

BOLETÍN LEGAL JURIDICONSTRUCTORES

JULIO 2018

1. El alcance de las funciones del cuerpo de bomberos en el trámite de los proyectos de construcción.

Innumerables son las inquietudes que se vienen generando hace unos años con las eventuales facultades del cuerpo de bomberos en el trámite inicial de las licencias de construcción y el recibo de obra (Certificado permiso de ocupación) ahora en términos del decreto 1203 de julio 12 de 2012 denominado “autorización de ocupación de inmuebles”.

LEY 1575 DE 2012 (LEY GENERAL DEL BOMBERO EN COLOMBIA) asignó en su artículo 42¹ una función una función para los cuerpos de bomberos de **realizar la revisión de los diseños, previo a la expedición de licencia urbanística**, de los sistemas de protección contra incendio y seguridad humana de los proyectos de construcciones nuevas.

¹ **“Artículo 42. Inspecciones y certificados de seguridad.** Los cuerpos de bomberos son los órganos competentes para la realización de las labores de inspecciones y revisiones técnicas en prevención de incendios y seguridad humana en edificaciones públicas, privadas y particularmente en los establecimientos públicos de comercio e industriales, e informarán a la entidad competente el cumplimiento de las normas de seguridad en general. De igual manera, para la realización de eventos masivos y/o pirotécnicos, harán cumplir toda la normatividad vigente en cuanto a la gestión integral del riesgo contra incendio y calamidades conexas. Estas inspecciones, contemplarán los siguientes aspectos:

1. Revisión de los diseños de los sistemas de protección contra incendio y seguridad humana de los proyectos de construcciones nuevas y/o reformas de acuerdo a la normatividad vigente.
2. Realización de inspección y prueba anual de los sistemas de protección contra incendio de acuerdo a normatividad vigente.
3. Realización de inspecciones técnicas planeadas referentes a incendio y seguridad humana.



LA COMISIÓN ASESORA PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES se ha pronunciado en el sentido de indicar que los cuerpos de bomberos no son los competentes para interpretar y crear requerimientos en torno al diseño y construcción de las redes de incendio (Acta 115 de julio 31 de 2013).

La Resolución 015 del 15 de octubre de 2015 de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente:

De forma posterior a la reglamentación realizada por la Junta Nacional de Bomberos, la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcción Sismo Resistente, profirió esta resolución que fijó el alcance y procedimiento de la revisión obligatoria del cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 400 y la NSR-10:

ARTÍCULO PRIMERO: La Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes actualiza y revisa por medio de la presente Resolución el alcance y procedimiento de la revisión obligatoria del cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismoresistente NSR 10 que deben seguir los curadores urbanos y las autoridades municipales o distritales encargadas de la expedición de licencias, o el profesional particular que haga la revisión al amparo del Parágrafo del Artículo 15° de la Ley 400 de 1997.

Así, se fijó el alcance de la revisión de elementos no estructurales a realizar dentro del trámite de licenciamiento, entre ellos las redes contra incendio:

“3.8. REVISIÓN DE DISEÑOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES

3.8.1. Objeto

Consiste en la revisión de los diseños de los elementos no estructurales para determinar la bondad de los procedimientos empleados y el



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín
Teléfono: (4) 3110758
contacto@juridiconstructores.com

cumplimiento de los requisitos de diseño contenidos en la normativa sismo resistente.

3.8.2. Alcance de los trabajos

El revisor debe estudiar y emitir concepto sobre el cumplimiento del Reglamento NSR-10 con respecto a lo siguiente:

- **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.**
- **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.” (Negrillas propias)**

También se fijó el alcance de la supervisión técnica en cuanto a las redes contra incendio:

“3.10. SUPERVISIÓN TÉCNICA

3.10.1. Objeto

Se entiende por supervisión técnica la verificación de la sujeción de la construcción de la estructura de la edificación a los planos, diseños y especificaciones realizadas por el diseñador estructural e ingeniero geotecnista. Así mismo, que los elementos no estructurales se construyan siguiendo los planos, diseños y especificaciones realizadas por el diseñador de los elementos no estructurales, de acuerdo con el grado de desempeño sísmico requerido. La supervisión técnica puede



ser realizada por el Interventor, cuando a voluntad del propietario se contrate una interventoría de la construcción.

3.10.2. Alcance de los trabajos

.... (c) Realizar los controles exigidos por el Reglamento para los materiales estructurales, de elementos no estructurales y de protección contra incendio empleados, y los indicados en 1.2.4 del Reglamento NSR-10.

.... (f) Constatar que los elementos que hagan parte de la resistencia al fuego, el control de humo y los componentes y sistemas cortafuego, de extinción, detección y alarma se construyan de acuerdo con los planos y especificaciones correspondientes.

Antes de la vigencia de ley 1796 de 2016² la verificación de cumplimiento de las redes contra incendio existía una aparente contradicción entre lo dispuesto en la ley de BOMBEROS y las disposiciones de la Comisión Asesora Permanente, pero solo en materia de la revisión de diseños. Ya que la verificación del cumplimiento de esos diseños se asignó siempre al Supervisor Técnico.

