

El rol de la supervisión técnica en la ley de vivienda segura

Carlos Molina, subdirector Cámara de Propiedad e Ingeniería
Fasecolda

La ley de vivienda segura consideró cambios en la industria inmobiliaria. Uno de ellos es el rol y responsabilidad del profesional que ejerce la supervisión técnica, elemento esencial en el otorgamiento de los mecanismos de amparo dirigidos al comprador de vivienda.

La supervisión técnica

A raíz de la tragedia del edificio Space en la ciudad de Medellín, que en octubre de 2013 cobró la vida de doce personas, y en atención a una serie de episodios de igual magnitud, se promovió un cambio en la normativa de vivienda, que dio origen a la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 (ley de vivienda segura), la cual llegó acompañada de una serie de reglamentaciones que han incorporado nuevas reglas en la operación del sector de la construcción inmobiliaria. Tal vez, uno de estos principales cambios ha sido el rol que debe desempeñar el supervisor técnico a lo largo de la ejecución del proyecto, figura contemplada desde la expedición de la Ley 400 el 19 de agosto de 1997.

En este profesional recae la responsabilidad de ejercer la supervisión técnica independiente, que corresponde, en síntesis, a una verificación in situ, la cual procura garantizar que el constructor encargado de cada una de

las fases de ejecución de un proyecto de vivienda haya adelantado las obras civiles de acuerdo con los términos dictados por el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente que se encuentre vigente.

Es importante mencionar que, hasta la fecha, el citado reglamento ha tenido dos actualizaciones desde la expedición de su versión original en 1984, la última corresponde al Reglamento NSR-10 que se encuentra vigente gracias al Decreto 926 del 19 de marzo de 2010. Es imperativo resaltar que las normas contenidas en el Reglamento contienen aquellos requisitos mínimos que, en alguna medida, garantizan que se cumpla el fin primordial de una construcción sismorresistente: salvaguardar las vidas humanas ante la ocurrencia de un sismo.

El propio Reglamento NSR-10 integró un título particular para la supervisión técnica, en el que se establecieron las generalidades, el alcance, la idoneidad del supervisor, e incluso algunas recomendaciones para el ejercicio de

esta labor. La norma anterior (Ley 400 de 1997) consideró una supervisión continua o itinerante, definiendo la obligatoriedad para estructuras con más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área construida, con una particularidad importante: el curador o las oficinas o dependencias distritales o municipales tenían la potestad para exonerar de esta labor a los constructores que, demostrando idoneidad, experiencia y solvencia moral y económica, establecieran sistemas de control de calidad total, bajo la dirección idónea de un ingeniero civil a su cargo. Tal circunstancia estuvo presente en la mayoría de los incidentes que dieron origen a esta nueva normativa, lo cual evidenció la necesidad de implementar medidas que aumenten la confiabilidad en los sistemas de seguimiento y control que deben ser incluidos por el constructor a lo largo de la ejecución de un proyecto inmobiliario.

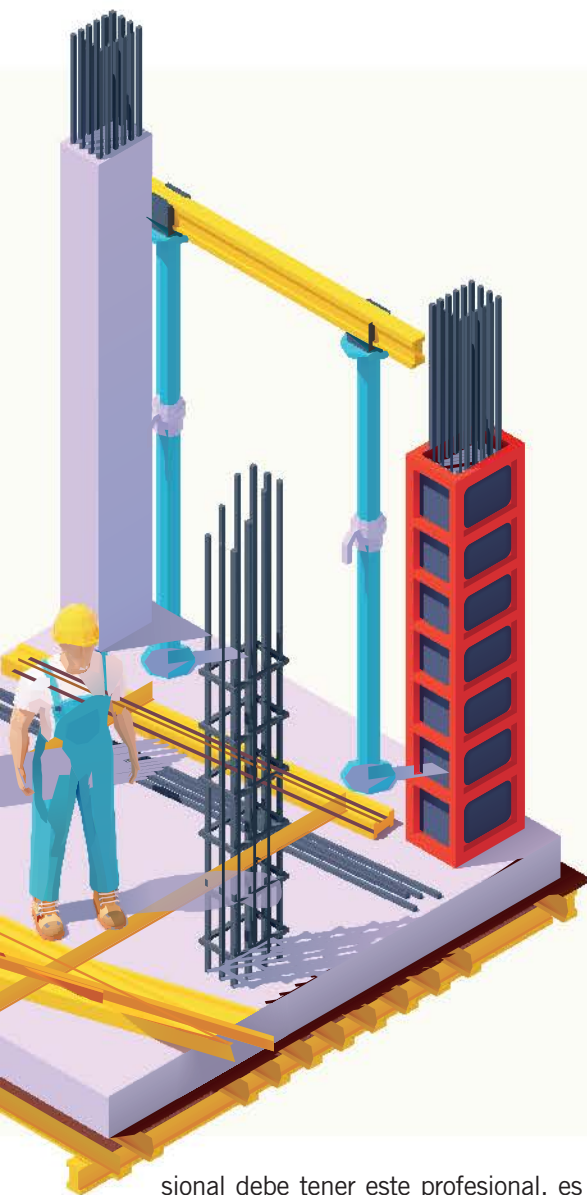
Desde ahora es obligatorio ejercer una supervisión técnica en todas las edificaciones cuyo predio o predios superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, con la particularidad de que el contar con esta supervisión no exime al constructor de su obligación de realizar todos los controles de calidad exigidos por la ley para garantizar que la edificación se construya de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobados en la respectiva licencia de construcción; de igual forma, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil o penal. Dando alcance a tal responsabilidad, el constructor, durante el desarrollo de la obra, deberá tener a disposición del proyecto al diseñador estructural y al ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que soliciten el constructor o el supervisor técnico.

