

LA DÉBIL REGULACIÓN DE LOS RIESGOS EN LA ACTIVIDAD CONSTRUCTORA

Recibido: 07 de febrero de 2013 / Revisado: 12 de febrero de 2013 / Aceptado: 29 de mayo de 2013

Natalia Franco Salinas*

Margarita Pájaro Vargas**

Universidad del Norte

Puede citar el presente artículo así: / To reference this article:

Franco, N. - Pájaro, M. (2013). La débil regulación de los riesgos en la actividad constructora. *Jurídicas CUC*, 9 (1), 327 – 344.

Resumen

Es notable el auge de la actividad constructora en Colombia, al punto de que dicho fenómeno ha jalonado de manera positiva el crecimiento económico, impactando otros sectores que contribuyen al desarrollo sostenible de la Nación. Es por ello que dicha actividad implica la internalización de riesgos predecibles con miras a proteger los derechos e intereses de aquellos que puedan verse afectados por situaciones generadas con ocasión de fallas en la calidad de la construcción, más específicamente en las estructuras que puedan desencadenar graves pérdidas como resultado de la acción u omisión del sector así como del Estado.

Palabras Clave:

Riesgo, construcción, seguros, responsabilidad protección.

* Abogada egresada de la Universidad Libre. Candidata a Magister. Universidad del Norte (Barranquilla, Colombia). Contacto: nfsalinas@gmail.com

** Abogada egresada de la Universidad Libre. Candidata a Magister. Universidad del Norte (Barranquilla, Colombia). Contacto: marpajar@bancolombia.com.co

WEAK SAFETY REGULATION IN CONSTRUCTION ACTIVITY

Abstract

The outstanding upsurge of construction activity in our country has favorably developed economic growth. This phenomenon has also affected satisfactorily many another sectors, hence, contributing to a sustainable development of the Nation. Therefore, this activity needs to consider potential risks in order to protect the interests and rights of those who might be affected by unfortunate situations related to flaws in the quality of construction; especially for structures that may possibly unleash great loss as a result of any action or omission from the sector or the State.

Keywords:

Risk, Construction, Insurance, Liability, Responsibility, Protection.

Introducción

En Colombia el sector constructor genera grandes aportes al crecimiento de la economía, al punto de que genera un efecto multiplicador en otros sectores, marcando la pauta de nuevas tendencias de desarrollo.

Es notable el incremento acelerado de obras de carácter civil que se adelantan por este sector con el fin de brindar y cumplir con la materialización de derechos sociales como el de vivienda, además del cumplimiento y ejecución de las Políticas Públicas desarrolladas por el Gobierno Nacional.

Sin embargo, y ante los últimos eventos, resulta preocupante para la comunidad el exponerse a la adquisición y habitación de viviendas en proyecto en construcción, cuando suceden hechos que derrumban sus sueños (fallas en la estructura), quedando en una latente incertidumbre de no saber quién responde por ello, si contractualmente desconocen la normatividad que regula la actividad constructora, y peor aún, sin saber si el sector cumple a cabalidad con ello.

La política de mitigación de riesgos frente a los imprevistos o yerros u omisiones que se presenten en la ejecución de proyectos, se convierte en una externalidad que los constructores deben internalizar previendo el acaecimiento de situaciones complejas y salvaguardando a la vez los intereses de la colectividad.

¿Pero esto solo le compete al gremio de la construcción? También es un deber del Estado garantizar y proteger los derechos sociales como el de vivienda; es así tal como lo establece Uprimny (2007) al referirse a la distinción clásica entre los derechos económicos y los derechos sociales, cuando destaca que el Estado ante los primeros buscará proteger el funcionamiento

del mercado y la autonomía privada; y ante los segundos, la aplicación de Políticas Públicas para el suministro de bienes y servicios.

Con este artículo de investigación se pretende abordar la actividad constructora, su regulación en materia de riesgos y sus debilidades, insertando los criterios de análisis económicos del Derecho y sus elementos de racionalidad, eficiencia y maximización y, por último, avalar la iniciativa de proponer la existencia de una norma que de manera eficaz mitigue el riesgo a favor del común.

La actividad constructora en Colombia

La construcción ha sido considerada un arte, el arte de crear. En los campos de la arquitectura e ingeniería, la construcción es el arte o la técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina construcción a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminada, pero más allá, la construcción ha venido a constituirse en un motor de desarrollo y generación de empleos. Sin embargo, carece de un sistema normativo que la regule efectivamente y minimice los riesgos que resulten de su desarrollo.

Dicha actividad comprende una serie de procedimientos que deben atender de manera fundamental la normatividad que la regula, que si bien es precaria en materia de riesgos, exige su cumplimiento.

