

Impacto en el sector inmobiliario luego del caso Space



Lastimosamente en nuestro país tiene que suceder una tragedia para que las autoridades se hagan cargo de la situación y tomen cartas en el asunto. Es el caso del edificio Space en la ciudad de Medellín, donde luego del desplome de esta edificación, el Gobierno Nacional, en conjunto con el gremio, tendrán que replantar las regulaciones, temas comerciales, industriales y laborales que rigen de ahora en adelante el sector inmobiliario en Colombia para evitar que una catástrofe como estas se repita.

Precedentes

La constructora CDO, compañía que construyó el edificio Space en la ciudad de Medellín, ha tenido una larga trayectoria en el desarrollo y arquitectura de los inmuebles de alto costo en la ciudad. El origen de esta constructora, según registros se remonta al año 1984, bajo el nombre de Inversiones El Retiro, con su principal accionista Álvaro Villegas Moreno y su hijo, Pablo Villegas, actual gerente de la constructora. Diez años después, conformaron varias empresas como lo son: Constructora Lérica CDO, Teruel CDO y Concretodo. Es de resaltar que Constructora Lérica CDO resultó de la unión de dos compañías representadas por dos familias, Inversiones El Retiro (Villegas Mesa) y Bariloche de la Posada (Restrepo Posada), ambas compraron los terrenos donde se ubica el edificio Space.

Como consecuencia del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en Medellín, en el año 1999 se dieron beneficios a las estructuras de lotes en esta ciudad. Esto generó grandes ventajas para el sector inmobiliario y desencadenó la actividad constructora, dando como resultado altas tasas de crecimiento en el barrio El Poblado, una zona de la ciudad considerada de exclusividad y lujo, a tal punto que en los últimos años el 30% de las edificaciones de la ciudad se encuentran ubicadas en esta franja.

Las nuevas medidas establecidas en el POT beneficiaron a gran cantidad de compañías constructoras, entre ellas, CDO, quién en el año 2006 comenzó el desarrollo del proyecto Space. Esta compañía actualmente tiene presencia en otros departamentos de Antioquia y en Bogotá.



Colapso

Algunos propietarios del edificio Space llevaban semanas alertando sobre las fisuras, grietas y desajustes en la estructura de la edificación. La situación se complicó más, el pasado viernes 11 de octubre cuando las grietas de la etapa 6 alertaron a los habitantes, produciendo finalmente que estos desalojaran la torre y de esta manera prevenir que la tragedia no fuera aún mayor. En la noche del sábado 12 de octubre, la torre 6 de este complejo colapsó por completo, dejando 11 personas atrapadas entre los escombros, ninguna con vida.

En los inicios, el proyecto inmobiliario se veía aparentemente seguro y confiable, ya que este edificio tenía el sello de la Constructora CDO, compañía de Álvaro Villegas, quién alguna vez fue gobernador de Antioquia y hasta hace unos días presidente de la Sociedad Antioqueña de Ingenieros y Arquitectos (SAI), además él y su grupo empresarial son reconocidos en el gremio por su amplia trayectoria. Entonces, ¿Por qué se desplomó un edificio que tenía la firma de una importante compañía inmobiliaria? ¿Qué sucedió verdaderamente?

Un primer informe técnico reveló que serias fallas en la estructura del edificio serían las causantes de esta tragedia. Sin embargo, fuentes externas afirman que la baja calidad de los materiales, como el concreto, el hierro y el acero fueron los causantes de este colapso. Tal y como lo afirmaron algunos expertos en la materia, se están usando materiales en la construcción que no son de buena calidad para los edificios. Es de esperarse que ante la magnitud de la situación; entre constructoras, entidades estatales e interventorías comiencen a delegar culpables entre sí para tratar de no quedar en el centro del asunto.

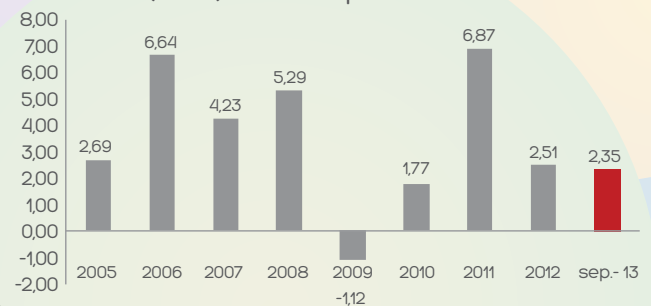
Entorno al costo de los materiales, el Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) presentó en el mes de septiembre una variación de 0,29% respecto al mes anterior. En lo corrido del año, el ICCV acumuló una variación de 2,35%, tasa que resulta ser inferior a la obtenida en el mismo periodo del 2012 cuando se ubicó en 2,45%. Según el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), los materiales para la construcción fueron los que más se incrementaron, y entre ellos, el grupo compuesto por hierros y aceros. En este contexto, los fabricantes de aceros largos han



Fuente: AP

tenido que implementar otras acciones para mitigar este incremento, como el hecho de importar el acero y así reducir de cierta manera sus costos. Además, según la Asociación Nacional de Empresarios de Colombia (ANDI), en lo corrido del año las importaciones de estos productos han aumentado un 23%.

