà mayor vigilancia para los curadores urbanos. Para ello se creará la Superintendencia Delegada, para el control de curadores urbanos; que estará adscrita a la Superintendencia de Notariado y Registro, para efectos de la inspección, vigilancia y control del proceso de selección de los curadores urbanos¹⁴.

Calidad, Idoneidad y Seguridad.

Tal como prevé el artículo 6 del título II del estatuto del consumidor: *...() los bienes inmuebles ofrecidos en el mercado inmobiliario deberán de ser construidos con una calidad idoneidad y seguridad específica. Como eje fundamental la calidad de una obra deberá ser construida con cualquiera de los sistemas constructivos homologados en Colombia, ser sismo resistentes de acuerdo a las normas internacionales y nacionales. Quienes ejecuten el diseño, cálculo estructural y construcción deberán de ser idóneos para realizar estas construcciones tales como arquitectos o ingenieros civiles respectivamente. Las obras de construcción deberán de representar una seguridad para*

¹⁴ Gobierno de Colombia. Decreto 1796 de julio 13 de 2016. “Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.”

el viviente, de manera que lo proteja de las inclemencias del clima y fenómenos de la naturaleza como sismos hasta un cierto nivel.()...¹⁵

Los autores Garcés y Jaramillo, no pueden estar más ajustados a la reflexión que se trae a colación de este importante tema. Teniendo en cuenta que el Artículo 6 del estatuto del consumidor así lo expresa, los bienes inmuebles ofrecidos en el mercado de la gestión inmobiliaria deben tener una calidad y una seguridad; dicho de otro modo: debe haber responsabilidad en su producto, el cual se mantenga con el pasar del tiempo. Claro está que ese lapso ya está reglamentado y debe obedecer a una lógica que se sustenta en el principio de buena fe y en la aplicación de los conocimientos profesionales, tanto nacionales como extranjeros. Estos conocimientos han de tener como fin dar un producto de óptima calidad, que reúna todas las condiciones para los clientes se encuentren satisfechos con el producto que adquirieron.

Si se presta atención a la población, puede inferirse que esta crece cada vez más. Cada año habrá individuos con la capacidad de adquirir vivienda nueva teniendo como consecuencia la apertura de mercado. También es posible observar un crecimiento en la mayoría de los municipios del país respecto los proyectos de vivienda nueva. Eso da a entender que existe una confianza en la construcción inmobiliaria. Se sabe que hay que corregir varios errores (*algunos de los que ya se han hablado en el desarrollo de este trabajo, y otros que se traerán a colación más adelante*), pero también se sabe que, muy

¹⁵ Garcés, Jaramillo. (2014). Estatuto del consumidor en el mercado inmobiliario. Recuperado de <http://www.garcesyjaramillo.co/inmobiliaria/estatuto-del-consumidor-en-el-mercado-inmobiliario>

seguramente se están haciendo todos los esfuerzos para que tales fallas no vuelvan a suceder; siendo ese el tema de reflexión con la norma, el caso, el daño y las víctimas.

Garantía legal y su término.

De acuerdo con la ley todo producto debe tener una garantía lo establece en su contenido la ley de protección al consumidor y es una obligación de todo proveedor que responde por calidad, seguridad y estado de los productos, por regla general todo producto con defecto tiene reparación gratuita y de no ser posible su reparación tiene que ser devuelto su dinero o reposición.

Es obligación en los términos de la ley 1480/11, a cargo del constructor de responder por la calidad, idoneidad, seguridad y el buen estado y funcionamiento de los productos. El artículo 8 del estatuto del consumidor prevé que el término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente, que para el caso en específico de los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, para los acabados un (1) año y para lo demás esta garantía podrá ser la anunciada por el constructor. Dentro de las garantías que podrá darle término el constructor este; las griferías, los sistemas eléctricos, la ventanearía y demás materiales o artículos constructivos que no intervengan con la estabilidad de obra o lo acabados. El

*termino de garantía cuenta desde el momento en que se suscribe el acta de entrega del inmueble al comprador.*¹⁶

Este artículo es muy importante, puesto que hace referencia a la garantía de bienes inmuebles, la cual le da dinámica a la gestión inmobiliaria, ya que el mismo artículo deja una garantía para el comprador de vivienda nueva.

Información mínima y responsabilidad.

Contar con información fiable es muy importante cuando se quiere adquirir vivienda nueva; esta debe concordar con el producto final que se entrega, no solamente lo que el comprador quiere escuchar cuando se le ofrece el proyecto inmobiliario. La habilidad del vendedor en convencer a los compradores cuál es la mejor opción recae en el uso de información. Por tanto, esta debe ser completa y clara, como lo establece la ley. Se da un problema cuando se vuelve difícil probar que lo que ofrecieron los vendedores no coincide con lo que entregan. Si esto no queda bien específico en el contrato de promesa de compraventa seguramente surgirán conflictos entre los involucrados, especialmente los constructores, que son los que tienen el formato de promesa de compraventa.

El Artículo 23 del estatuto del consumidor prevé en el caso del mercado inmobiliario que los constructores deberán suministrar a los consumidores información, clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los

¹⁶ Garcés, Jaramillo. (2014). Estatuto del consumidor en el mercado inmobiliario. Recuperado de <http://www.garcesyjaramillo.co/inmobiliaria/estatuto-del-consumidor-en-el-mercado-inmobiliario>

*productos que ofrezcan. Que para el caso en concreto del mercado inmobiliario los compradores deberán de ser informados de: la ubicación del proyecto o inmueble, los sistemas de transporte que pasen por el proyecto o inmueble, la cantidad de unidades que se van a construir, el área del inmueble, el área del lote donde se construirá el proyecto, a cargo de quien estará el pago de los gasto notariales, rentas y registro, el estrato socio económico, la cantidad de parqueaderos comunes y privados que tendrá el proyecto inmobiliario, los acabados con que se entrega el proyecto tanto en el inmueble como en las zonas comunes, las etapas en que se construirá el proyecto, las zonas comunes que tendrá y sus fechas tentativas de entrega, el costo estimado de la cuota de administración y por supuesto el precio y el área expresada en metros cuadrados del inmueble que sea de interés del cliente.*¹⁷

Es importante verificar toda la información que se tiene disponible tanto de los empresarios constructores dueños de los proyectos como de los compradores; especialmente la información que tiene que ver con las licencias que, de alguna manera, pueden modificar los comunicados que ya dieron a los compradores. Todo esto debe hacerse en aras de que los clientes se enteren y tomen a tiempo las acciones pertinentes, para que sus intereses no se vulneren. Los empresarios tienen como deber subsanar las modificaciones o entrar a socializar la información, dando cuenta sobre los derechos que

¹⁷ Bohórquez. (2019). ¿Qué está pasando con la construcción en Colombia?. Recuperado de <https://www.elspectador.com/economia/que-esta-pasando-con-la-construccion-en-colombia-articulo-864229>

pueden estarse vulnerando con el fin de llegar a un acuerdo que no perjudique a ninguna de las partes.

Seguros obligatorios en la construcción de vivienda nueva.

Las condiciones que se han implantado en Colombia en materia de seguros con el fin de reducir los riesgos asociados a la construcción de vivienda nueva se establecen prioritariamente en la normatividad legal, en la cual llevan inmersas unas responsabilidades legales como también garantías y seguros, siendo estos ya de obligatorio cumplimiento en Colombia.

El artículo 64 de la ley 9 de 1989 obliga a todo vendedor de vivienda nueva a garantizar la estabilidad por un tiempo de 3 años y a garantizar la buena calidad de la vivienda por un periodo de dos años a partir de la primera venta. El artículo dice 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*¹⁸

El seguro tenía por objeto indemnizar la reparación de los daños que sufriera el inmueble asegurado como consecuencia de la ausencia de calidad o estabilidad, a fin de restituir el inmueble asegurado a las condiciones de calidad y estabilidad técnicamente

¹⁸ Ley 9 de enero 11 de 1989. "Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compra - Venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones".

requeridas, incluyendo las demoliciones o desmontajes necesarios. El valor asegurado se determinaba en función del precio de venta, el cual se reajustaba automáticamente de acuerdo con el índice nacional de precios para el consumidor certificado por el DANE. Tal disposición, fue subrogada por el artículo 40 de la Ley 3 de 1991 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”*¹⁹

En virtud de un juicio de constitucionalidad realizado al artículo 40 de la Ley 3 de 1991, la Corte Constitucional armoniza las disposiciones que en el ordenamiento colombiano desarrollan el derecho a la vivienda digna, declarando exequible el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991; entendiendo 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.

Póliza todo riesgo constructor.

La póliza en cuestión está diseñada para asegurar proyectos de construcción de obra civil, montaje de complejos y ampliaciones industriales de turbinas, motores de combustión, generadores, transformadores, subestaciones, compresores, bombas y calderas; evitando daños que puedan ocurrir durante la ejecución de cualquier proyecto de construcción o montaje.

¹⁹ Ley 9 de enero 11 de 1989. *“Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compra - Venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones”*.

El amparo básico cubre los daños por riesgos no excluidos que accidentalmente, ocurran a los bienes asegurados durante la vigencia del seguro incluyendo hurto calificado o daños causados en su intento.

Existen otros amparos adicionales que son:

- *Daños causados por acción de la naturaleza.*
- *Por el contratista a causa de las operaciones en el cumplimiento de sus funciones.*
- *RCE.*
- *Gastos por remoción de escombros.*
- *Amit y Hamccp.*

Gastos para flete y gastos extraordinarios²⁰.

Seguro de responsabilidad civil extracontractual.

