

Pertinencia de un código de Construcción en la ciudad de Barranquilla

Jesús Franco Mendoza

Corporación Universitaria de la Costa (C.U.C), Email: jfranco@cuc.edu.co

RESUMEN

De la calidad constructiva y las supervisiones técnicas e institucionales del estado en los procesos de construcción de viviendas.

1) Hoy se vende y entrega a la gente, viviendas construidas:

Sin que se cumpla, ni exista un riguroso control estatal en la aplicación de la legislación, normatividad o reglamentos que rigen los aspectos de la calidad constructiva y las supervisiones técnicas e institucionales del estado en los procesos de construcción de viviendas, que permitan hacer control para garantizar la calidad en las construcciones de vivienda, que hoy se hace a la gente; se debe cuidar el uso de terrenos, condiciones ambientales, emplazamientos urbanísticos, y características técnicas constructivas apropiadas;

2) Hoy se vende y entrega a la gente, viviendas construidas:

Con bajos índices de buena calidad o para mejor decir de mala calidad constructiva;

3) Hoy se vende y entrega a la gente, viviendas construidas:

Con los precios menos ponderados por lo comprado;

4) Hoy se vende y entrega a la gente, viviendas construidas:

Con una responsabilidad social empresarial que no apoya la transparencia, la justicia, la equidad y la economía con el cliente.

PALABRAS CLAVE: Construcción, vivienda, normatividad, calidad, control, cliente satisfacción, justiprecios, responsabilidad, empresarial.

ABSTRACT

The quality supervision and constructive technical and institutional processes of the state in housing construction.

1. Today is sold and delivered to people, houses built:

Without being met, and there is no strict state control in the application of the laws, rules or regulations that govern aspects of the quality supervision and constructive technical and institutional processes in the state of housing construction, allowing for control ensure quality in construction of housing, which today makes people;

Caring for the use of:

Land, environment, locations urbanistic, features and building techniques appropriate;

2) Today is sold and delivered to people, houses built:

With low levels of good quality or better to say poor quality constructive;

3) It is sold and delivered to people, houses built:

With less price-weighted bought it;

4) Today is sold and delivered to people, houses built:

With a corporate social responsibility that does not support transparency, justice, equity and economics with the client.

KEY WORDS: Construction, housing, regulations, quality control, customer satisfaction, fair, responsible, business.

INTRODUCCION:

El Código Técnico de la construcción de la edificación, debe materializar aquellas exigencias, con peso de ley y con penalizaciones, de calidad y estándares básicos en los Materiales, en los recursos de mano de obra y en los procesos constructivos en el quehacer de la construcción de obras.

El Código Técnico de la construcción de la edificación debe tener entonces por objeto establecer las exigencias básicas que deben cumplir los edificios para satisfacer los requisitos de Seguridad estructural, Seguridad en caso de incendio, Higiene, salud y medio ambiente, Seguridad de utilización, Protección contra el ruido, Ahorro de energía y Aislamiento térmico; así como determinar los procedimientos que permitan acreditar su cumplimiento con suficientes garantías técnicas.

Las exigencias básicas serian aquellas que deberían cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios así como en sus instalaciones, para alcanzar las prestaciones que satisfagan los requisitos básicos de confort y satisfacción de los clientes.

Para dar respuesta a esta exigencia, el Código Técnico deberá ser estructurado en dos partes esenciales, las cuales brevemente se podrían diferenciar, en que la primera contiene disposiciones y condiciones generales de aplicación (ámbito, clasificación de usos...) así como las exigencias básicas que deben cumplir los edificios en cuanto a diseño, sistemas constructivos y productos que lo integran, mientras que la segunda parte, la constituyen los documentos donde se definen las distintas características técnicas y constructivas ofreciéndose a los proyectistas una serie de métodos y soluciones que se consideran dan cumplimiento a las exigencias básicas requeridas en la primera parte.

La calidad por consiguiente entendida desde el Código Técnico, residiría en alcanzar aquellos requisitos que vinculen el bienestar de las personas infiriendo en el nivel de especificación, así como en la amplitud del campo que abarca para satisfacer esa demanda de calidad en los edificios tan solicitada.

La calidad va intrínseca en lo que hace y no se logra con el diligenciamiento de formatos, que es hoy lo que se hace para acreditar calidad y es lo que se audita, normalmente. (El papel aguanta todo). La auditoria es temporal por visitas en el tiempo, no hace supervisiones ni seguimientos.