Índice de Costos de la Construcción de Vivienda (ICCV) - Puntos porcentuales



Fuente: DANE

Entre tanto, fuentes del Ministerio de Vivienda aseguraron que el futuro de Space es por ahora desconocido, teniendo en cuenta la estructura y la forma cómo se construyó: una sola estructura sin juntas, es decir, separaciones y con materiales de dudosa calidad.

Finalmente, la polémica en torno a esta tragedia tomó mayor protagonismo en recientes días debido a la sorpresiva evacuación de otro edificio en la ciudad de Medellín, construido precisamente por CDO. Se trata del complejo Continental Tower. En un comunicado, la Constructora CDO afirmó que las razones para la reubicación preventiva de las familias que allí vivían radican en realizar una verificación técnica detallada del proyecto.



En el Ojo del Huracán

Inicialmente, y como es de esperarse, los primeros lentes estuvieron enfocados en la Constructora CDO, la cual afirmó desde un inicio que las grietas existentes en la estructura se debían a una "falla puntual" y que no existiría riesgo en lo absoluto para el resto de la edificación, cosa contraria paso y el desenlace fue conocido por todos. Además de la compañía constructora existen otros agentes que intervienen en el proceso y que también se ven envueltos en el ojo del huracán.

Otras preguntas y dudas acerca del caso recayeron sobre el curador segundo Carlos Alberto Ruíz, a quien se le cuestiona por otorgar la licencia de urbanización para el proyecto en general, adicionalmente se le han pedido explicaciones al aprobar las distintas etapas de la construcción en la unidad residencial.

Cabe recordar que los curadores surgen en el año 1994 para agilizar los trámites en materia de construcción y

licencias de obras. Ante los señalamientos, el curador Ruíz se defendió afirmando que solamente asumió el cargo en el año 2007 y que las licencias para el edificio Space se empezaron a otorgar durante la administración de la curadora Elney Francis Llanos.

Por otro lado, según declaraciones de Federico Restrepo, quien fuera director de Planeación de Medellín, el problema radicó en que un decreto del gobierno nacional les quitó a los municipios el instrumento más eficaz que tenían para ejercer control en esta materia. Estamos hablando de la exigencia que tenían los constructores de obtener el Certificado de Permisos de Ocupación (CPO) como requisito para que les pusieran en marcha los servicios de agua, energía y teléfono. Cabe aclarar que para expedir el CPO, las autoridades encargadas tenían que revisar la construcción y garantizar que se habían cumplido con todas las normas urbanísticas y de sismorresistencia.

Antes



Después



Fuente: Jorge Andrés Suarez http://s839.photobucket.com/user/JorgeAndresSuarez/media/spacegif_zps69086980.gif.html

Finalmente, Guillermo León Molina, Investigador de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Pontificia Bolivariana, afirmó que es apresurado asegurar que la caída de la torre 6 del Space fue estructural. El académico explicó que donde hay cordilleras como en Medellín, el movimiento se da por la acomodación de placas tectónicas al interior del suelo y por esta razón hay que evaluar los estudios que se hicieron, ya que el Reglamento Colombiano de Construcción de Sismorresistencia es muy exigente en este asunto. Tal y como lo anotó el investigador por El Tiempo:

"quienes las deben hacer cumplir son las curadurías, que interpretan la ley de forma distinta. Hay que ser muy prudentes, porque no se puede jugar con el prestigio de dos profesiones". Además añadió que lo primero que se debe hacer es evaluar el estudio de suelo, ya que esta, como las demás construcciones de El Poblado, está en ladera, por lo que hay que mirar cómo es la configuración de la montaña para descartar fisuras, nacimientos de aguas o vegetación profunda.



Así está El Poblado en Materia de Construcción

El barrio El Poblado, en la ciudad de Medellín, es reconocido por ser de alta exclusividad y lugar de los más altos y lujosos estratos de la ciudad. Sin embargo; el sobre poblamiento, el alto nivel de oferta de edificaciones, problemas ambientales y asuntos relacionados con restricción del suelo generan una cierta incertidumbre sobre el desarrollo urbanístico en este sector. Los promedios en precios del metro cuadrado en este barrio oscilan entre \$3.350.000 y \$4.082.896, registrando uno de los valores más altos, sino el más alto en el Valle de Aburrá.

ciertas dudas acerca de la estabilidad del suelo para futuros proyectos inmobiliarios.