Esta póliza ampara los daños patrimoniales que cause el asegurado con motivo de la responsabilidad civil en que incurra de acuerdo con la ley colombiana, como consecuencia de daños a bienes de terceros y/o lesiones o muerte a personas, causados por accidentales repentinos e imprevistos, imputables a él, y ocurridos durante la vigencia del seguro.

²⁰ SEGUROS DEL ESTADO S.A. (2019). Póliza todo riesgo construcción. Recuperado de <https://www.segurosdeleestado.com/productos/productos/1086>

Seguro de responsabilidad civil profesional para arquitectos ingenieros.

Su fin es proteger a arquitectos o ingenieros ante reclamos profesionales de forma intelectual es decir, en relación con: trabajos de diseño e infracciones de derecho de autor. También cubre falta de detención de fallas cuando se supervisa una obra, estudios de viabilidad y cálculo, inspección y negligencia en el gerenciamiento de un proyecto, especificación técnica, especificaciones incorrectas en materiales. En fin, la póliza únicamente cubre errores intelectuales más no técnicos o de construcción²¹

Efectos en el precio de vivienda nueva.

Sobre la construcción, los empresarios constructores están de acuerdo en que los proyectos de vivienda nueva sean cobijados con la protección que reglamentó el Gobierno a través de la ley 1796 de 2016 y del decreto reglamentario 282 de 2019, este último relacionado con las fallas técnicas y de construcción.

Aunque la ley 1796 de 2016 que responsabiliza al constructor por un tiempo de 10 años estará vigente, hay un problema con ella y consiste en que desde el principio el constructor debe asumir una serie de obligaciones económicas preexistentes. Eso repercutirá en un impacto en el precio de la vivienda gracias a esta norma; ***“los constructores y vendedores están en la obligación de responderle, durante 10 años y***

²¹ FINANZAS PERSONALES. (2016). Recuperado de <https://www.finanzaspersonales.co/consumo-inteligente/articulo/seguros-para-ingenieros-y-arquitectos/60575>

desde febrero de 2021, a las personas que adquieran una vivienda nueva en caso que la edificación presente fallas estructurales o amenace ruina o colapso”²²

El empresario constructor, en todas sus obligaciones, no podrá asumir a monto propio un requisito económico como el establecido en la norma; sobre todo porque casi todos los proyectos inmobiliarios a través de sus inversionistas manejan pequeños márgenes de rentabilidad principalmente los que se realizan por interés prioritario y social.

Teniendo presente que la construcción es una actividad de procesos e inversiones difíciles y que en un negocio como éste hay un alto riesgo técnico, económico, comercial y financiero; cualquier actividad que lleve a cabo el proyecto implica cambios en el mercado que inmediatamente o con el tiempo causan algún efecto.

Lo anterior puede tener como consecuencia un incremento en el precio de vivienda nueva, afectando la oferta y produciendo posibles riesgos a los grandes constructores y eso no es todo, tal consecuencia podría afectar de manera significativa a los pequeños constructores ya que según la norma las pólizas de seguros serán garantizadas con los patrimonios de las sociedades o compañías.

El sector ya está bien regulado, lo importante es que se acomode a la reglamentación, con el fin de que la póliza no impacte a las empresas, ni que el gobierno genere mecanismos en los que ni el sector ni el comprador resulten afectados.

²² ACTUALÍCESE. (2019). Colombianos ya se pueden asegurar contra las malas prácticas constructivas con la Ley AntiSpace. Vease <https://actualicese.com/colombianos-ya-se-pueden-asegurar-contra-las-malas-practicas-constructivas-con-la-ley-antispace/>

De todas formas la calidad de la construcción con seguro y sin seguro es buena, es el común denominador de las situaciones presentadas en el departamento de Antioquia. En la Costa Atlántica sometieron a los constructores a más requisitos que se traducen en más costos, que puede llegar en encarecer la vivienda nueva.

El Gobierno Nacional dio un plazo de dos años para implementar la norma especialmente lo que tiene que ver con las pólizas de seguro, los empresarios desde ya pueden adquirir este tipo de seguros.

Como la norma no es de obligatorio cumplimiento, las aseguradoras no han determinado una tarifa estable; se presume entre el 1% y el 2% sobre el valor de las ventas. Pero son las aseguradoras quienes deben determinar que estos valores no afecten la construcción.

Efectos económicos del caso del edificio Space en las nuevas construcciones de proyectos inmobiliarios de vivienda nueva.

Para entender el comportamiento de la oferta y la demanda del sector de la construcción antes y después del colapso del edificio Space, se puede observar que en el periodo 2010-2015 se presentaron oscilaciones en el metraje, tanto para obras culminadas como para nuevas en proceso para el área urbana. En términos de construcciones finalizadas, las variaciones durante este periodo de tiempo fueron en su mayoría negativas, con la excepción en 2013 de 34,9%²³

²³ DANE. (2015). Recuperado de https://www.dane.gov.co/files/icer/2015/ICER_Valle_del_Cauca2015.

El año 2015 registró el punto mínimo para este estado de obras, con un 22,7%. Por el contrario, el comportamiento para las obras nuevas en proceso evidenció variaciones positivas en la mayor parte del tiempo, exceptuando el registro de 2014 de un 27,0%, alcanzando un punto máximo local en el año 2012 (36,5%). En 2015 se observó un crecimiento del 8,9% frente al registrado en 2014. Esta apreciación puede observarse en el esquema que a continuación se presenta (Figura 1).

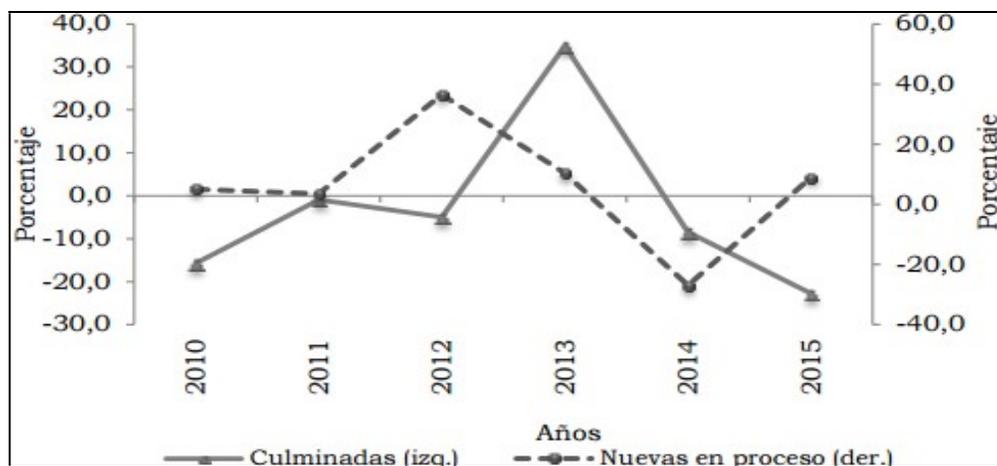


Figura 1. DANE. (2016). Variación del área de obras culminadas y nuevas en proceso. Cali área urbana.

Después del 2013, año del colapso del edificio “Space”, se puede observar una reducción en la oferta de proyectos por la incertidumbre ocasionada en el sector y en los posibles cambios esperados en cuanto a normatividad y desconfianza de parte de los inversores. Sin embargo, a partir de 2014 se puede observar una recuperación en cuanto a nivel de oferta por la existencia de nuevas normas encaminadas a brindarles más protección a los compradores. Lo dicho anteriormente puede apreciarse en la tabla que a continuación se presenta (Figura 2).

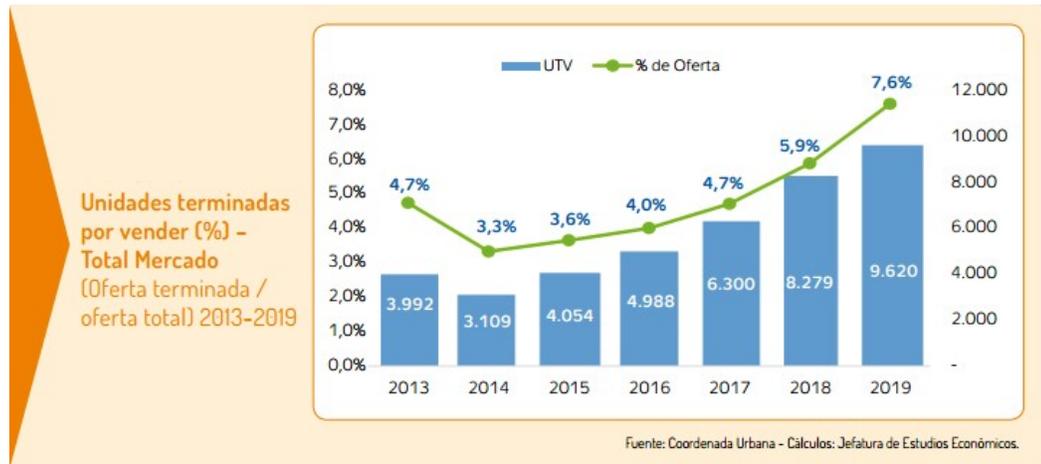


Figura 2. Coordinada Urbana (2019). Oferta de vivienda 2003-2019.

Como puede observarse en la Figura 3 que abajo se presenta, la tendencia de demanda y oferta de VIS se ha mantenido sin demasiados cambios entre los años 2015 y 2019 mostrando que, a pesar del colapso del edificio Space el sector se ha ido recuperando y ha salido adelante. En el caso de VIP por otra parte, si se presta atención en el mismo periodo (2015 - 2019), se ha mostrado un descenso a partir del 2015, posible de apreciar en la Figura 4, lo cual muestra que en ese tipo de soluciones habitacionales la situación es un poco más crítica y puede haberse visto más afectada tanto por el colapso como por los cambios en la normatividad generados.