Los constructores denuncian control:

En la aprobación de planos arquitectónicos y estructurales por las curadurias.

Extensión de licencias por curadurias.

Extensión de licencias por la autoridad ambiental al hacer demoliciones, recolecciones.

Aprobación de planes ambientales en lo urbano.

Control del cumplimiento de normas urbanísticas

Control en los registros de constructores.

Es bueno resaltar que un gran número, la mayoría de los encuestados no reciben control en los presupuestos, en los procesos constructivos ni en el uso de recursos en las obras.

El modelo económico permite libre juego empresarial.

Sobre el cumplimiento de estándares en procesos de construcción no se hace el seguimiento de rigor que debiera hacerse.

Además de que el número de trabajadores en todas las áreas, certificados por el Sena, no sobrepasa los 7.000, la mano de obra no es calificada por la falta de compromiso de los empresarios en la capacitación y en la consecución de la certificación de los operarios. No existe quien haga control y vigilancia del Estado.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION PARA LA ACCION DEL ESTADO

El estado avala y no controla idóneamente:

- Los **planes de ordenamiento territorial**, para algunas zonas, que en casos, se hacen con planeaciones o previsiones poco idóneas, deficientemente estudiadas o sin estudios técnicos especializados.
- **El planteamiento de planes parciales**, con planeación poco idónea, deficientemente estudiada, debido al bajo conocimiento urbanístico, por concepciones erradas, por imprevisiones o por las incertidumbres generadas al prever el futuro más idóneo en el crecimiento real de la zona donde se plantea el plan parcial o sin estudios técnicos especializados, que por lo general se plantean en las afueras de las ciudades, en las zonas más despobladas de las capitales. **Estos planes se hacen sin la debida interventoría técnica.**

En casos la poca planeación o la no idónea se da por el hecho que estas zonas están en las afueras de las ciudades, se ubican en áreas metropolitanas, antes territoriales con gobierno independiente, de su ciudad capital que la conforma, que es donde están organizadas las unidades de control urbanístico territorial, entidades que no pueden ejercer ni vigilancia ni controles en las zonas metropolitanas dichas, por no tener jurisdicción administrativa allí.

Por el bajo costo de la tierra y por el poco control estatal se usan zonas de suburbios para concretar allí la construcción de vivienda de interés social subsidiada.

El Estado no vigila ni controla o lo hace deficientemente

- La adecuada planeación de los proyectos.
- La forma de construir viviendas por parte de los constructores.
- La aplicación y cumplimiento de las normatividades técnicas y de las legales.
- El uso de materiales con especificaciones no acordes con lo propuesto al vender sino con la economía.
- El uso de mano de obra incompetente, no certificada.
- La intención de implementar, por parte del constructor, la mayor economía en los insumos, recursos y procesos y mayores márgenes de rentabilidad para su beneficio en el quehacer constructor;
- El Estado no apoya en el conocimiento, en la idoneidad de los procesos constructivos, de la normatividad y de la existencia de instituciones de vigilancia y control para que los compradores en el mercado no sean víctimas de la ignorancia al respecto;
- El Estado no apoya debidamente la protección al comprador en la de vigilancia y control a la construcción y a los constructores.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION PARA LOGRAR UNA VIVIENDA TECNICAMENTE CONSTRUIDA

La vivienda debe obedecer a un proyecto previo de ingeniería. (Estudios y planos).

Tener un ponderado análisis de factibilidad y de costos con recursos de materiales, mano de obra y procesos definidos en sus especificaciones.

Especificaciones técnicas por ítems de obra definidas por el vendedor para el comprador

La vivienda debe ser ambientalmente sostenible

La vivienda debe tener una estructura antisísmica que garantice su estabilidad.

La vivienda debe disponer de materiales y acabados que induzcan su calidad según su precio.

Los recursos de mano de obra deben ser idóneos, competentes, estar certificados.

Lo entregado debe cumplir con las expectativas creadas al momento de negociar.

Deben estar cumplidas las especificaciones técnicas propuestas.

Deben haberse cumplido las normatizaciones estatales.

El Estado debe estar más comprometido en el proceso.

Todo proyecto debe tener un ente interventor de calidad.