La norma introdujo la responsabilidad al supervisor técnico independiente de registrar y documentar a lo largo de su labor tales consultas, lo cual supone una serie de habilidades y competencias profesionales esenciales que recaen sobre quien ejerza esta actividad. Más allá de la idoneidad técnica, que desde el punto de vista académico y profe-



➔ La supervisión técnica es una verificación *in situ* que procura garantizar que el constructor haya adelantado las obras civiles de acuerdo con los términos dictados por el *Reglamento colombiano de construcción sismorresistente*.





Aspectos generales de la normativa

Supervisión Técnica Independiente

Requisitos:

Ingeniero civil / arquitecto / constructor en arquitectura e ingeniería / ingeniero mecánico*

5 años de ejercicio : diseño estructural, construcción, interventoría o supervisión técnica.

Emite como constancia de su labor, actas de supervisión de público conocimiento, copia de las cuales debe ser remitida a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano en el municipio o distrito.

Encargado: Constructor

Forma: autónoma

Cuando: una vez se radica una solicitud de licencia urbanística

Honorarios: constructor y/o enajenador

* Solo para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas.



Registro nacional de profesionales acreditados

Concebido para adelantar las labores de diseño, revisión y supervisión, el cual será administrado por el COPNIA y tendrá como insumo la calificación de un examen de acreditación y el reporte de sanciones suministrado por los consejos profesionales. El registro contará con un portal web de público acceso.

sional debe tener este profesional, es necesario que los reportes consideren (con un alto nivel de detalle) todos aquellos elementos y características que son propios de las incidencias que se presenten durante el desarrollo de un proyecto de construcción, dando particular énfasis en aquellas acciones y medidas de corrección que tuvieron que ser asumidas por el constructor para dar solución y cierre a tales sucesos.

La relación con los mecanismos de amparo

Otro de los grandes cambios que trajo consigo la ley de vivienda segura fue la responsabilidad del enajenador de vivienda nueva o constructor de amparar los

perjuicios patrimoniales causados a los propietarios de vivienda nueva, por un lapso de diez años, a través de un respaldo a modo de garantía en caso de que se presentasen fallas en la estructura, derivadas de errores en la fase constructiva, deficiencias del suelo o defectos en los materiales empleados.

Los mecanismos de amparo considerados por la ley son el patrimonio propio mediante la constitución de una fiducia en garantía, la garantía bancaria o la póliza de seguro, que deben ser expedidos por entidades financieras o aseguradoras autorizadas. De ahí que la función del supervisor técnico durante la ejecución de la obra sea tan importante, es el apoyo principal que le permitirá al garante obtener el debido conocimiento del riesgo con el que estará atado a lo largo de los diez años de cobertura.

Alcance y rol de la supervisión técnica independiente



Aprobación de un programa de control de calidad de la cimentación, construcción de la estructura y elementos no estructurales de la edificación.



Aprobación del laboratorio, o laboratorios, que realicen los ensayos de control de calidad de los materiales de la estructura.



Realizar los controles exigidos por el Reglamento NSR-10 para los materiales estructurales empleados.



Aprobación de los procedimientos constructivos de la estructura propuestos por el constructor responsable.



Exigir al diseñador estructural el complemento o corrección de los planos estructurales, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.



Solicitar al ingeniero geotecnista las recomendaciones complementarias al estudio geotécnico cuando se encuentren situaciones no previstas en él.



Mantener actualizado un registro escrito de todas las labores realizadas.



Velar en todo momento por la obtención de la mejor calidad de la obra de la estructura y los elementos no estructurales de la edificación.




Prevenir por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados y vigilar porque se tomen los correctivos necesarios.

La supervisión técnica independiente debe permitir al garante identificar, analizar y comprender las características e importancia de aquellos aspectos que son fundamentales a lo largo de la ejecución de los principales hitos de un proyecto inmobiliario. Elementos como la planeación y ejecución técnica de las obras, tanto del constructor principal como sus subcontratistas, la calidad de los materiales empleados, las medidas de control y seguimiento asumidas en la obra, la puesta en

➔ El supervisor técnico es el apoyo principal que permitirá al garante obtener el debido conocimiento del riesgo con el que estará atado a lo largo de los diez años de cobertura.

marcha de acciones de mejora y de solución de incidencias, e incluso el perfil, la calidad y el rol de los actores que intervienen en el proyecto, son rasgos esenciales de sumo interés para el garante, de cara al otorgamiento de este tipo de cobertura, así como las particularidades y condiciones de las distintas regiones donde se pretenda ejecutar un proyecto de vivienda.

A partir del mes de febrero de 2021, todo proyecto que solicite la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva deberá constituir cualquiera de los mecanismos de amparo disponibles, ya que, durante el primer acto de transferencia de dominio de la vivienda nueva, deberá aportarse y protocolizarse el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo seleccionado, así como relacionar la información de la entidad otorgante, valor y vigencia. En este acto de transferencia cobra mayor importancia para el garante el certificado técnico de ocupación, documento expedido por el supervisor técnico bajo la gravedad de juramento, el cual certifica que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el reglamento sismorresistente vigente y debidamente aprobadas en la respectiva licencia de construcción. 

Bibliografía

- Ley 1796 de 2016
- Decreto 282 de 2019
- Decreto 945 de 2017
- Ley 400 de 1997
- Sociedad Colombiana de Ingenieros (SCI)