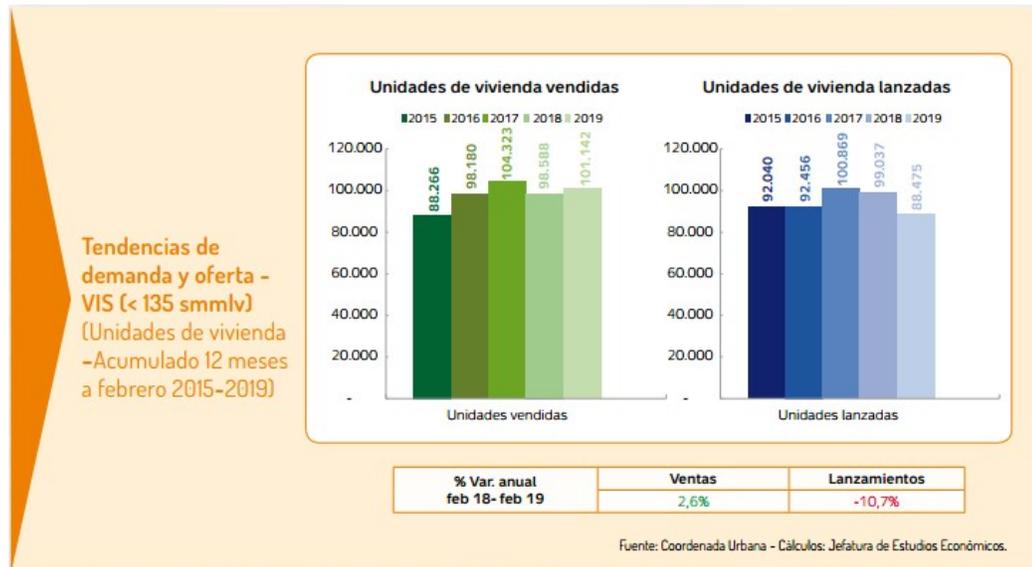


Figura 3. Coordinada Urbana (2019). Unidades de vivienda VIS ofertadas/ventas 2015-2019.

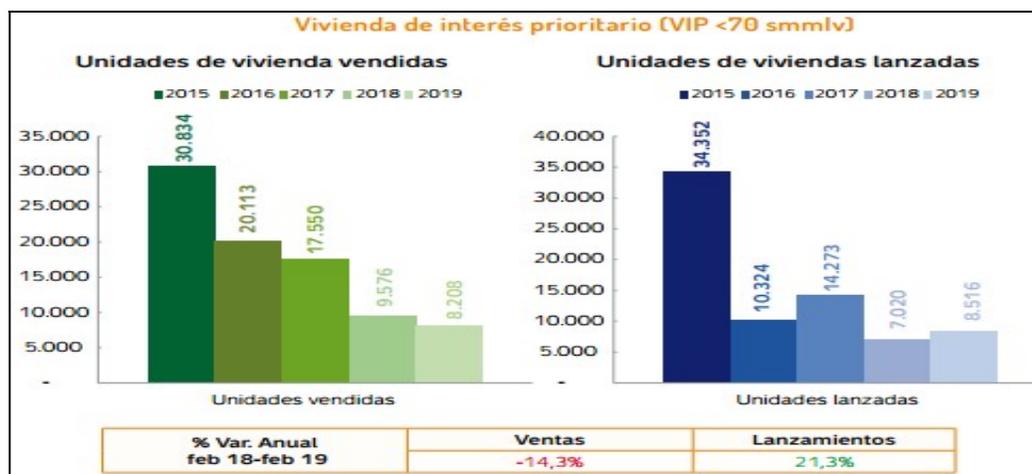


Figura 4. CAMACOL (2019). Unidades de vivienda VIP ofertadas/ventas 2015-2019

Además de información desprendida de la recopilación documental, las entrevistas practicadas muestran que, por parte del sector inmobiliario y de la construcción, se tiene el convencimiento de que a pesar de las coyunturas que pueden haberse suscitado a raíz de los colapsos en edificaciones (que son considerados como

casos aislados y atípicos), el sector inmobiliario y de la construcción sigue siendo uno de los principales jalonadores de la economía del país.

Los ejecutivos del sector inmobiliario y de la construcción tienen además buenas expectativas respecto a los proyectos de VIS, pues los anuncios del Gobierno de aumentar el subsidio para la adquisición de vivienda nueva prometen mejorar la dinámica del sector.

En cuanto a los cambios en la normatividad que regirán a partir de 2021, los empresarios del sector tienen posiciones encontradas, aunque están de acuerdo por considerar que los cambios van en beneficio de la construcción y por ende del comprador tienen ciertas reservas acerca de los posibles incrementos en los costos que dichos cambios puedan traer consigo y que necesariamente han de trasladarse a los compradores.

Imposición de nuevos seguros y sus efectos económicos en los nuevos proyectos inmobiliarios.

La Ley 1796 de 2016, fue creada para dar protección al comprador de vivienda nueva; los constructores de viviendas de interés social (VIS) y de las viviendas de interés prioritario (VIP), al momento de aplicar un seguro adicional a los demás requisitos, tienen la obligación de no sobrepasarse, en el caso de las VIS, con 135 salarios mínimos mensuales legales, y con 70 salarios mínimos para el caso de las VIP. A su vez deben quedar utilidades para los empresarios, sin que haya de sacrificarse la calidad, la ubicación u otro aspecto de la construcción; ni se tenga que trasladar al comprador de

vivienda nueva. Si nada de eso puede cumplirse y no hay rentabilidad, es mejor que no se construyan proyectos inmobiliarios.

Por lo tanto, adicionar más cargas que terminan por encarecer la propiedad o la vivienda nueva, obliga a tener una menor oferta en las construcciones, haciendo que más colombianos sigan sin tener casa propia.

“En Colombia el 45,9% tiene casa propia” (Pareja, s.f). “El 33,8 % de los hogares reportó que vive en arriendo y el 14,7 % restante son ocupantes con permiso del propietario”²⁴

Tabla 4. Reporte hogares en arriendo/con permiso del propietario

Región	En arriendo o subarriendo (%)		Con permiso del propietario, sin pago alguno (usufructuario) (%)	
	2016	2018	2016	2018
Pacífica	23,0	19,8	18,0	20,1
Caribe	25,7	21,6	17,5	19,7
Orinoquia - Amazonia	42,3	39,6	12,5	11,2
San Andrés	45,1	35,4	11,9	17,6
Total nacional	36,8	33,8	13,6	14,7
Antioquia	36,8	37,3	10,9	15,1
Central	35,4	34,5	14,5	17,5
Oriental	37,8	36,1	15,2	14,6
Bogotá	49,9	43,5	7,2	6,2
Valle	44,0	38,0	13,9	14,3

Fuente: DANE ECV, 2018

²⁴ DANE. (2018). Encuesta nacional de calidad de vida. Recuperado de <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2018>

Como puede apreciarse en la tabla 4, en el Valle del Cauca, el porcentaje de población en arriendo disminuyó con relación al año 2016. Lo importante ha de ser que este nivel se mantenga o que aumente la población con vivienda.

Los constructores garantizan el mantenimiento de su obra por un lapso de 10 años, creando una dinámica en el sector de la construcción.

Uno de los factores que influye en el estancamiento de la construcción, es la dificultad para cumplir todos los requisitos que pide la ley. El exministro Luis Felipe Henao, comentó: ... ()*“Venimos con un estancamiento fuerte de los estratos 5 y 6. Estamos demorándonos más de 12 meses para vender, la rotación es muy baja y la única forma de poder tener medidas contra cíclicas es vivienda de interés social más IVA. Y la otra es poder despertar a la clase media. En la primera, este Gobierno tiene un programa que se llama ‘Semillero de propietarios’, pero todavía está en piloto. Puede ser una buena alternativa, pero como lo ha señalado el ministro, no va a despegar antes de dos años. No hay cómo llenar el vacío que dejaron programas como el de vivienda gratuita, que puede tener críticas, pero fue una herramienta importante para la construcción de vivienda”* () ...²⁵

Lo anterior no es alentador para la gestión inmobiliaria. Se prioriza las viviendas de interés social (VIS), pero se descuidan las viviendas de estrato 5 y 6 y las viviendas de clase media no salen de su situación. De alguna forma todo este escenario tiene un efecto

²⁵ Bohórquez. (2019). ¿Qué está pasando con la construcción en Colombia?. Recuperado de <https://www.elspectador.com/economia/que-esta-pasando-con-la-construccion-en-colombia-articulo-864229>

social, ya que la población no está en la capacidad de adquirir vivienda nueva, debido los límites en los recursos que tiene la vivienda (VIS), los cuales tienen que cumplir con los requisitos y seguros que la ley impuso. En últimas las viviendas de estrato 4, 5 y 6 no tienen un buen desarrollo; si se reflexiona sobre esta problemática, Colombia es uno de los países que más personas viven en arriendo o mediante otro sistema que no es la propiedad según la tabla 4 y sumado que a la clase media se le quitó el subsidio a la tasa. Por lo tanto, es más difícil que sobresalga en esta área la construcción.