Todo proyecto debe estar intervenido por los organismos competentes del Estado.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION OTROS INCIDENTES

Existe desconocimiento del comprador y en casos no se tienen en cuenta por las partes comprometidas, factores incididos por:

EL ENTORNO:

Aspectos ambientales y urbanísticos generales y específicos

La localización del inmueble debe evaluarse teniendo como referencia el barrio o el conjunto residencial, la zona inmediata y la ciudad. Por eso es importante obtener información sobre las condiciones geotécnicas del suelo donde está la vivienda. En toda ciudad existen diferentes calidades y en algunos casos se presentan problemas de inestabilidad de las construcciones por deficiencias en la capacidad del suelo.

EL 'ambiente': buscar un buen 'ambiente'. Se debe Analizar si existen condiciones en el vecindario que generen problemas medio ambientales, por ejemplo, presencia de industria pesada y –por lo tanto contaminación auditiva y en el aire, industria extractiva que produzca problemas en la estabilidad del suelo, cauces de agua contaminada, paso de transporte contaminante en lo auditivo y en el aire, o problemas por zonas cercanas a basuras.

Disposición de basuras

Destinar lugares adecuados que garanticen el no deterioro de las zonas comunes y ante todo el detrimento de la salud humana; a su vez mitigue la contaminación ambiental y aporte a la estética del urbanismo del proyecto

Disposición de materiales

Destinar lugares adecuados que garanticen el no deterioro de las zonas comunes, parques, andenes, calles, etc. debido a la disposición inadecuada de materiales de construcción utilizados en futuras reformas.

De la convivencia

Es importante reflexionar sobre la cantidad de viviendas que hay versus la cantidad de espacios comunitarios disponibles. Si hay mucha gente con intereses y hábitos de vida distintos y espacios comunales reducidos, que no pueden satisfacer una alta demanda de uso, se pueden generar conflictos.

ASPECTOS ARQUITECTÓNICOS

Accesibilidad

Se deben establecer todas las condiciones físicas de infraestructura para permitir el acceso a la vivienda de las personas cuyas limitaciones le impidan un normal desplazamiento y desempeño motriz.

Equipamiento Comunal

Garantizar la adecuada cantidad, calidad, cobertura y atención de las diferentes entidades prestadoras de servicios.

Mobiliario Urbano

Implementar diferentes elementos que permitan al exterior de las viviendas y más específicamente en vías y alamedas, que proporcionen seguridad, comodidad y estética.

Aspectos técnicos y constructivos

La disposición de las vías vehiculares y su estado deben facilitar el desplazamiento de los carros en el interior y el exterior del conjunto.

Zonas peatonales en buenas condiciones para la movilidad dentro del conjunto, rampas para facilitar la movilidad de minusválidos y de los carros para el transporte.

Espacios para el entretenimiento. Al escoger el barrio o conjunto, es prioritario que se verifique la disponibilidad y la calidad de espacio público o comunitario del que se puede disponer para los momentos de ocio. Obsérvese qué se ofrece en espacio comunitario. Es decir, un buen salón comunal, parqueaderos para el grupo familiar y visitantes; parques con condiciones de seguridad y con dotación suficiente para los niños.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION PARA LA RESPONSABILIDAD EMPRESARIAL

La RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL, La responsabilidad social empresarial implica la decisión libre de los empresarios de sumergirse en un proceso de cambio social para asegurar el cumplimiento de los derechos comunes y el mejoramiento de las condiciones de vida del gran núcleo social excluido. Las empresas socialmente responsables promueven leyes para construir una nación justa, intervienen en la discusión de políticas públicas y combinan su peso social y sus recursos financieros en los cambios que requiere el país.

LA RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL facilita la identificación y constitución de conglomerados (“clusters”), pues este modelo busca la forma que la empresa pueda mejorar su relación con su cliente para adelante y con su proveedor para atrás. La relación entre pobreza, mercado y competitividad crea un efecto retroactivo en esta cadena. Si se desea lograr que las empresas sean competitivas, éstas deben empezar por crear las condiciones adecuadas de mercado, que implican desde acciones de cumplimiento con el régimen legal hasta la participación en políticas de Estado en una gestión social que reduzca los índices de pobreza, de lo contrario se caerá en un círculo vicioso que la afianzará mas en el país.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION PARA EVITAR FALLAS POR EL CONSTRUCTOR- VENDEDOR.