Es así como en Colombia, tal y como se esboza en el artículo “Normativas que regulan la construcción en Colombia” se recopila una serie de datos que esbozan la Legislación Colombiana en materia de construcción, para destacar:

Tabla 1

Normativas que regulan la construcción en Colombia

Resolución 020 de 1951	Reglamenta los Artículos 349 y 359 del Código Sustantivo de Trabajo.
Resolución 02413 de mayo 22-1979	Reglamento de higiene y seguridad para la industria de la construcción, cuyo contenido es: Aspectos generales de la Construcción, Aspectos Médicos y Paramédicos, Habilitación Ocupacional, Organización del programa de Salud Ocupacional, Obligaciones de los trabajadores, De los Campamentos Provisionales, De las Excavaciones, De los Andamios, Medidas para disminuir altura de libre caída, Escaleras, De la Demolición y Remoción de escombros, Protección para el público aceras, Explosivos, Medidas de Seguridad, Quemaduras, Vibraciones, ruido, Maquinaria Pesada, De las Herramientas Manuales, De la Ergonomía en la Construcción, de los Comités Paritarios de Higiene y Seguridad, Equipos de Protección Personal Cinturones de Seguridad, Herrajes, Cascos de Seguridad, Otros Elementos de Protección Personal: Guantes para Trabajo en General, Botas de Seguridad, Primeros Auxilios, el trabajador menor en la construcción, y Sanciones.
Resolución 02400 de mayo 22-1979	Normas sobre vivienda, higiene y seguridad en los establecimientos de trabajo. Dicha Resolución contiene los siguientes títulos o apartados: Disposiciones Generales, Campo de Aplicación, Obligaciones de los Patronos, Obligaciones de los Trabajadores, De los inmuebles destinados a establecimientos de trabajo, Edificios y locales, Servicios de Higiene, Servicios permanentes, De la higiene en los lugares de trabajo. Orden y limpieza, Evacuación de residuos o desechos, De los campamentos de los trabajadores, Normas generales sobre riesgos establecimientos de trabajo: De la temperatura, humedad y calefacción, De la ventilación, De la iluminación, De los ruidos y vibraciones, De las radiaciones ionizantes, Radiaciones no ionizantes: ultravioleta, infrarroja y radiofrecuencia, De la electricidad, Alterna, Continua y Estática, De las Concentraciones Máximas Permisibles, Contaminación Ambiental, De las Sustancias Infecciosas y Tóxicas, De las Sustancias Inflamables y Explosivas, De la ropa de trabajo - Equipos y elementos de protección,

Sigue...

Cont...

	De la ropa de trabajo, De los equipos y elementos de protección, De los colores de seguridad, Código de colores, De la prevención y extinción de Incendios, De la prevención de Incendios, De la extinción de Incendios, De los explosivos, Del Manejo de los Explosivos, Del Transporte de los Explosivos, De los Locales Destinados a Polvorines, De los Barrenos y Voladuras, De las Máquinas-Equipos y Aparatos en General, De las Máquinas-Herramientas y Máquinas Industriales, De los Equipos-Tanques y Recipientes de almacenamiento, De las Tuberías y conductos, De las herramientas en general, De las Herramientas de Mano, De las Herramientas de Fuerza Motriz, Del manejo y transporte de materiales, Del Manejo y Transporte Manual de Materiales, Del Manejo y Transporte Mecánico de Materiales, De las Instalaciones Industriales Operaciones y Procesos, De los generadores de vapor, De los recipientes y tuberías sometidos a presión, De los cilindros para gases comprimidos, De los hornos y secadores, De la soldadura eléctrica autógena y corte de metales, De los trabajos en aire comprimido, De los trabajos de pintura a presión, De la Construcción, De la Demolición y Remoción de Escombros, De las Excavaciones, De los Andamios y Escaleras, De los Túneles y Trabajos Subterráneos, De las Canteras y Trituración, Del trabajo de Mujeres y Menores, Disposiciones Finales.
Resolución 08321 de agosto 4-1983	Normas sobre protección y conservación de la audición, de la salud y bienestar de personas.
Resolución 132 de enero 18-1984	Normas sobre presentación de informe de accidente de trabajo.
Resolución 02013 de junio 6-1986	Reglamento para la organización y funcionamiento de los comités, de medicina, higiene y seguridad industrial en lugares de trabajo.
Resolución 01016 de marzo 31-1989	Reglamento de la organización, funcionamiento y forma de los programas de Salud Ocupacional.
Resolución 13824 de octubre de 1989	Medidas de protección de salud
Resolución 001792 de mayo 3-1990	Valores límites permisibles para la exposición ocupacional al ruido.

Sigue...

Cont...