Fomentar la construcción y garantizar el acceso al financiamiento es indispensable para reducir el déficit de vivienda en Colombia, que afecta el 31% de los hogares. El Gobierno reconoce que dicho déficit alcanza las 2,3 millones unidades habitacionales, de las cuales 1,5 millones equivalen a la diferencia entre número de hogares y unidades de vivienda (déficit cuantitativo) y 800.000 corresponden a aquellas susceptibles de ser mejoradas en términos de calidad y servicios (déficit cualitativo), ()...“Teniendo en cuenta que la población se concentra en un 76%”.²⁶

Lo anterior quiere decir que menos personas tienen vivienda propia y que hay más población con relación a las unidades de vivienda concentradas en las principales ciudades y que el incremento poblacional está sobre las cabeceras municipales, el problema se traslada a las zonas urbanas. Mediante la implementación de la Ley 1796 de 2016, se podrá agudizar más la situación en la medida que ese costo adicional, a la final

²⁶ UNIVERSIDAD DEL ROSARIO. (2007). Déficit de vivienda en Colombia. Recuperado de <https://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-II-2007/Fasciculo-11/ur/Deficit-de-vivienda-en-Colombia/>

la tenga que asumir el comprador especialmente las viviendas de interés prioritario o vivienda de interés social que son más limitadas en recursos.

Las personas que tiene acceso a este tipo de vivienda no superan los dos (2) salarios mínimos. Lo anterior facilita la creación de zonas de marginalidad y de invasión que son problemas sociales relacionados con el déficit de vivienda, de trabajo y con la desigualdad social.

Categorización de los efectos

Los efectos para el presente proyecto se categorizan de la siguiente forma:

Tabla 5. Categorización de los efectos

CATEGORIZACIÓN DE LOS EFECTOS	
CATEGORIZACIÓN	DESCRIPCIÓN
JURÍDICOS	Se asocian a la afectación parcial o total sobre el inmueble determinada por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentación técnica aplicadas
ECONÓMICOS	Se asocian a los posibles sobrecostos que se puedan ocasionar en proyectos de construcción de vivienda nueva y que afecten directamente al comprador y que su fin sea dar cumplimiento y brindar seguridad, tales como revisión de diseños, garantías, pólizas, entre otros.

Fuente: Autor

Identificación de los efectos

Para la presente monografía de investigación, se analizaron los efectos de acuerdo con el juicio de expertos por medio de las entrevistas realizadas. La identificación de los efectos se debe realizar durante todo el ciclo de vida del proyecto, de tal manera que si es visible algún riesgo ya sea positivo o negativo, éste debe ser incluido para la construcción de viviendas nuevas.

Tabla 6. Identificación de los efectos

CATEGORÍA	DESCRIPCIÓN DEL EFECTO
JURÍDICOS (JU)	Obtención de las Pólizas mínimas requeridas antes del inicio de la obra.
	Conocimiento y cumplimiento de las normas técnicas por parte de los profesionales.
	Permisos para el inicio del proyecto.
	Modificaciones en las normas vigentes.
	Seguimiento a entidades de control
ECONÓMICOS (EC)	Variación de los costos de materiales
	Aumento en el costo de la vivienda nueva
	Sobrecostos en la adquisición de pólizas

Fuente: Autor

Análisis de los efectos.

Con el fin de analizar los efectos económicos, es necesario priorizarlos, determinando sus beneficios en el mercado inmobiliario, las garantías brindadas a los compradores y la disminución de desastres en las construcciones.

A continuación, se presenta una matriz comparativa que se enfoca en la variación económica que ha tenido la adquisición de vivienda nueva con respecto a los trámites legales que se han implementado después del colapso del Edificio “Space”.

Tabla 7. Matriz comparativa, cambios jurídicos y efectos económicos

MATRIZ COMPARATIVA DE LOS EFECTOS ECONÓMICOS DERIVADOS DE LOS CAMBIOS JURÍDICOS EN EL SECTOR INMOBILIARIO	
CAMBIOS JURÍDICOS	
ANTES	DESPUÉS
Construcciones sin cumplir obligaciones técnicas y legales.	Póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, documentos mínimos para realizar expedición de póliza: Estudios de suelo, Cronograma de obras, Presupuesto de obras, Acta de vecindades.
Curadurías como entes autónomos sin vigilancia ni control de entidades externas.	Creación de superintendencia delegada para curadores urbanos. Contratación de profesionales idóneos, revisión de CV y acreditación en el Registro Único Nacional de Profesionales.
Proyectos en zonas sin estudios previos de suelo ni de ingeniería para mitigar riesgos.	Revisión, seguimiento y aprobación de diseños y ejecución de obra por entidades externas.
Materiales de construcción de baja calidad.	Vigilancia preventiva y de control a los curadores urbanos.
EFFECTOS ECONÓMICOS	
ANTES	DESPUÉS
Adquisición de viviendas (casa o apartamento), sin póliza contra todo riesgo que permitan mayor seguridad al momento de su compra.	Adquisición de vivienda con un valor asegurado del 100% sobre el valor del proyecto. Obligación de póliza todo riesgo: aumento mínimo de 0,50% en el valor de la vivienda de interés social. Para estrato alto el efecto económico en la adquisición de una vivienda tendría un aumento mínimo de 1.50%
No existe entidades que realicen seguimiento y control a la calidad de materiales, para el 2012 se tuvo un aumento en el costo de los materiales de 2,35%, por tal razón, se opta por realizar importación de materiales sin revisión de su calidad.	La adquisición de pólizas de seguro realiza verificación de materiales y de obras de acuerdo con lo establecido en el diseño. Durante el año 2019 se tuvo un aumento de 2,84% en el costo de viviendas, debido a la mejora en la calidad de materiales, mano de obra y maquinaria utilizada para los proyectos.
No se cuenta con pólizas o seguros que protegieran los intereses del comprador por eventos posteriores a la terminación de la obra.	Creación de póliza como seguro decenal (vigencia de 10 años), que ofrece cubrir perjuicios patrimoniales, su implementación tendría un aumento para el costo de vivienda nueva de 1% durante 10 años, es decir, 0,1% por año.

Fuente: Autor

Contextualización de las entrevistas a constructoras

El propósito de la realización de las entrevistas a las constructoras es conocer de forma detallada el punto de vista del sector de la construcción en cuanto a los impactos económicos que podrá generar la aplicación de la Ley 1796 de 2016.

Tabulación de la información

En las entrevistas se incluyeron tres constructoras, dos ubicadas en la ciudad de Pasto (*CIEZ S.A.S* y *DAVID RIVERA ARQUITECTOS S.A.S*) y una ubicada en Cali (*CIMA S.A.S CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA*), los profesionales que brindaron la información cuentan con experiencia en proyectos de construcción de viviendas y conocimientos sobre los cambios jurídicos actuales en este sector.

Tabla 8. Tabulación de entrevistas a constructoras

ENTREVISTAS A CONSTRUCTORAS									
PREGUNTAS	CIEZ S.A.S			DAVID RIVERA ARQUITECTOS S.A.S			CIMA S.A.S		
	SI	NO	NO SABE	SI	NO	NO SABE	SI	NO	NO SABE
¿Cree que en la ciudad existe la seguridad jurídica necesaria para realizar proyectos de vivienda?	X			X			X		
¿Se tienen cambios en los procedimientos para el trámite de licenciamiento de proyectos?	X			X			X		
¿Existe afectación de la implementación de la Ley de Vivienda Segura en el costo de la vivienda?	X				X		X		
¿Su empresa incluye los costos aplicados por la Ley 1796 de 2016?	X			X			X		
¿Sabido que el seguro decenal entra en vigencia como obligación legal en febrero de 2021, su empresa ya tiene dentro de su política la adquisición del seguro de manera voluntaria?		X			X			X	
¿Conoce el ajuste del valor y su impacto en el CAPEX de la inversión?			X			X	X		
¿Cómo ha sido la relación de la empresa con las Aseguradoras para obtener pólizas por daños en infraestructura?, ¿se mantiene los costos?			X		X		X		
¿Cree usted que la aplicación de nuevas normas permite seguir viendo la vivienda nueva como una opción favorable?	X			X			X		
¿Considera usted que la propuesta de la creación de entidades de control para las curadurías podría establecer una disminución frente a los problemas de infraestructura presentados en viviendas nuevas?	X			X				X	

Fuente: Autor

Análisis del cuestionario

1. ¿Cree que en la ciudad existe la seguridad jurídica necesaria para realizar proyectos de vivienda?

La información en la tabla anterior revela que el conjunto de leyes que se han creado en Colombia brindan seguridad en los proyectos de vivienda nueva.



2. ¿Se tienen cambios en los procedimientos para el trámite de licenciamiento de proyectos?

El 100% de las personas entrevistadas afirman que se han aplicado cambios en los procesos de licenciamiento para proyectos de construcción.



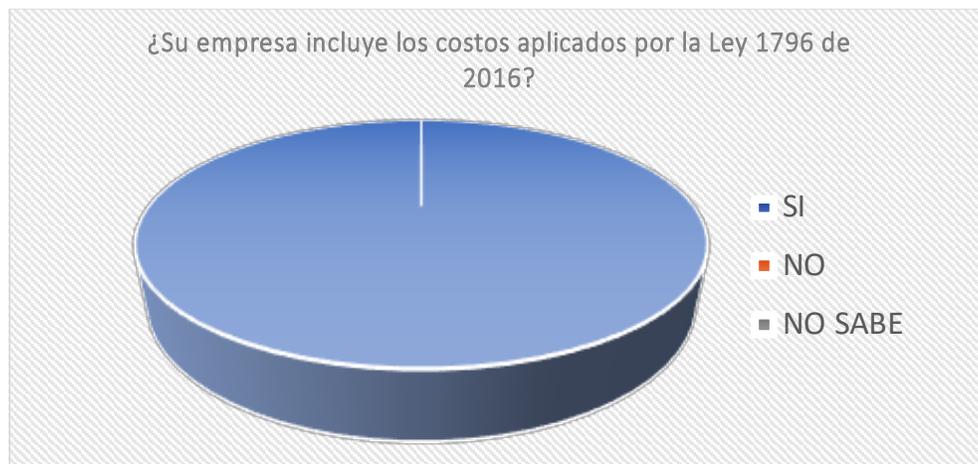
3. ¿Existe afectación de la implementación de la Ley de Vivienda Segura en el costo de la vivienda?