Así las cosas, para evitar que continúe la expansión de urbanizaciones en la parte alta de El Poblado y que se siga dañando esta zona considerada por muchos como reserva ambiental; se pretende, principalmente en el sector de Las Palmas, dar mayor relevancia a las construcciones con fines de competitividad internacional y la materialización de parques que permita la conservación del ambiente natural.

Valor del Metro Cuadrado en El Poblado

Zona	Promedio	Máximo	Mínimo
Alejandría	\$3.514.875	\$3.986.000	\$3.200.000
Castropol	\$3.329.610	\$3.800.000	\$2.860.000
Lalinde	\$3.530.375	\$3.786.000	\$3.109.000
Los Naranjos	\$3.511.167	\$4.500.000	\$2.605.000
S. María de los A.	\$3.287.225	\$3.900.000	\$2.860.000
San Lucas	\$4.082.862	\$4.550.000	\$3.000.000

Fuente: Portal Vivir en El Poblado

Sin embargo, la situación que presenta este panorama es esperanzador, ya que la construcción y el negocio de ventas y arriendo de inmuebles se ha estabilizado durante los últimos años. Si bien se sigue vendiendo propiedades en esta zona, otras localidades de la ciudad le han quitado participación a El Poblado como el sitio de mayor transformación por construcciones nuevas. Es el caso de municipios como Bello y Sabaneta, los cuales han tomado la delantera en materia inmobiliaria, ya que mientras El Poblado participa con cerca del 12% de la actividad edificadora en el Valle de Aburrá, Bello y Sabaneta presenta el 17% cada uno. Adicionalmente, el promedio de ventas de vivienda en este sector ha estado alrededor de 1.500 en el año, a su vez, cabe anotar que El Poblado participa con el 7% del total de las viviendas vendidas hasta el mes de septiembre, participación que en el año 2010 era del 12%.

El desplome del edificio Space, ligado a otras situaciones como el derrumbe en la Cola del Zorro en el año 2008, y el deterioro en la vía las Palmas donde el puente en el kilómetro 7+300 recién construido se agrietó, dejan en entredicho la situación tan compleja que sucede en esta parte de la ciudad y generan



Foto Actual Barrio El Poblado.

Fuente: Archivo Sectorial

¿Qué Pasará con el Sector Inmobiliario?

Tras conocerse la magnitud de la tragedia y las posibles causas que la produjeron, no pasó mucho tiempo para que el gobierno nacional aplicara medidas y tomara cartas en el asunto. El Ministro de Vivienda, Luis Felipe Henao, anunció la creación de una superintendencia que tendrá como objetivo controlar y vigilar a los curadores y los constructores en el país. La idea que planea el gobierno con la creación de esta institución es evitar que se presenten en un futuro tragedias como la ocurrida en Medellín. De esta manera el plan del gobierno contempla principalmente cinco puntos:



1 Supervisión de construcciones

Se eliminan todas las excepciones y restricciones que permitan que los curadores o municipios autoricen a los constructores para que ellos mismos controlen la ejecución de sus obras.

2 Mayor rigurosidad en las obras

Con este punto se pretende exigir siempre una supervisión independiente del constructor que certifique todo lo relacionado con las obras, es decir, los planos, calidad de materiales, ejecución, etc; mediante reportes a las entidades competentes para que así se garantice el cumplimiento de la ley.

3 Concurso nacional para supervisores

La asignación de supervisores se hará a través de concurso nacional. De esta manera, se va a requerir 5 años de experiencia mínimo en el sector, además también se va a implementar la profesionalización de curadurías con un personal calificado.

4 Superintendencia delegada para el Consumidor de Edificaciones

El ministerio también anunció la creación de la Superintendencia Delegada para el Consumidor Inmobiliario, la cual tendrá como objetivo proteger a los consumidores de vivienda, además de investigar las prácticas indebidas, y recibir quejas y reclamos.

5 Pólizas obligatorias para cualquier proyecto

Se eliminan todas las excepciones y restricciones que permitan que los curadores o municipios autoricen a los constructores para que ellos mismos controlen la ejecución de sus obras.

Este proyecto de Ley será lanzado por el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda en los próximos meses, y se espera que esta nueva entidad comience a operar a partir de comienzos del 2014.

Por último, como medidas para evitar que se vuelvan a presentar hechos como los del edificio Space, el Alcalde Aníbal Gaviria en conjunto con el anterior proyecto, anunció una serie de medidas con las que buscará controlar la autorregulación en materia de construcción. La primera de estas, y seguramente la de mayor relevancia, será una propuesta de reforma a las normas que rigen la construcción. El mandatario la presentará al gobierno nacional el próximo 15 de noviembre y además piensa incluirla en el nuevo Plan de Ordenamiento (POT) para la ciudad.

Adicionalmente, Gaviria propuso otros dos puntos: la formulación de un estatuto al curador, en cuanto a la delegación de sus funciones y en el tema relacionado con los materiales para la construcción exigirá la supervisión técnica e interventoría externa al constructor.