La ley 1796 de 2016, zanjó cualquier duda en este sentido y dispuso que los cuerpos de bomberos solo tenían las siguientes facultades:

“Artículo 7º. Modifíquese el artículo 42 de la Ley 1575 de 2012, el cual quedará así:

Artículo 42. Inspecciones y certificados de seguridad. Los cuerpos de bomberos son los órganos competentes para la realización de las labores de inspecciones en prevención de incendios y seguridad humana en edificaciones públicas, privadas y particularmente en los establecimientos públicos de comercio e industriales, e informarán a la entidad competente el cumplimiento de las normas de seguridad en general. De igual manera, para la realización de eventos masivos

² Para proyectos radicados en debida forma antes de Julio 1º. De 2017



y/o pirotécnicos, harán cumplir toda la normativa vigente en cuanto a la gestión integral del riesgo contra incendio y calamidades conexas. Estas inspecciones, contemplarán los siguientes aspectos:

- 1. Realización de inspección y prueba anual de los sistemas de protección contra incendio de acuerdo a la normativa vigente.*
- 2. Realización de inspecciones técnicas planeadas referentes a incendio y seguridad humana.*

Todos los ciudadanos deberán facilitar en sus instalaciones las inspecciones de seguridad humana y técnicas que el cuerpo de bomberos realice como medida de prevención y durante las acciones de control".

Eliminó expresamente la única que los vinculaba a los trámites de los proyectos de construcción "1. *Revisión de los diseños de los sistemas de protección contra incendio y seguridad humana de los proyectos de construcciones nuevas y/o reformas de acuerdo a la normatividad vigente.*

Lo anterior fue ratificado mediante circular del Ministerio de Vivienda del 26 de octubre de 2017³

Mayor información: contacto@juridiconstructores.com

2. Amparo patrimonial para el comprador de vivienda y la póliza decenal en proceso de reglamentación:

El amparo patrimonial en favor del comprador de vivienda en Colombia ha sido objeto de múltiples discusiones e intentos de reglamentaciones de tiempo atrás.

A raíz de la problemática presentada en la copropiedad SPACE de Medellín, hecho notorio y de público conocimiento, el gobierno nacional se dio a la tarea de definir una reglamentación en la materia. Varios fueron

³ Consultar documento en publicaciones www.juridiconstructores.com



las propuestas de reglamentación la que se consolidaron en la Ley 1796 de 2016 o ley de vivienda segura.

En este cuerpo normativo se concibió el amparo patrimonial como:

ARTÍCULO 8o. OBLIGACIÓN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8o de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

Su reglamentación ha tenido diferentes discusiones. Existió una primera propuesta de decreto (Publicaciones www.juridiconstructores.com) que generó gran preocupación y oposición en todos los sectores por sus inconsistencias desde lo jurídico, técnico y económico.

En junio del presente año 2018 comenzó a circular el cuerpo del posible decreto pendiente de aprobación (Consultar en publicaciones www.juridiconstructores.com) el cual dispone como opciones para el amparo patrimonial la adquisición de un producto bancario, fideicomiso en garantía y póliza de seguro decenal.

A la fecha existen en el mercado iniciativas privadas del mercado asegurador sobre una póliza decenal que pretende proteger a un asegurado comprador de vivienda diferente a la pretendida de carácter obligatorio.

El borrador del decreto que se encuentra esperando la sanción respectiva para su expedición, define, entre otros los siguientes alcances para la póliza, así:

Carácter de la póliza: Obligatoria.



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín
Teléfono: (4) 3110758
contacto@juridiconstructores.com

A qué proyectos obliga: A los proyectos de vivienda o mixtos a partir de cinco unidades de vivienda.

Tratándose de las construcciones desarrolladas por etapas o unidades estructurales independientes, al igual que la certificación técnica de ocupación, el mecanismo de amparo deberá ser constituido por cada unidad estructural independiente.

Objeto del seguro: amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales vivienda, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil.

Características del seguro: además de cumplir con lo previsto en el Código de Comercio deben reunir las siguientes condiciones: 1. El seguro debe corresponder a la categoría de seguro real y de ocurrencia. 2. Los asegurados y beneficiario serán determinables. Serán asegurados y beneficiarios quienes ostenten la calidad de propietarios, al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia 3. El seguro será tomado por el constructor o enajenador de vivienda nueva por cuenta propia y por cuenta de los propietarios futuros. 4. La póliza de seguro deberá ser expedida por una entidad aseguradora autorizada por la Superintendencia Financiera. 5. La póliza no podrá terminarse de mutuo acuerdo ni revocarse unilateralmente. 6. La prima deberá estar pagada en su totalidad antes de la entrada en vigencia de la póliza y se deberá contar con el recibo de pago legalizado. Lo anterior, para impedir que la entidad aseguradora alegue la terminación automática del contrato de seguro por mora en el pago. 7. La póliza deberá ser irrevocable, permanente, líquida y suficiente, de conformidad con las definiciones de este Capítulo. 8. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 1044 del Código de Comercio, para este tipo de pólizas el asegurador deberá estipular que no podrá oponer al beneficiario las excepciones que hubiera podido alegar contra el tomador.