La mayoría de los profesionales entrevistados afirman que la implementación de la Ley de Vivienda Segura tendrá un aumento en el costo de la vivienda nueva, sin embargo una persona difiere de dicha opinión argumentando que los ajustes de dicha ley vendrán incluidos en la proyección de cada obra sin afectar el valor final de las viviendas.



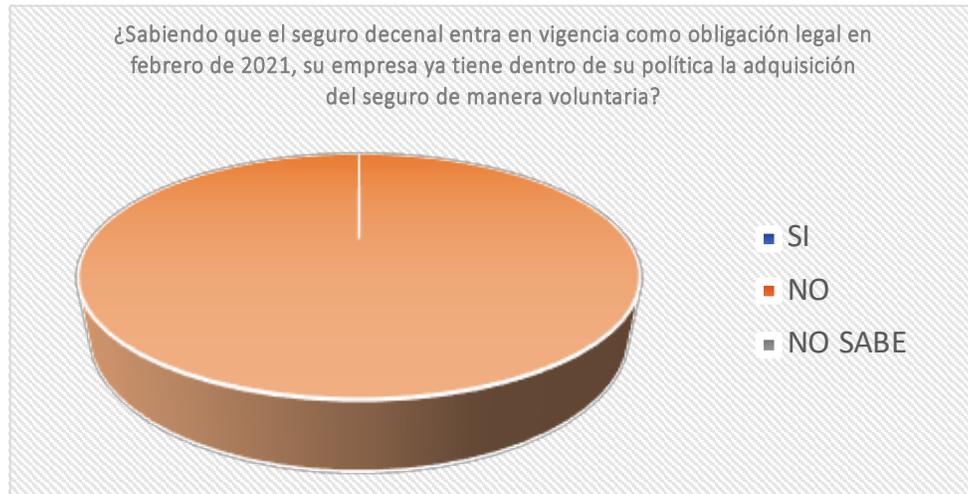
4. ¿Su empresa incluye los costos aplicados por la Ley 1796 de 2016?

En referencia a esta pregunta, los resultados indican que con la implementación de nuevas leyes inmediatamente se asumen sus costos por parte de las constructoras.



5. ¿Sabiendo que el seguro decenal entra en vigencia como obligación legal en febrero de 2021, su empresa ya tiene dentro de su política la adquisición del seguro de manera voluntaria?

Respecto a la opinión de los entrevistados en cuanto a la aplicación del seguro decenal de forma voluntaria, se tiene que prefieren esperar que su implementación sea obligatoria para adquirirla.



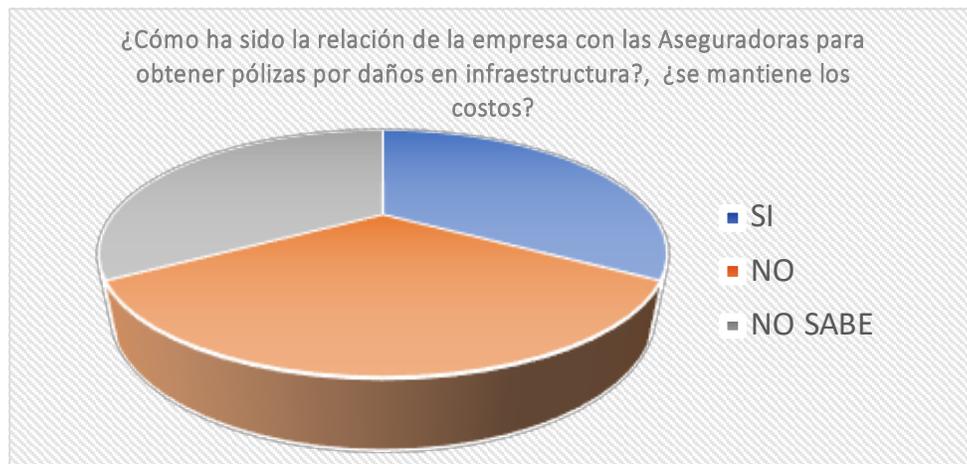
6. ¿Conoce el ajuste del valor y su impacto en el CAPEX de la inversión?

El desconocimiento de esta cifra por parte de la mayoría de los entrevistados se debe a que el personal que maneja presupuesto trabaja en un área distinta a los profesionales encargados de la ejecución de las obras, sin embargo una persona estima que el valor de dicha póliza podría oscilar entre el 1% del proyecto.



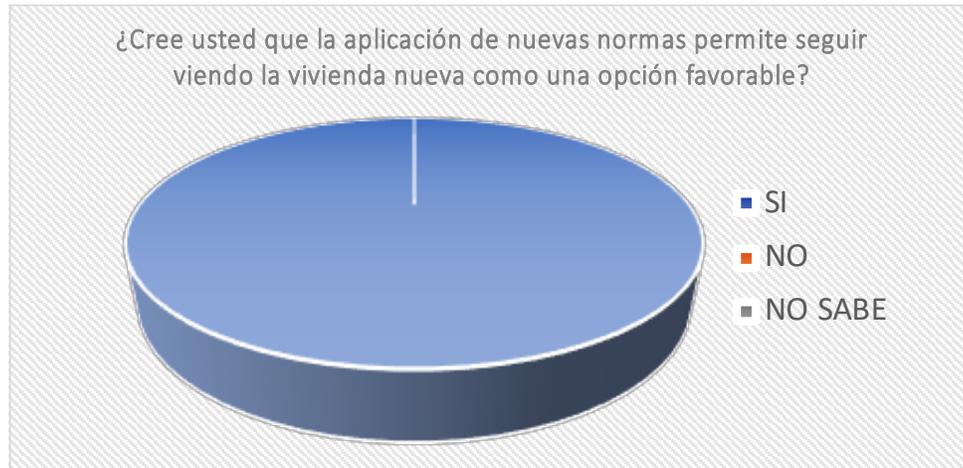
7. ¿Cómo ha sido la relación de la empresa con las Aseguradoras para obtener pólizas por daños en infraestructura?, ¿se mantiene los costos?

Se puede apreciar la variedad de respuestas debido a que la relación existente entre las aseguradoras y constructoras maneja un presupuesto individual que se acomoda de acuerdo a cada proyecto y cada empresa.



8. ¿Cree usted que la aplicación de nuevas normas permite seguir viendo la vivienda nueva como una opción favorable?

Los resultados muestran la preferencia por los ajustes normativos implementados actualmente y que prometen impulsar el desarrollo económico del sector inmobiliario.



9. ¿Considera usted que la propuesta de la creación de entidades de control para las curadurías podría establecer una disminución frente a los problemas de infraestructura presentados en viviendas nuevas?

Quienes afirman que esta propuesta disminuiría los problemas de infraestructura en las obras sostienen que la vigilancia y control a las curadurías podrá disminuir el porcentaje de construcciones con licencias falsas o sin ellas; quienes difieren opinan que en dichos problemas la responsabilidad no recae en estos entes sino en los profesionales encargados de su ejecución.



De acuerdo a la información recolectada y lo estipulado en las entrevistas, el porcentaje de variación en la compra de vivienda nueva a partir de la implementación de nuevas pólizas de protección no genera un gran costo en la inversión sobretodo si se compara con la garantía que ofrece durante diez años. ... *()Por ejemplo: “En una casa o apartamento de interés social (de menos de 99,6 millones de pesos, en 2017), que tenga un crédito de 32,5 millones de pesos, la cuota mensual sin seguro es de 286.807 pesos. Al incluir la póliza, a una tasa del 0,50% del valor de la vivienda, el aumento de la cuota mensual sería de 1.434 pesos. Si la tasa de la póliza fuera del 1,50%, y el crédito de 32,8 millones de pesos, la cuota solo aumentaría 2.868 pesos.*

En el estrato alto el efecto es también bajo: en una vivienda de 180 millones de pesos, si la tasa de la póliza fuera del 1,50% y el crédito de 91,3 millones de pesos, la cuota del comprador subiría 12.685 pesos”()...²⁷.

Con el fin de evidenciar lo recolectado en campo y establecer un punto de vista que ofrezca certeza al concepto entregado por inmobiliarias y aseguradoras, se presenta a continuación, un estimado de los valores económicos que se verán afectados con la implementación de la póliza decenal como nueva estrategia jurídica para la protección del comprador de vivienda nueva.

²⁷ EL COLOMBIANO (2017). Seguro de la “Ley Anti-Space” vale poco, pero nada que se reglamenta. Recuperado de <https://www.elcolombiano.com/negocios/seguro-de-ley-anti-space-vale-muy-poco-pero-nada-que-sale-DL7049423>

Tabla 9. Tasación de efectos

TIPO DE VIVIENDA	VALOR	% PÓLIZA DECENAL	VALOR PÓLIZA	VALOR TOTAL
VIS	\$124.217.400	0,5	\$621.087	\$124.838.487
		1	\$1.242.174	\$125.459.574
		1,5	\$1.863.261	\$126.080.661
ESTRATOS ALTOS	\$438.901.500	0,5	\$2.194.508	\$441.096.008
		1	\$4.389.015	\$443.290.515
		1,5	\$6.583.523	\$445.485.023

Fuente: Autor

En la tabla anterior, se debe tener en cuenta que los valores para una Vivienda de Interés Social se toman en base a lo establecido en el Decreto 46 de 2020²⁸, los valores del porcentaje de la póliza decenal se obtienen de las entrevistas y el valor de la vivienda para estratos altos²⁹ a partir de datos encontrados.