Los compradores a mas de desconocer cuáles son sus derechos, no conocen en qué casos diligenciar quejas y ante quien. El primer contacto debería ser el constructor, la realidad es que el comprador casi siempre acude a

otras instancias, especialmente cuando no es atendido por el constructor, al no recibir respuesta, entre ellas-para el caso de Bogotá-, a la Subdirección de Control de Vivienda (SCV) del DAMA donde debe radicar la queja y esperar...y para el caso de Barranquilla en el IDUC.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION PARA EVITAR FALLAS POR EL COMPRADOR

Al comprar vivienda nueva es importante indagar sobre la legalidad de la empresa **constructora**; así se tendrá más certeza del cumplimiento de las garantías a las que se tiene derecho, de conformidad con lo estipulado por la ley. Los compradores a mas de desconocer cuales son sus derechos, no conocen en qué casos diligenciar quejas y ante quien. Además, se debe verificar que el proyecto cuente con las licencias de urbanismo y construcción aprobadas".

"Se debe evaluar, además, si el barrio o el conjunto residencial tienen licencia de urbanismo y si el inmueble cuenta con la de construcción. El vendedor debe entregar el certificado de libertad reciente (en donde conste que la propiedad es de quien firmará la escritura cuando se realice la compra)".

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION Otras verificaciones...

Se recomienda igualmente verificar que los recibos de pago de servicios públicos y de impuestos de renta estén al día. "Y si la vivienda está en un conjunto residencial o en un edificio multifamiliar, solicitar explicación sobre los derechos y deberes definidos en el reglamento de propiedad horizontal con respecto al inmueble y a las áreas comunes".

Los constructores fallan a la hora de atender a quienes los contactan en primera instancia para expresar su inconformismo. Y es que el proceso es dispendioso para todas las partes cuando el cliente eventualmente encuentra que hay deficiencias en la vivienda que ha comprado.

(Camacol), regional Cundinamarca, recopiló datos de la SCV para identificar las quejas recurrentes y entender, de una vez por todas, dónde están las fallas y de qué forma se debe proceder para evitar diligencias que, a la larga, desgastan a todos. Una de las conclusiones es que en algunos casos la atención en la etapa de posventa está fallando y eso, debe ser evaluado con más atención por los constructores.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION Fallas de las partes

Camacol reconoce que en algunos casos los constructores fallan a la hora de atender a quienes los contactan en primera instancia para expresar su inconformismo, también enfatiza que el comprador debe saber cuándo una inquietud o queja es procedente.

Es vital educar a los clientes, labor que debe estar a cargo de las empresas promotoras de vivienda", las quejas se han incrementado porque se han construido más viviendas pero también porque -definitivamente- hay falencias en la posventa.

"Es un problema de corresponsabilidad en el que los gremios, la institucionalidad y la comunidad debe trabajar. El único contacto debería ser entre el cliente y el constructor.

Camacol considera imprescindible crear el Manual del propietario, promover mecanismos de información para los compradores y revisar el Estatuto del Consumidor.

"Es necesario contemplar correctivos en el procedimiento de recepción de quejas, que a pesar del aumento en su volumen o número no indican, realmente, un desmejoramiento en la calidad de las soluciones construidas en todo el sector", anota la gerente del gremio, quien recomienda crear más indicadores que llevan la mayoría de las empresas para sus sistemas de calidad.

A esto hay que sumarle la difusión de los deberes y derechos de los constructores y -definitivamente- aclarar su reglamentación (responsabilidad en posventas versus mantenimiento del dueño de la vivienda). "Así se aportaría a la generación de empresas estables en el sector".

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION PARA APOYAR AL COMPRADOR

La gente al adquirir vivienda no se detiene a analizar:

Lo que quiere, sino lo que le ofrecen,

A la empresa constructora,

La idoneidad del terreno,

El cumplimiento de las normatividades que rigen la construcción,

La orientación del bien, Su reparto,

Su tecnología,

Su inteligencia,

Su ambiente, Sus vías y servicios,

Sus fortalezas comunitarias,

Sus acabados arquitectónicos,

Su seguridad,

Su enclavamiento para entretenimiento y recreación,

A los constructores, para la obtención de buenas rentabilidades en el proyecto, solo les interesa implementar una agresiva campaña de publicidad, vender sobre planos, no definir especificaciones detalladas de construcción, al menos para el conocimiento del probable comprador y lograr una rápida decisión y compromiso por el potencial comprador.

