

II FORO TENDENCIAS DE LA **CONSTRUCCIÓN**

IMPLICACIONES DE LA LEY DE
VIVIENDA SEGURA EN COLOMBIA

LEY 1796 DE 2016





LEY 1796 - 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.”

CONTEXTO LEY 1796



OBJETO

Establece criterios y requisitos mínimos para el diseño, construcción y supervisión técnica de edificaciones nuevas, así como de aquellas indispensables para la recuperación de la comunidad con posterioridad a la ocurrencia de un sismo, que puedan verse sometidas a fuerzas sísmicas y otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso.

VERSIÓN INTEGRADA

Compila todas las normas en materia de vivienda, ciudad y territorio, por lo tanto, en él se encuentran contenidas las normas establecidas en el decreto 1469 de 2010: licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones, función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.

SEGÚN DECRETO 1077 DE 2015

Son particulares encargados de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole; los cuales cumplen una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

SEGÚN TÍTULO I NSR 10

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.

LEY 400 (19 de agosto de 1997)

ARTICULO 15 DE LA LEY 400 DE 1997

DECRETO 1077 DE 2015

CURADOR URBANO

LEY 1796 VIVIENDA SEGURA COLOMBIA

CERIFICADO DE PERMISO DE OCUPACIÓN

CONTROL URBANO

SUPERVISIÓN TÉCNICA

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

OBJETO:

El Curador o las oficinas o las dependencias Distritales o Municipales a cargo de la expedición de las licencias, deben constatar previamente que la edificación propuesta cumple los requisitos exigidos por la presente ley y sus reglamentos, mediante la revisión de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños.

SEGÚN TÍTULO I NSR 10

Certificado que acredita el cabal cumplimiento de las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva u obra de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o normas urbanísticas y arquitectónicas.

SEGÚN TÍTULO I NSR 10

Vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de aplicar las medidas correctivas para asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

SEGÚN TÍTULO I NSR 10

Es la autorización previa expedida por el curador urbano o autoridad municipal para desarrollar obras de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural y modificación conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial y leyes y demás disposiciones del Gobierno Nacional



Principales medidas

**No
excepcionalidad**

**Elimina excepciones
para no revisar o
supervisar
edificaciones**

Amparo

**De perjuicios
patrimoniales**

**Responsabilidad
Profesional**

**Fortalecimiento del
régimen de
responsabilidad
profesional
(Diseñadores, Revisores y
supervisores)**

Vigilancia y control

**Mayor vigilancia y
control de curadores
urbanos**

1 REVISIÓN DE DISEÑOS ESTRUCTURALES



SIEMPRE Y SIN EXCEPCIÓN

Curadores Urbanos/ oficinas Distritales o Municipales deben revisar el proyecto estructural para todas las edificaciones

Contenido



El Apéndice A-6:

Ajustes que requiere la NSR-10, de conformidad con las modificaciones que efectuó la Ley 1796 de 2016 a la Ley 400 de 1997, respecto a la **revisión independiente de los diseños estructurales**.

Además, se reglamenta el procedimiento para la **solución de controversias** entre diseñador y revisor.

REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES



1

Edificaciones que **tengan o superen más de 2.000 m²** de área construida.

2

Ampliaciones mediante las cuales las edificaciones alcancen los 2.000 m² de área construida.

3

Edificaciones que **en conjunto superen** los 2.000 m² de área construida.

4

Revisión de los diseños para edificaciones de **menos de 2.000 m²** de área construida que deban someterse a Supervisión Técnica Independiente.

REVISIÓN INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES

El solicitante de la licencia escoge al revisor de los diseños estructurales, que debe ser independiente del diseñador estructural, y **asume el costo.**

El revisor de los diseños estructurales debe constatar que se cumplió con la totalidad de las normas exigidas por la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016 y el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NSR-10, en cuanto al diseño estructural de la edificación.