Mediante este diagnóstico se permite visualizar el ajuste al valor de las viviendas nuevas relacionando únicamente el valor neto de la vivienda y su incremento al momento de incluir la póliza decenal.

²⁸ MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. (2020). Decreto 46 de enero 16 de 2020. "Por el cual se modifican disposiciones del Decreto 1077 de 2015 en relación con los precios máximos de la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Prioritario"

²⁹ EL TIEMPO. (2020). El 2020 pinta bien en materia de vivienda. Recuperado de <https://www.eltiempo.com/economia/proyecciones-de-vivienda-para-el-2020-448658>

Análisis de resultados

Los cambios jurídicos que se han implementado y que se van a implementar en los proyectos de construcción de vivienda nueva, han surgido como medida preventiva y correctiva ante los acontecimientos catastróficos presentados en nuestro país, la decisión de tomar nuevas medidas para trámites de permisos y/o licencias, van a disminuir y controlar la construcción con licencias falsas, trabajadores sin prestaciones sociales y baja calidad de las obras.

Con la implementación de la Ley 1796 de 2016 se pretende brindar seguridad al comprador en cuanto a la calidad de los proyectos, disminuir el colapso de edificaciones como consecuencia de fallos estructurales que podrían evitarse; esta ley permite que las constructoras tengan más control a través de supervisores externos, los curadores urbanos serían más idóneos y diligentes en sus permisos y se contaría con profesionales éticos y eficaces como encargados de realizar la obra.

El tema considerado principal dentro de dicha ley, es su Artículo 8, donde establece que, *“quien construye o vende una vivienda nueva está obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados”*;³⁰ si esta opción es aceptada, el constructor puede responder con su patrimonio o acceder a garantías bancarias, contratos de fiducia, productos financieros o seguros, en cualquier

³⁰ Gobierno de Colombia. Decreto 1796 de julio 13 de 2016. *“Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.”*

caso, su vigencia sería de 10 años y su valor deberá tener cubrimiento mínimo de la vivienda protegida.

De acuerdo con la opinión de expertos en el sector y la demostración evidenciada, la adquisición de pólizas de seguros por parte de las constructoras permitirá ejercer cada obra bajo seguimiento y control de personal idóneo, que vigilaran su ejecución acorde a los diseños y normas requeridas, esto implica un costo extra que se evidenciaría en el precio de venta, sin embargo, su adquisición no tendría un aumento considerable, debido a que, lo que se busca es la recuperación de la confianza del comprador y no un fin lucrativo mayor para las constructoras.

CONCLUSIONES

La ley 1796 de 2016 establece directrices para que la adquisición de vivienda nueva se considere una inversión económica segura, es decir, el patrimonio no se perderá si las construcciones colapsan o amenazan ruina; su prioridad es garantizar mayor control de las licencias expedidas, buena calidad de materiales, mano de obra y maquinaria utilizada.

La aplicación de esta ley no tiene un impacto significativo en el precio de las viviendas, es decir, su aumento a razón de una variable de precio por metro cuadrado en la compra no es significativa, lo que avala que el desarrollo del sector no se verá afectado de forma negativa, por el contrario al ser su objetivo asegurar la construcción formal y el buen actuar de todos los implicados, desde los profesionales encargados de las obras hasta el Gobierno Nacional, garantizará que crezca la seguridad de la población y por ende la adquisición de vivienda nueva como su propósito principal.

Con respecto al seguro decenal y su aumento a los costos en la compra de vivienda, es posible confirmar gracias a los resultados arrojados en las entrevistas realizadas que su incremento representa un porcentaje bajo, máximo de 1%, en cierta forma la tranquilidad de eliminar la incertidumbre de un riesgo con una cobertura de 10 años siguientes a la terminación de la obra, ofrece conformidad y seguridad en cuanto al valor que se puede pagar por una vivienda nueva.

Cabe mencionar que los seguros que buscan implementarse serán obligatorios desde el 2021, esta iniciativa garantiza a los compradores la adquisición de inmuebles

con altos estándares de calidad, puesto que obliga al constructor a realizar revisión de diseños de manera independiente, la contratación de profesionales idóneos y la supervisión técnica externa para cada proyecto, con el fin de que su ejecución no presente inconvenientes ni daños irreparables en un futuro.

Si bien, es válido indicar que la adquisición de seguros con un costo mínimo extra, ofrecen tranquilidad al beneficiario y protección a su patrimonio, lo cual reafirma la confianza de los usuarios para acceder a la compra de vivienda nueva aumentando el desarrollo en el sector inmobiliario.

BIBLIOGRAFÍA

- República. (2014). *<https://www.larepublica.co/empresas/cual-es-el-efecto-del-edificio-space-para-el-sector-de-la-construccion-en-el-pais-2172371>*. Bogotá: La República.
- Forero, S. (2017). Presidente de Camacol. *Portafolio Economía Infraestructura*.
- Lombana, F., & Gonzáles, C. (2017). Seguros. *Ibero-Latinoamericana*, 189-212.
- DANE. (2015). *DANE*. Obtenido de https://www.dane.gov.co/files/icer/2015/ICER_Valle_del_Cauca2015.
- LeyNo.38.650. (11 de Enero de 1989). Ley 9 de 1989. *Diario oficial de la República de Colombia*. Bogotá, Colombia.
- LeyNo.39.631. (15 de Enero de 1991). Ley 3 de 1991. *Diario oficial de la República de Colombia*. Bogotá, Colombia.
- SEGUROS.DEL.ESTADO. (2019). *Póliza todo riesgo construcción*. Obtenido de SEGUROS DEL ESTADO: <https://www.segurosdelestado.com/productos/productos/1086>
- FinanzasPersonales. (7 de Junio de 2016). *¿Es usted arquitecto e ingeniero?* Obtenido de Finanzas Personales: <https://www.finanzaspersonales.co/consumo-inteligente/articulo/seguros-para-ingenieros-y-arquitectos/60575>
- Fincaraiz. (2016). *Creación Ley 1796 de 2016*. Obtenido de Fincaraiz: www.fincaraiz.com.co

- Garcés, D. (2014). *Estatuto del consumidor en el mercado inmobiliario*. Obtenido de Garcés y Jaramillo LTDA: <http://www.garcesyjaramillo.co/inmobiliaria/estatuto-del-consumidor-en-el-mercado-inmobiliario>
- Bohórquez, E. (4 de Junio de 2019). ¿Qué está pasando con la construcción en Colombia? *El Espectador*.
- Pareja, G. (s.f). *El 45,9% de los hogares colombianos tiene casa propia*. Obtenido de FENALCO ANTIOQUÍA: <https://www.fenalcoantioquia.com/noticias/el-459-de-los-hogares-colombianos-tiene-casa-propia>
- DANE. (2018). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida*. Obtenido de DANE: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2018>
- DANE. (2018). *ECV*. Obtenido de DANE: <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/salud/calidad-de-vida-ecv/encuesta-nacional-de-calidad-de-vida-ecv-2018>
- Dinero. (2019). Economía colombiana creció 2,7% en 2018. *Dinero*.
- U.ROSARIO. (2007). *Déficit de vivienda en Colombia*. Obtenido de Universidad del Rosario: <https://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-II-2007/Fasciculo-11/ur/Deficit-de-vivienda-en-Colombia/>
- Suárez, M. C. (23 de Septiembre de 2014). *¿Cuál es el efecto del edificio Space para el sector de la construcción en el país?* Obtenido de La República:

<https://www.larepublica.co/empresas/cual-es-el-efecto-del-edificio-space-para-el-sector-de-la-construccion-en-el-pais-2172371>

ADN. (2013).

<https://web.archive.org/web/20131106043359/http://diarioadn.co/medell%C3%AADn/mi-ciudad/se-desplom%C3%B3-edificio-en-el-poblado-1.80901>. Medellín: DIARIO ADN.

MINISTERIO DE VIVIENDA, C. Y. (16 de enero de 2020). Decreto 46 . Colombia.

Mutis, S. (2014). *¿Cuál es el efecto del edificio Space para el sector de la construcción en el país?* Grupo Valor S.A.

Colombia, R. (30 de abril de 2010). Decreto 1469. Bogotá, Colombia.

Bogotá, A. (2017). *Estudio económico del sector de la construcción*. Obtenido de

https://www.idu.gov.co/Archivos_Portal/Ley%20de%20transparencia/Contrataci%C3%B3n/Contratos%20adjudicados%20para%20la%20vigencia%20actual/Modelo%20de%20Pliegos/Modelos%20de%20pliegos%20de%20condiciones%20idu%202017/01%20ESTUDIO%20DEL%20SECTOR%20-%20OBRA%2

Colombia, G. (13 de julio de 2016). Decreto 1796. Colombia.

MVCT. (21 de febrero de 2019). Decreto 282. Colombia.

Civil, C. (s.f.). *Código civil Artículo 2060*. Obtenido de

https://leyes.co/codigo_civil/2060.htm

García, A. (s.f.). Aplicación de póliza decenal. *El País*.

MVCT. (11 de enero de 1989). Ley 9. Colombia.

Tiempo, E. (2020). *El 2020 pinta bien en materia de vivienda*. Obtenido de

<https://www.eltiempo.com/economia/proyecciones-de-vivienda-para-el-2020-448658>

Seguro de la "Ley anti-Space vale poco, p. n. (2017). *El Colombiano*. Obtenido de El

Colombiano: <https://www.elcolombiano.com/negocios/seguro-de-ley-anti-space-vale-muy-poco-pero-nada-que-sale-DL7049423>

ANEXOS

Anexo 1. Entrevistas Constructoras

1. INFORMACIÓN BÁSICA

EMPRESA: CIEZ S.A.S
DIRECCIÓN: CALLE 21 A No. 40 a -32, PASTO
AÑO DE CREACIÓN: 2014
NÚMERO DE EMPLEADOS: 35
NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS: 827
NÚMERO DE PROYECTOS: 5
NOMBRE ENCUESTADO: ADRIANA OCAÑA
PROFESIÓN: ARQUITECTA
CARGO: TECNICO

CUESTIONARIO

1. **¿Cree que en la ciudad existe la seguridad jurídica necesaria para realizar proyectos de vivienda? Si (X) No () Describa su respuesta.**

Pienso que en el momento se está manejando un monitoreo, supervisión, inspección por las entidades pertinentes para el correcto desarrollo de las obras.