Valor asegurado: es decir la suficiencia del mecanismo de amparo, será un valor igual al de reconstrucción o reemplazo del bien inmueble amparado, en las condiciones anteriores al siniestro y bajo el cumplimiento de la norma sismo resistente vigente al momento de la reconstrucción o reemplazo. Parágrafo. Cuando sobre el bien inmueble existan garantías reales tales como hipotecas, estas tendrán preferencia al momento del pago de la indemnización efectuada por el mecanismo de amparo, de acuerdo con lo previsto en los respectivos contratos y en la normativa vigente.

Tomador: Constructor y /o enajenador de la vivienda.

Asegurado Beneficiario: Adquirentes y subadquirentes del inmueble vivienda

Condiciones especiales para proyectos de vivienda VIS: Amparo de los perjuicios patrimoniales cuando la vivienda se adquiriera con subsidios familiares. El constructor o el enajenador de viviendas nuevas que se adquieran parcialmente con recursos del subsidio familiar de vivienda, deberá constituir el mecanismo de amparo por la porción del valor de la vivienda que no fue cubierta con el subsidio.

Las viviendas nuevas que sean adquiridas totalmente con recursos públicos y/o transferidas por entidades públicas a título de subsidio en especie no estarán obligadas a la constitución de los mecanismos de amparo previstos en la ley.

Exclusiones de la póliza: La póliza regulada por el decreto excluye:

1. Daños extrapatrimoniales y/o corporales;
2. Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes;
3. Daños causados a bienes muebles;
4. Daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de haber sido entregada la correspondiente unidad, salvo aquellas obras efectuadas para subsanar defectos de la edificación por ruina o amenaza de ruina derivada de algunas de las causas previstas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil;
5. Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento o mantenimiento inadecuado de la edificación;
6. Daños originados por incendio, terremoto, inundación,



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín
Teléfono: (4) 3110758
contacto@juridiconstructores.com

asonada, motín, explosión y en general por agentes externos. 7. Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones, tales como los árboles, y las construcciones provisionales; 8. Lucro cesante.

Condiciones de la prima. Se efectuará un único pago de la prima por la duración del contrato de seguro. Sin embargo, el constructor o enajenador de vivienda nueva podrá dividir el pago en uno o varios momentos siempre que la prima este pagada al 100% a más tardar dentro de los diez (10) días siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación por parte del supervisor técnico independiente. Parágrafo. La emisión de la póliza de seguro por parte de la compañía aseguradora estará garantizada por el cumplimiento de las normas técnicas de construcción sismo resistente, la licencia de construcción aprobada y sus respectivos planos, certificados por el Supervisor Técnico Independiente, sin que sea posible oponer condiciones diferentes para su emisión.

Deducibles. Podrán pactarse deducibles, desde que los mismos no superen el 0,5% del valor del amparo y se encuentren a cargo del tomador del seguro. En ningún caso se efectuarán erogaciones obligatorias a cargo de los beneficiarios del amparo

Condición del amparo patrimonial para la enajenación de la vivienda. La póliza de seguro será emitida por proyecto y se protocolizará en los actos de transferencia de las unidades habitacionales privadas resultantes. El Notario deberá verificar que se incluya dentro de la Escritura Pública la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberá aportarse y protocolizarse el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo. Al momento de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva, deberá verificarse que contenga el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo. En caso de no contar con el citado documento no se realizará el registro o inscripción en el folio de matrícula correspondiente. Para la protocolización de la venta se deberá aportar el recibo de pago de la prima.



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín
Teléfono: (4) 3110758
contacto@juridiconstructores.com

Vigencia de esta obligación. El borrador del decreto expresa en este sentido: *“Las normas contenidas en el presente Decreto regirán para todos los proyectos de vivienda en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma con posterioridad al 13 de julio de 2019. En todo caso, el plazo para la entrada en vigencia podrá prorrogarse por doce (12) meses más”*.

Para los proyectos que radicaron licencia de construcción en la modalidad de obra nueva entre el 1 de julio de 2017 y la fecha de entrada en vigencia del presente Capítulo, los eventuales perjuicios patrimoniales serán cubiertos directamente con el patrimonio del constructor o enajenador de vivienda nueva, siendo posible aplicar lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 1258 de 2008, artículo 82 de la Ley 1116 de 2006 y/o el artículo 24, numeral 5º, literal d) del Código General del Proceso.

Se reitera en todo caso que se trata de un proyecto de Decreto, pendiente de aprobación.

Mayor información: contacto@juridiconstructores.com



Carrera 43D # 5 – 75 Medellín
Teléfono: (4) 3110758
contacto@juridiconstructores.com