

Bogotá D.C.

Señor

TERCERO ANTONIO DEHOYOS GUAYAZAN

SUBGERENTE TÉCNICO

FONDO FINANCIERO DE PROYECTOS DE DESARROLLO - FONADE

Ciudad

Calle 26 # 13- 11, Bogotá

Asunto: Ley de Vivienda Segura – Ley 1796 de 2016 – y aplicabilidad en el marco de la segunda fase del Programa de Vivienda Gratuita.

Respetado señor Dehoyos,

En desarrollo de la segunda fase del Programa de Vivienda Gratuita, y teniendo en cuenta el avance en las actividades contempladas en el Contrato de Prestación de Servicios suscrito el día 2 de diciembre de 2016 entre el Consorcio Alianza Colpatria actuando como vocera del Fideicomiso Programa de Vivienda Gratuita II y el Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo – FONADE, nos permitimos hacer un llamado respecto del cumplimiento de las medidas establecidas en la Ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.

La Ley 1796 de 2016, conocida como Ley de Vivienda Segura, establece *"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"*, y uno de sus principales objetivos es fortalecer el régimen de responsabilidad profesional por parte de diseñadores, revisores y supervisores. En este sentido, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha adelantado su labor reglamentaria sobre los principales aspectos de la misma.

Frente a los aspectos técnicos se expidió el **Decreto No. 945 de 2017**, en el cual se incorporan los cambios sobre la revisión independiente de los diseños estructurales, la supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación y se definen los aspectos generales para el proceso de acreditación de los profesionales. Esta reglamentación se aplica a las solicitudes de licencia de construcción radicadas en legal y debida forma desde el 1 de julio de 2017, según lo establecido por el artículo 4 del mencionado decreto.

- Al respecto, se definió el alcance para la Revisión Independiente de los Diseños Estructurales y la obligación de contar con Supervisión Técnica Independiente, en edificaciones que cumplan con las siguientes características: edificaciones que tengan o superen los 2.000 m² de área construida, ampliaciones mediante las cuales las edificaciones alcancen los 2.000 m² de área construida, edificaciones que en conjunto superen los 2.000 m² de área construida, edificaciones que generen 5 o más unidades habitacionales, 5 o más casas construidas bajo el Título E, y edificaciones de menos de 2.000 m² de área construida que deban someterse a revisión y supervisión debido a su complejidad, procedimiento constructivo especial o materiales empleados.
- El Certificado Técnico de Ocupación creado por el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y reglamentado por el Decreto No. 945 de 2017, es aquel que deberá expedir el Supervisor Técnico Independiente una vez se finalicen la cimentación, estructura y elementos no estructurales de la edificación, exceptuando acabados y elementos decorativos, con el fin de certificar que la obra contó con la supervisión técnica independiente correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia. Sin este documento no podrán efectuarse actos de transferencia sobre las nuevas unidades habitacionales, tal como lo señala el artículo 10 de la Ley 1796 de 2016.
- Ahora bien, es pertinente mencionar que el Decreto No. 945 de 2017 también incorporó ajustes a la NSR-10 sobre Calidades, Experiencia, Idoneidad y Acreditación de Profesionales, los cuales entrarán 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.

Por otro lado, en cuanto a la reglamentación de los aspectos urbanísticos, desde el 12 de julio del presente año entró en vigencia el **Decreto No. 1203 de 2017**, en el cual se implementan ajustes en el trámite de licenciamiento, haciendo énfasis en la labor adelantada por los revisores independientes de los diseños estructurales, la labor del curador urbano y de las oficinas de planeación de efectuar, siempre y sin excepción, la revisión de todos los diseños, planos y memorias de los proyectos, así como la definición de los aspectos generales para el concurso y designación de los curadores urbanos.

- Se incorporaron ajustes al procedimiento de licenciamiento urbanístico, entre otros: con la solicitud de la licencia de construcción debe presentarse la revisión del diseño estructural efectuada por el revisor independiente. Una

vez radicada la solicitud de licencia, el curador siempre y sin excepción procede a su revisión técnica y jurídica. El curador puede emitir acta de observaciones para solicitar ajuste del proyecto. El proyecto debe ajustarse con visto bueno del revisor independiente y remitirse a curaduría, para que el curador decida si emite la licencia o no. En caso de emitir la licencia, en esta quedará incorporada la obligación de contar con supervisión técnica independiente.

Aunado a lo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expidió la **Resolución No. 462 de 2017**, en la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes, y la **Resolución No. 463 de 2017**, mediante la cual se adopta el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos. Estas disposiciones rigen desde el 13 de julio de 2017.

En conclusión, la Ley 1796 de 2016 se encuentra vigente y en plena aplicación frente a la norma urbanística y sismo resistente debido a la potestad reglamentaria adelantada por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, razón por la cual hacemos el presente llamado para que se ejerzan las disposiciones correspondientes, en el marco del Contrato de Supervisión en referencia.

Cordialmente,



RODOLFO BELTRÁN CUBILLOS
Director de Espacio Urbano y Territorial

Revisó: J. Cabrera
Elaboró: C. Fernández

C.C. Comité de Supervisión del Contrato de Prestación de Servicios: Sandra Milena Vargas Navas, Subdirectora de Promoción y Apoyo Técnico; Nelson Antonio Hermosa Cruz, Profesional Especializado Grado 19.
C.C. Consorcio Alianza Colpatría PVG II: Sandra Lucía Mogollón Araque, Gerente Unidad de Gestión