Nadie ejerce controles ni interventoria, la que debe tener todo proyecto y que no debe ser puesta por el constructor, que es lo que se hace, ni el Estado a pesar que existen entidades y reglamentaciones para ello.

Todo desencadena como sucede, hoy, en todo el país, en muchas inconformidades de la gente con lo que compra, con desatendimientos por los constructores y aun con estrategias montadas, por estos, en las que se plantea: el "entregue, no importan las objeciones y las no conformidades, para ello esta el panel jurídico que se hará cargo de la situación".

El problema es general en la medida que el ámbito de desarrollo de las empresas es nacional; la falta de asistencia, control y atención al ciudadano es nacional, con leyes, decretos y entes con inoperancia implementada y generalmente aceptada.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION CALIDAD DE MATERIALES

El sector de la construcción, es profundamente distinto de todos los demás; con necesidades y características propias y muy concretas, ya que los materiales y componentes se adquieren para ser integrados en elementos constructivos, combinándolos de numerosas maneras, lo que hace que su rendimiento dentro del conjunto final pueda verse afectado por diversos factores como son: la calidad del proyecto, los planos de detalle o la ejecución. Es por ello, por lo que el comportamiento real de las construcciones depende de la calidad del proceso en su conjunto y no especialmente de sus componentes considerados individualmente.

La calidad no solamente se debe dar al producto, sino a las obras en las que van a ser colocados exigiéndoles igualmente el cumplimiento de los requisitos esenciales que en ella se definen con carácter permanente:

- Resistencia mecánica y estabilidad
- Seguridad en caso de incendio
- Protección contra el ruido
- Higiene, salud y medio ambiente
- Seguridad de utilización
- Ahorro de energía y aislamiento térmico

En este concepto clave es donde reside el enfoque del concepto de calidad que se debe tener en cuenta al estructurar un Código Técnico de la construcción de la Edificación, que en Colombia no se conoce.

El Código Técnico de la construcción de la Edificación vendría a materializar aquellas exigencias básicas de Materiales de Construcción.

El Código Técnico de la construcción de la edificación tendría entonces por objeto establecer las exigencias básicas que deben cumplir los edificios para satisfacer los requisitos de Seguridad estructural, Seguridad en caso de incendio, Higiene, salud y medio ambiente, Seguridad de utilización, Protección contra el ruido, Ahorro de energía y Aislamiento térmico; así como determinar los procedimientos que permitan acreditar su cumplimiento con suficientes garantías técnicas.

Las exigencias básicas serían aquellas que deberían cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios así como en sus instalaciones, para alcanzar las prestaciones que satisfagan los requisitos básicos de confort y satisfacción de los clientes.

El código establecería un documento Básico de Seguridad Estructural, donde se engloban todos los reglamentos que regulan las estructuras de la edificación cimentaciones y estructuras;

Un Documento Básico de Salubridad del que se puede destacar la regulación de la protección frente a humedades de muros y suelos tanto en contacto con el terreno como con el aire exterior (fachadas y cubiertas), así como sus patologías más frecuentes que tantos problemas y crean a lo largo de la vida útil de la edificación;

Otro reglamento Básico de Ahorro de Energía, donde se establecen entre otros, limitaciones a las condensaciones superficiales y en el interior de los cerramientos, a las pérdidas energéticas debido a infiltraciones de aire etc. que conlleven a optimizar la luz natural, reducir la demanda energética de calefacción, etc. promoviendo a su vez construcciones más sostenibles a fin de conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios y limitar las emisiones de dióxido de carbono, provocadoras de efectos devastadores tales como la reducción de la capa de ozono o el calentamiento de la tierra entre otros. Sobre uso de aires acondicionados.

La normatividad ISO impone a los productores trabajar y cumplir unos estándares de calidad; sin embargo el mercado no tiene un control, una vigilancia del cumplimiento de esa normatividad, no se hace evidencia de calidad de materiales en laboratorios por parte alguna y las interventorias en las obras de particulares son de papel, inoperantes.

La Norma Iso es auditada en las empresas constructoras, que están certificadas pero en los modelos y procesos de su administración, la estadística indica que son más las que no lo están.