2. **¿Qué cambios en los procedimientos para el trámite de licenciamiento de los proyectos ha visto usted en los últimos 5 años?, ¿qué tan positivos percibe esos cambios?**

Se realiza una revisión más completa, en todos los procesos de diseño de proyectos y con las entidades de servicios públicos, realizan seguimiento y aprobación de diseños y ejecución de obra, además se solicita supervisión por parte externa de las obras ejecutadas; por una parte, me parece que son cambios positivos ya que generan mayor seguridad al comprador y a la ciudad, pero los procesos de legalización se convierten en tramites muy largos y de mayor costo.

3. **En cuanto a la seguridad de sus edificaciones, ¿Qué mecanismos técnicos pueden brindar tranquilidad a sus compradores desde el diseño hasta la entrega final del inmueble?**

Primero, siempre se adquiere las pólizas necesarias para el proceso de construcción, se maneja el crédito constructor, se cumple con todas las especificaciones técnicas y de supervisión de obra por parte externa y del banco al cual se adquiere el crédito, además las obras poseen después de entrega las garantías legales establecidas por la ley del consumidor.

- 4. La ley de vivienda segura (Decreto 282 de 2019), respalda financieramente al comprador en caso de presentarse daños en la infraestructura. Describa la afectación que usted considera, puede causar al costo de la vivienda.**

La afectación de infraestructura se refiere a afectaciones que causen riesgo al propietario, impidan la habitabilidad de ocupación o riesgo de vida.

- 5. ¿Están debidamente incluidos en los costos de su empresa lo exigido por la aplicación de la Ley 1796 de 2006?**

Si se tiene en cuenta, ya que la ley exige que las constructoras deben hacerse responsables de todas las garantías y procesos para entrega de una vivienda digna con las especificaciones técnicas vendidas.

- 6. ¿Sabido que EL SEGURO entra en vigencia como obligación legal en febrero de 2021, su empresa ya tiene dentro de su política la adquisición del seguro de manera voluntaria?**

La empresa está en el proceso de implementación de las normas que fuesen necesarias para generar un proyecto completo y seguro, y se tiene en cuenta que esta sería una de ellas

¿Conoce el ajuste del valor y su impacto en el CAPEX de la inversión? Si (x) No () Describa su respuesta.

Los valores y ajustes lo manejan el área presupuestal, por lo cual no tengo un dato preciso de estos.

- 7. ¿Cómo ha sido la relación de la empresa con las Aseguradoras para obtener pólizas por daños en infraestructura?, ¿ha variado en los últimos 5 años?, ¿se mantiene los costos o han variado?**

No se ha tenido inconvenientes dentro de la adquisición de seguros, desafortunadamente los costos no los tengo, debido a que esta información se maneja en otras dependencias.

- 8. ¿Cree usted que la aplicación de nuevas normas permite seguir viendo la vivienda nueva como una opción favorable?**

Si, reconozco que el valor o como se podría decir la ganancia no sería la misma, pero la vivienda es un bien necesario para la población, que no tendría la misma fuerza del momento.

- 9. ¿Considera usted que la propuesta de la creación de entidades de control para las curadurías podría establecer una disminución frente a los problemas de infraestructura presentados en viviendas nuevas?, si su respuesta es afirmativa, ¿Cuántos casos (porcentaje) cree que se podrían evitar con dicha propuesta?**

Me parece que es una muy buena propuesta, creo que esta evitaría un 40% de los casos existentes

- 10. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por su empresa para la reducción del riesgo y el efecto de los desastres en la construcción de nuevas edificaciones? Establezca un porcentaje de disminución de efectos con dichas medidas.**

En la empresa se maneja todos los procesos de seguridad industrial y salud ocupacional, comenzando desde capacitaciones, entrega de elementos de protección, aseguración a eps, riesgos... entre otros, además se realiza seguimiento constante por los diferentes supervisores de obra, estos procesos han reducido un 90% el riesgo.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

EMPRESA: DAVID RIVERA ARQUITECTOS S.A.S
DIRECCIÓN: CARRERA 37 No. 12-20 B/LA CASTELLANA, PASTO
AÑO DE CREACIÓN: 2015
NÚMERO DE EMPLEADOS: 10
NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS: 233
NÚMERO DE PROYECTOS: 3
NOMBRE ENCUESTADO: VICTORIA GUERRA
PROFESIÓN: ARQUITECTA
CARGO: TECNICO

CUESTIONARIO

1. **¿Cree que en la ciudad existe la seguridad jurídica necesaria para realizar proyectos de vivienda? Si (X) No () Describa su respuesta.**

Creo que las normas creadas en nuestro país brindan un panorama seguro para los compradores debido a la seguridad legal que existe, aunque admito que es necesario un mejor control y seguimiento en algunos aspectos que permitan asegurar su cumplimiento

2. **¿Qué cambios en los procedimientos para el trámite de licenciamiento de los proyectos ha visto usted en los últimos 5 años?, ¿qué tan positivos percibe esos cambios?**

Se puede decir que, como tal la obtención de una licencia de construcción ha tenido muchos cambios, actualmente se realiza supervisión externa, las curadurías realizan seguimiento de las obras y de su ejecución.

Los cambios dependen mucho del control que exista, si se logra detectar a tiempo anomalías en las construcciones, ya sea por diseño o por baja calidad de materiales, considero que sería un impacto positivo para asegurar que las construcciones sean lo que se espera.

3. **En cuanto a la seguridad de sus edificaciones, ¿Qué mecanismos técnicos pueden brindar tranquilidad a sus compradores desde el diseño hasta la entrega final del inmueble?**

Comenzando que cada obra se realiza con los permisos y ajustes de la norma requeridos, además, las construcciones están aseguradas mediante pólizas, se asegura la calidad de los materiales en cada compra y existe revisión externa como requerimiento exigido en las pólizas

- 4. La ley de vivienda segura (Decreto 282 de 2019), respalda financieramente al comprador en caso de presentarse daños en la infraestructura. Describa la afectación que usted considera, puede causar al costo de la vivienda.**

Considero que la ley de vivienda segura brinda protección al comprador y que los ajustes que sean necesarios a nivel estructural ya vienen incluidos en la proyección que se realiza en cada obra, por lo cual, si una obra garantiza buena calidad de materiales, diseños apropiados y excelentes profesionales, no afectaría en gran medida el costo final de cada vivienda.

- 5. ¿Están debidamente incluidos en los costos de su empresa lo exigido por la aplicación de la Ley 1796 de 2006?**

Todo lo concerniente a lo exigido por las normas actuales se tiene en cuenta para la realización de cada obra, existen garantías como las pólizas todo riesgo, responsabilidad civil extracontractual y todo lo establecido en la ley del consumidor, todo este tipo de instrumentos se registran en los costos de cada proyecto.

- 6. ¿Sabiendo que EL SEGURO entra en vigencia como obligación legal en febrero de 2021, su empresa ya tiene dentro de su política la adquisición del seguro de manera voluntaria?**

Por el momento se cuenta con todas las pólizas exigidas por la ley y considero que mientras exista seguridad en todo lo requerido a nivel técnico, se logra un buen resultado y una entrega de una vivienda apta para su ocupación.

**¿Conoce el ajuste del valor y su impacto en el CAPEX de la inversión? Si (x)
No () Describa su respuesta.**

No cuento con este ajuste, debido a que no es el área en la que me desempeño

- 7. ¿Cómo ha sido la relación de la empresa con las Aseguradoras para obtener pólizas por daños en infraestructura?, ¿ha variado en los últimos 5 años?, ¿se mantiene los costos o han variado?**

Existe una buena relación con aseguradoras, claro que ha existido variación de costos, puesto que, cada obra se evalúa de forma individual así como los costos de sus pólizas.

- 8. ¿Cree usted que la aplicación de nuevas normas permite seguir viendo la vivienda nueva como una opción favorable?**

Por supuesto, la idea de que cada vez existan mejoras y cubrimientos en materia de construcción, hace que la población incremente su confianza en el sector y quiera acceder a la compra de un inmueble.

- 9. ¿Considera usted que la propuesta de la creación de entidades de control para las curadurías podría establecer una disminución frente a los problemas de infraestructura presentados en viviendas nuevas?, si su respuesta es afirmativa, ¿Cuántos casos (porcentaje) cree que se podrían evitar con dicha propuesta?**

Considero que esta propuesta mejoraría en gran medida la vigilancia que se tiene en las construcciones y se evitaría muchas licencias falsas y obras sin permisos; en cuanto a los casos de daños estructurales que se podrían evitar creería que sería mayor a la mitad de los casos evidenciados, en decir un poco más del 50%.

- 10. ¿Cuáles son las medidas adoptadas por su empresa para la reducción del riesgo y el efecto de los desastres en la construcción de nuevas edificaciones? Establezca un porcentaje de disminución de efectos con dichas medidas.**

En nuestra empresa es primordial la contratación de personal idóneo para cada proyecto, se tiene en cuenta cada detalle técnico y requerimiento normativo, se cumple con todos los procesos de seguridad y salud en el trabajo para cada actividad, así como todo lo concerniente a prestaciones sociales, riesgos, entrega de dotación completa al personal y lo más importante cumplimiento de lo estipulado en los proyectos para entregas satisfactorias al comprador.