Lo anterior sin perjuicio de **la Revisión de oficio que debe hacerse en TODOS los casos por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada de la expedición de licencias**

2 TRÁMITES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS



SIEMPRE Y SIN EXCEPCIÓN

La expedición de la licencia de construcción implica:

La certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de sismoresistencia

(Ley 400 de 1997 – NRS-10)

3 SUPERVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE

QUIÉN PUEDE EJERCERLA ??

La supervisión técnica independiente **PUEDE SER EJERCIDA** por una persona con matrícula profesional de **ingeniero civil, arquitecto, constructor en ingeniería y arquitectura** o **ingeniero mecánico** (sólo en estructuras metálicas), con experiencia mayor de cinco (5) en diseño estructural, construcción, interventoría o supervisión técnica, el cual debe ser independiente laboralmente del constructor de la estructura o de los elementos no estructurales.

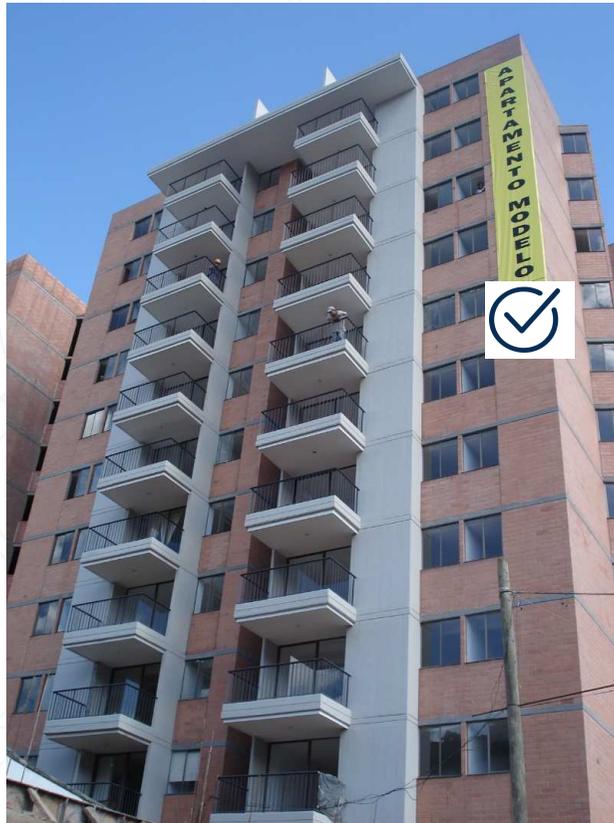
La modificación parcial al Título I de la NSR-10 incorpora los ajustes que efectuó la Ley 1796 de 2016 la Ley 400 de 1997, respecto a la **supervisión técnica independiente** y al **certificado de ocupación**

Además, se reglamenta el procedimiento para la solución de controversias entre el supervisor técnico independiente y el constructor

Las edificaciones de menos de 2.000m² no requerirán supervisión independiente, pero deberán cumplir con controles de calidad y demás exigencias de la Ley 400 de 1997 y la NSR



4 CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN



FUNCIÓN

Certifica bajo juramento que la cimentación, la estructura de la edificación y los elementos no estructurales se ejecutaron de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidos por la norma sismo resistente NSR-10 y aprobadas en la licencia de construcción.

EXPEDICIÓN

Expedida por el supervisor técnico independiente al concluirse las obras (incluye sistema estructural y elementos no estructurales cubiertos por el A-9, excepto acabados y decorativos) y previamente a la ocupación de las nuevas edificaciones.

5 REGISTRO ÚNICO NACIONAL DE PROFESIONALES ACREDITADOS



Actualmente la experiencia de los profesionales se determina con base en la antigüedad de la tarjeta profesional, de conformidad con los parámetros establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Resolución 0015 de 2015 expedida por la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.