La certificación se extiende sobre la administración de los procesos y la calidad está supeditada al uso de materiales y mano de obra, que se vinculan a lo construido y que no son producidos por el constructor y sobre los que no se audita calidad, cuando la auditoría apunta a los procesos administrativos de la empresa constructora. Ello así hace muy difícil lograr buenos índices de calidad en lo hecho.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION DE LAS FUNCIONES PARA EJERCER VIGILANCIA Y CONTROL EN LA CONSTRUCCION DE OBRAS EXPRESAS EN LA LEY

“Ejercer el control a la construcción y enajenación de vivienda de conformidad a la Ley 66 de 1968, el Decreto Ley 2610 de 1979, el **Decreto Ley 0078 de 1987, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, Ley 962 de 2005 y demás normas que las modifiquen, reglamenten, sustituyan o complementen.**”

La ley 66 del 68 establece Artículo 33. Que el Estado prestará asesoría técnica al Superintendente Bancario en cuanto éste la solicite para el cumplimiento de los fines de la presente Ley. Dicha asesoría, en los casos en que el Superintendente haya recibido denuncios o reclamos debidamente fundados sobre el mal funcionamiento de firmas dedicadas a realizar programas de construcción, urbanización o crédito para la adquisición de vivienda, que ponga en peligro los intereses de terceros, se concretara principalmente a los siguientes puntos:

- a) Estudio, revisión y concepto sobre plazos y presupuestos de construcción de vivienda y urbanización de terrenos.
- b) Inspección y vigilancia de los métodos de trabajo empleados en la construcción de habitaciones y en las obras de urbanización, a fin de que los sistemas adoptados por las empresas sean adecuados, garanticen plenamente la buena calidad y economía de las obras y se ciñan a lo estipulado en los contratos individuales de vivienda que han servido de base a las promociones para despertar el interés público.
- c) Verificar que las obras reúnan las condiciones de higiene y salubridad promulgadas por las autoridades competentes y disfruten de los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y los demás que hubieren sido estipulados en los respectivos contratos, sin interferir la órbita de acción legal de dichas autoridades, y concediéndoles el debido valor probatorio a los certificados o constancias que expidan sobre dichas materias.

EL DECRETO 0078 DE ENERO 1987 POR EL CUAL SE ASIGNAN UNAS FUNCIONES A ENTIDADES TERRITORIALES BENEFICIARIAS DE LA CESIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)

El Presidente de la República de Colombia, en uso de las facultades que le confiere el ordinal b) del artículo 13 de la ley 12 DE 1986, Y Por virtud de lo dispuesto en el presente Decreto (Artículo 2º.-), el Distrito Especial de Bogotá y los municipios (EN Barranquilla EL IDUC) ejercerán las siguientes funciones:

10. *Visitar las obras con el fin de controlar su avance, y las especificaciones observando que se ciñan a las aprobadas por las autoridades distritales o municipales y a las ofrecidas en venta; y al presupuesto, verificando si los costos declarados por el interesado corresponden al tipo de obras que se adelantan.*

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION PARA ESTÁNDARES DE CALIDAD ESTABLECIDOS, LA COMPETENCIA

El trabajo de la construcción maneja a nivel de Empresas y de trabajadores una estandarización definida por los regímenes mundiales de calidad y por legislaciones en el Estado Colombiano. Ello hace que las empresas deban someterse al cumplimiento de esta estandarización y hacer que sus trabajadores la logren en la búsqueda de la competencia por la calidad en lo que hacen.

EL INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS (ICONTEC) es el ente delegado para regular la estandarización, que deben cumplir las Empresas para asegurar su competencia. Ello se hace a través de la Certificación. Es importante anotar que en el 2008 todas las empresas que quieran contratar con el Estado Colombiano deberán estar certificadas.

La certificación y la vigilancia de la misma es razón para que las empresas cumplan con su responsabilidad empresarial.

La competitividad de las empresas en la industria de la construcción.

OBJETIVOS	DISEÑO	APLICACION	BUSQUEDA DE RESULTADO
LA CALIDAD	Fundamentos, procesos	Sistemas de la cadena de labor	Ventaja competitiva
LA EDUCACION	Diseños de estudios especializados pertinentes, direccionados	Recursos de personal comprometidos según acción	Preparación del personal. Aumento de eficiencia Ventaja competitiva
LA SALUD OCUPACIONAL	Definir mecanismos para cumplimiento de las exigencias legales	Todos los involucrados	Ventaja competitiva
CAPACITACION	Preparación para procesos y métodos	A los comprometidos en cada uno	Ventaja competitiva
INNOVACION	Crear iconos	Construcciones en general.	Productos y tecnología nuevas
MEDIO AMBIENTE	Diseñar políticas	El los proyectos por desarrollar	Salvaguardar el medio
TECNOLOGIA	Diseñar nueva y optimizar sistemas Existentes usados	En todos los procesos constructivos	Ventaja competitiva
PRODUCTIVIDAD	Diseñar procesos de industrialización	Según el perfil que desarrolla la empresa	Beneficios

El SERVICIO NACIONAL DE APRENDIZAJE (SENA) es el ente delegado para regular, esta estandarización dicha, cuando se trata de certificar competencia de trabajadores.