3. INFORMACIÓN BÁSICA

EMPRESA: CIMA S.A.S CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
DOMICILIO: CALLE 22N # 5ª – 75 OFIC. 202 EDIF. VÍA VÉNETO
NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS: 2500 UND
NÚMERO DE PROYECTOS: 12
NOMBRE ENCUESTADO: HENRY MARTÍNEZ JEREZ
CARGO: GERENTE

CUESTIONARIO

1. **¿Cree que en la ciudad existe la seguridad jurídica necesaria para realizar proyectos de vivienda? Si (X) No () Describa su respuesta.**
 Si hay seguridad jurídica, las leyes están, las figuras como los encargos fiduciarios, lo que sucede es que hay mucho desconocimiento del tema y no se aprovechan las herramientas que hay.
2. **¿Qué cambios en los procedimientos para el trámite de licenciamiento de los proyectos ha visto usted en los últimos 5 años?, ¿qué tan positivos percibe esos cambios?**
 Los cambios en los procedimientos para el trámite de licencias en los últimos años han sido pocos, por no decir que no ha habido cambios. La función de la curaduría es velar por que las edificaciones se construyan aplicando la norma sismo resistente actual, y en general todas hacen bien su trabajo.
3. **En cuanto a la seguridad de sus edificaciones, ¿Qué mecanismos técnicos pueden brindar tranquilidad a sus compradores desde el diseño hasta la entrega final del inmueble?**
 En nuestra empresa trabajamos siempre bajo la premisa de la responsabilidad y el cumplimiento de la normatividad vigente. Nuestros proyectos NUNCA estarán por debajo del estándar del factor de seguridad, por eso al entregar los diseños a las curadurías contamos con la tranquilidad del cumplimiento de las normas de construcción y diseño.
4. **La ley de vivienda segura (Decreto 282 de 2019), respalda financieramente al comprador en caso de presentarse daños en la infraestructura. Describa la afectación que usted considera, puede causar al costo de la vivienda.**
 La ley exigirá una póliza a los constructores, la cual entra a ser un costo indirecto de la construcción y por ende le será recargada al precio final del proyecto, en ultimas pues le será trasladado este sobre costo al comprador final de la vivienda.
5. **¿Están debidamente incluidos en los costos de su empresa lo exigido por la aplicación de la Ley 1796 de 2016?**

Para nosotros todo proyecto debe cumplir con las especificaciones exigidas por ley, por ello si amerita un sobre costo por la revisión o el apoyo de un profesional experto en el tema puntual, dicho sobre costo se le recarga al proyecto.

6. **¿Sabiedo que EL SEGURO entra en vigencia como obligación legal en febrero de 2021, su empresa ya tiene dentro de su política la adquisición del seguro de manera voluntaria?, ¿Conoce el ajuste del valor y su impacto en el CAPEX de la inversión? Si (X) No () Describa su respuesta.**

Se ha especulado mucho sobre el tema, pero se dice en el medio que dicha póliza oscila en el 1% del valor del proyecto, es Ley y desafortunadamente dicho valor se recargara al proyecto, lo cual repercutirá en el comprador final.

7. **¿Cómo ha sido la relación de la empresa con las Aseguradoras para obtener pólizas por daños en infraestructura?, ¿ha variado en los últimos 5 años?, ¿se mantiene los costos o han variado?**

En los últimos años estos valores se han mantenido en un mismo rango de responsabilidad, no han sufrido variaciones en esta cifra que oscila en 20% del valor del contrato, es decir este es el rango que amparan las aseguradoras.

8. **¿Cree usted que la aplicación de nuevas normas, permite seguir viendo la vivienda nueva como una opción favorable?**

Se tienen que tomar medidas por parte del Gobierno Nacional, para incentivar a las constructoras o aliviar algunas cargas, por que la aplicación de estas normas son necesarias, pero también es cierto que van a golpear el sector de la construcción.

9. **¿Considera usted que la propuesta de la creación de entidades de control para las curadurías, podría establecer una disminución frente a los problemas de infraestructura presentados en viviendas nuevas?, si su respuesta es afirmativa, ¿Cuántos casos (porcentaje) cree que se podrían evitar con dicha propuesta?**

No lo considero así porque más que responsabilidad de las curadurías es responsabilidad los profesionales que intervienen en las obra, es cuestión de ética profesional, se debe cumplir bajo todo parámetro con la normatividad y no pensar en evadirla como muchos pretenden.

10. **¿Cuáles son las medidas adoptadas por su empresa para la reducción del riesgo y el efecto de los desastres en la construcción de nuevas edificaciones? Establezca un porcentaje de disminución de efectos con dichas medidas.**

No tenemos medidas especiales, solo que para todos los proyectos sin excepción alguna, se hace un minucioso chequeo para que estos cumplan con la normatividad.

Anexo 2. Entrevistas Aseguradoras

1. INFORMACIÓN BÁSICA

EMPRESA: SEGUROS SURA PROMOTORA PASTO
DIRECCIÓN: CARRERA 25 NO. 20-45 EDIFICIO CALLE REAL LOCAL 204
CIUDAD: SAN JUAN DE PASTO
NOMBRE ENCUESTADO: MILTON URREGO
CARGO: ASESOR

1. Actualmente, ¿cuáles son los seguros que ofrece la empresa para cubrir daños en proyectos de construcción de vivienda nueva?

Nuestra aseguradora cuenta con un seguro exclusivo para construcción, cubre daños materiales a los bienes durante la construcción, así como equipos y maquinaria. Dentro de esta póliza se puede establecer, “Responsabilidad Civil Extracontractual Daños Materiales” si se desea cubrir a terceros por daños y/o lesiones personales y a sus bienes. También cubre gastos por concepto de remoción de escombros.

2. En cuanto al costo de vivienda actual, ¿cuál sería el incremento con la adquisición de las pólizas que ofrecen?

Esta póliza va dirigida exclusivamente a Empresas Constructoras, se busca proteger los proyectos desde su inicio, primero, se debe realizar la cotización, en donde se solicitan datos como: experiencia del contratista, entregas parciales, detalles de la obra (Tipo de construcción, planos, características), suma asegurada, duración de la obra, estudio de suelos, entre otros. Su valor contempla un aumento mínimo desde el punto de vista del costo de la vivienda, es decir, estableciendo una cuota de un crédito para la compra de vivienda nueva (de interés social) de \$250.000 sin seguro, cuando se incluye la póliza a una tasa de 0,50% su incremento sería de \$1.250 y si aumentamos la tasa a 1.50% su incremento sería únicamente de \$3.750

3. ¿Cuáles son las garantías y cubrimiento que ofrecen con la adquisición de estas pólizas?

Su cubrimiento y garantías depende de lo que el asegurado quiera establecer dentro de su contrato; existe un formato general que te comparto en donde se especifica el cubrimiento de esta póliza con más detalle.

- 4. La ley 1796 de 2016, busca implementar una póliza de seguro que cubra los perjuicios patrimoniales en caso de daños estructurares; Actualmente, ¿la aseguradora cuenta con este tipo de póliza?, ¿Su implementación afecta de alguna forma el costo de la vivienda?**

Se tiene conocimiento de esta ley y los seguros que busca implementar, desafortunadamente, en este momento no cuento con información clara sobre el proceso de su implementación dentro de la aseguradora, tengo entendido que será obligatoria desde el año 2021 y que tendría una duración de 10 años, pero no conozco más información.

2. INFORMACIÓN BÁSICA

EMPRESA: SEGUROS CONFIANZA S.A

DIRECCIÓN: CARRERA. 24 No.19-33 EDIFICIO PASTO PLAZA OFICINA 207

CIUDAD: SAN JUAN DE PASTO

NOMBRE ENCUESTADO: ÁNGELA CASTILLO DÍAZ

CARGO: ASESORA

1. Actualmente, ¿cuáles son los seguros que ofrece la empresa para cubrir daños en proyectos de construcción de vivienda nueva?

Tenemos una póliza llamada “TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE”, que ampara los daños que sucedan en forma accidental, súbita e imprevista en el sitio donde se lleva a cabo el proceso de construcción.

2. En cuanto al costo de vivienda actual, ¿cuál sería el incremento con la adquisición de las pólizas que ofrecen?

No cuento con un dato exacto, debido a que se realiza un estudio previo para cada asegurado, diría que en cuanto al costo para la compra de una vivienda nueva su límite máximo de aumento sería del 2% con respecto a las cuotas que se establezcan con la adquisición de un crédito bancario.

3. ¿Cuáles son las garantías y cubrimiento que ofrecen con la adquisición de estas pólizas?

El valor asegurado junto a los términos, condiciones y/o exclusiones que se estipulan dentro del contrato amparan las pérdidas de los bienes debido a riesgos durante la etapa de construcción del proyecto en el sitio donde se llevan a cabo los trabajos.

4. La ley 1796 de 2016, busca implementar una póliza de seguro que cubra los perjuicios patrimoniales en caso de daños estructurares; Actualmente, ¿la aseguradora cuenta con este tipo de póliza?, ¿Su implementación afecta de alguna forma el costo de la vivienda?

Tengo entendido que este seguro sería decenal, es decir, cubriría daños por fallas estructurales o riesgo de colapso, hasta por 10 años después de la entrega terminada del proyecto, se ha realizado revisión de estudios a nivel nacional para contemplar un estimado de su valor para su implementación en la aseguradora, el cual, no superaría el 1% como valor agregado para la compra de la vivienda; desde el punto de vista de los compradores, diría que no es un sobre costo grande y que su valor aumenta la seguridad de una compra con altos estándares de calidad.