FUNCIÓN

Acredita la idoneidad, experiencia y conocimientos de las normas sobre construcciones sismo resistentes de los **profesionales** que realizan las labores de **diseño, revisión y supervisión**

PERFILES

Diseñador: 5 años de experiencia o estudios de posgrado, en el área de estructuras

Revisor: 5 años de experiencia en diseño estructural o estudios de posgrado en el área de estructuras, o ingeniería sísmica

Supervisor: 5 años de experiencia en diseño estructural, construcción, interventoría o supervisión técnica



REGLAMENACIÓN

El apéndice A-5 surge de la necesidad de reglamentar los mecanismos y procedimientos por medio de los cuales se demuestra la **experiencia profesional, idoneidad y el conocimiento de la norma sismo resistentes** de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016.

Este apéndice aborda 3 temas principales:

1. Validación de la experiencia profesional.
2. Acreditación de la idoneidad profesional y el conocimiento del Reglamento de Sismo Resistencia.
3. Registro único Nacional de profesionales Acreditados





REGISTRO ÚNICO DE PROFESIONALES CALIFICADOS ACREDITADOS

El **procedimiento para la operación y acceso público al Registro** será concertado y aprobado entre los Consejos Profesionales y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio con previo concepto favorable de la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes.



ENTRADA EN VIGENCIA DEL APENDICE A-5

El Apéndice A-5 sobre "*Calidades, Experiencia, Idoneidad y Acreditación de Profesionales*", **entrará a regir una vez se implemente y desarrolle la validación de la experiencia profesional, la prueba de acreditación de idoneidad y conocimiento, y el Registro Único Nacional de Profesionales Acreditados.**



6 CURADORES URBANOS



Se crea la **superintendencia delegada para curadores urbanos** perteneciente a la SNR.

Alcaldes municipales o distritales **desarrollarán concurso** con -DAFP- Departamento Administrativo de la Función Pública y la -SNR- Super Intendencia de notariado y registro para la El Ministerio **designará o ampliará el número de curadores**, de acuerdo con dinámica edificadora de cada municipio.

Se establece el **régimen disciplinario, de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos** para ser designado curador urbano y para el ejercicio de la función.

FASES DE UN PROYECTO DE VIVIENDA





OBLIGACIÓN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES

El crecimiento del sector requiere de la implementación de mecanismos para la **PROTECCIÓN DE LAS INVERSIONES.**



OBLIGACIÓN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES



ANTECEDENTES

CÓDIGO CIVIL Y ESTATUTO DEL CONSUMIDOR

DECRETO 282 DE 2019

Mecanismos de protección para el comprador de vivienda

10
AÑOS Reafirma la obligación de amparar perjuicios patrimoniales por este tiempo a cargo del constructor o enajenador de vivienda cuando la edificación perezca o amenace ruina por:

Fallas estructurales por defectos en los materiales y no aplicación de los estudios de suelo o normas de sismo resistencia

Defectos en el proceso constructivo

MECANISMOS PARA AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES



La obligación de amparar los perjuicios patrimoniales se deberá cumplir mediante:

PATRIMONIO DE FIDUCIA EN GARANTIA (Patrimonio autónomo)

GARANTÍAS BANCARIAS
(Crédito autorizado y vigilado)

SEGUROS (Póliza)

FECHA DE CONSTITUCIÓN GARANTÍA será a partir de la expedición del certificado técnico de ocupación



REGIMEN DE TRANSICIÓN (Ley 1796 de 2016 – Art. 34)



*"Artículo 34. Régimen de transición. Las disposiciones de la presente ley, serán aplicables a los **proyectos cuya licencia de construcción en las modalidades definidas en esta normativa se radiquen en legal y debida forma después de la entrada en vigencia de la presente ley,** incluidas aquellas estructuras construidas en materiales alternativos, definidas en el Capítulo II, artículo 8° a 14 de la Ley 400 de 1997 o en aquellas disposiciones que la modifiquen o complementen."*

II FORO TENDENCIAS DE LA **CONSTRUCCIÓN**

IMPLICACIONES DE LA LEY DE
VIVIENDA SEGURA EN COLOMBIA

GRACIAS