CODIGO TECNICO DE CONSTRUCCION QUEJAS DE USUARIOS

Para resaltar la falta de vigilancia y control en los procesos de construcción de Vivienda se traen a colación las quejas de los usuarios, puntualizando que no existen organismos eficaces en el Estado, que los escuchen, ni que los apoyen, ni que vigilen, controlen y sancionen construcciones que no cumplan con la normatividad; pero es igualmente importante decir que estos planes avalados por el Estado son fundamentados en decisiones que no obedecen estudios técnicos especializados.

QUEJAS RECURRENTE DE USUARIOS COMPRADORES

Los defectos en las casas de nueva construcción son el mayor problema que encuentran los compradores de vivienda. El 63% de las reclamaciones están relacionadas con fallos en la fabricación de casas y edificios. Los defectos más frecuentes son:

- Lo entregado no se corresponde con lo ofertado: las calidades o las características finales de la vivienda no son las mismas que las contratadas por el cliente al adquirir la vivienda.

Los mármoles se sustituyen por plaqueta en cerámica marmorizada; ventanas de PVC reemplazadas por otras de aluminio; menos muebles en la cocina de los que se indicaban en un principio; o zonas comunes (piscina, jardines...) más pequeñas que las ofertadas o directamente eliminadas.

«Es muy frecuente que el cliente se encuentre algo que no se corresponde con lo que él esperaba, pero muchas veces se debe más a la desinformación que a un engaño de la empresa, aunque también se dan».

- Problemas con la pintura en las paredes y en los techos, con desconchado, desprendimientos o mala aplicación. «Éste es el problema más frecuente.

- Fallos en la carpintería interior: los problemas más habituales consisten en un cierre defectuoso de las puertas interiores y los armarios. También son frecuentes los defectos en el barnizado del parqué, puertas y armarios, tanto por arañazos como por una incorrecta aplicación.

- Grietas, fisuras y humedades: las grietas son problemas estructurales graves y poco usuales. «Las humedades pueden deberse a varias cuestiones: defectos en el remate, una mala calidad en los materiales, en el sellado o en la impermeabilización... En cuanto a las fisuras, pueden deberse a dilataciones térmicas, asentamientos, entradas en carga, defectos de ejecución en la unión de materiales, un mal cálculo...».

- Ruidos: las casas pueden sufrir un nivel de ruidos por encima de lo normal. Este defecto puede deberse a una incorrecta instalación de los aislamientos de la vivienda o a la construcción de tabiques de un grosor más delgado de lo necesario.

REFERENCIAS

Administración de proyectos de construcción Mac Graw Hill.

MANUAL TECNICO DEL INGENIERO Mac Graw Hill.

Normatividad INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TECNICAS.

Estándares Sena para certificación.

Estándares procesos de construcción.

Normas ISO.

Tesis de Marilyn Villalba Santo domingo 2007 “Aplicación de la norma sismorresistente en la construcción de viviendas en Barranquilla”

Tesis William Molina 2007 “Certificación de empresas en la ciudad de Barranquilla”

La Ley 66 de 1968.

El Decreto Ley 2610 de 1979.

El Decreto Ley 0078 de 1987,

La Ley 9 de 1989,

La Ley 388 de 1997,

San Cristóbal, Venezuela

June 2-5, 2009

7th Latin American and Caribbean Conference for Engineering and Technology

Ley 962 de 2005

Autorización y Renuncia

Los autores autorizan a LACCEI para publicar el escrito en los procedimientos de la conferencia. LACCEI o los editores no son responsables ni por el contenido ni por las implicaciones de lo que esta expresado en el escrito

Authorization and Disclaimer

Authors authorize LACCEI to publish the paper in the conference proceedings. Neither LACCEI nor the editors are responsible either for the content or for the implications of what is expressed in the paper.