Resolución 09013 de julio 12-1990	Normas y procedimientos relacionados con el funcionamiento y operación de equipos de rayos X y otros emisores de radiaciones ionizantes.
Resolución 006398 de diciembre 20-1991	Procedimiento en materia de salud ocupacional.
Resolución 1075 de marzo 24-1992	Actividades en materia de salud ocupacional.
Resolución 2284 de abril 14-1994	Por la cual se le delega y reglamenta la expedición de licencias de salud ocupacional para personas naturales y jurídicas, y su supervisión y vigilancia por las direcciones seccionales y locales de salud.
Resolución 003465 de octubre 5-1994	Integra Juntas de Calificación de Invalidez.
Resolución 3716 de noviembre de 1994	Por el cual se establece un procedimiento para la realización del examen médico preocupacional del embarazo.
Resolución 3941 de noviembre 24 de 1994	Por el cual queda prohibido la práctica de la prueba de embarazo como pre requisito para la mujer pueda acceder a un empleo.
Resolución 4050 de diciembre 6-1994	Reglamenta el examen de ingreso.
Resolución 1602 mayo 18-1995	Modelos de reclamación para víctimas de eventos catastróficos.
Resolución 2328 de julio 15-1996	Se delega y reglamenta la expedición de licencias de salud ocupacional. Diario Oficial 42841
Resolución 3997 de octubre 30-1996	Establecen actividades y procedimientos para el desarrollo de las acciones de promoción y prevención en el SGSSS.
Resolución 4445 de 1996	Se dictan normas para condiciones sanitarias de establecimientos hospitalarios y similares.
Resolución 741 de marzo 14-1997	Se imparten instrucciones sobre seguridad personal de usuarios para instituciones y demás prestadores de servicios de salud.

Sigue...

Cont...

Resolución 9467 de julio 26-1997	Se suspende parcialmente la aplicación de la Resolución 3369 de 14/03/1991 sobre envasado de agua potable.
Resolución 4252 noviembre 12-1997	Normas técnicas, científicas y administrativas para los requisitos esenciales.
Resolución 1830 de junio 26-1999	Se adopta la codificación única de especialidades en salud, ocupacionales, actividades económicas y medicamentos esenciales.
Resolución 1995 de julio 8-1999	Se establecen normas para el manejo de Historia Clínica.
Resolución 2387 de agosto 12-1999	Se oficializa la NTC 512-1, sobre rotulado industrias alimentarias.
Resolución 2569 de setiembre 1-1999	Proceso de calificación de eventos de salud en primera instancia.
Resolución 2569 de setiembre 1-1999	Se reglamenta el proceso de calificación de eventos en primera instancia, dentro del SGSSS. DO 43705.
Resolución 412 de febrero 1-2000	Se establecen actividades y procedimientos de demanda inducida y obligatoria
Resolución 1078 de mayo 2-2000	Se modifica Resolución 412/2000 sobre normas de prevención y promoción.
Resolución 1745 de junio 30-2000	Modifica la vigencia del artículo 20 de la Resolución 412/2000.
Resolución 2333 de setiembre 11-2000	Por la cual se adopta la Primera Actualización de la Clasificación Única de Procedimientos en Salud. Diario Oficial, N° 44184.
Resolución 3384 de diciembre 29-2000	Por la cual se modifican parcialmente las Resoluciones 412 y 1745 de 2000 y se deroga la Resolución 1078 de 2000.
Resolución 1895 de enero 19-2001	Se adopta la Clasificación Estadística Internacional de Enfermedades CIE 10 revisión. DO 44673.

Sigue...

Cont...

Resolución 1592 de setiembre del 2001	Se autoriza el uso de plaguicidas.
Resolución 1192 de diciembre 20-2001	Se elimina la obligatoriedad de algunas normas Técnicas Colombianas Oficiales obligatorias.
Resolución 1875 del 2001	Por el cual se crea el subsistema de Información de Salud Ocupacional y Riesgos profesionales.
Resolución 166 de enero 1-2002	Se establece el Día de la Salud en el mundo del trabajo. Diario Oficial 44526.
Resolución 730 de julio 7-2002	Se prorroga la fecha de cumplimiento de codificación, de clasificación internacional de enfermedades, de la Resolución 1895/2001. DO 44845.
Resolución 890 de julio 10-2002	Se dictan disposiciones sobre la información de afiliación al SGSSS. Incluye Anexo técnico.
Resolución 1896 de enero 12-2002	Se sustituye la clasificación de procedimientos contemplada en Resolución 2333/2000.

Adaptado por las autoras Natalia Franco Salinas y Margarita Pájaro Vargas

Es importante anotar en cuanto al punto de nuestro interés, que en cada plan nacional de desarrollo trazado por el Gobierno Nacional, se fijan las políticas que en materia de vivienda se desarrollarán en su vigencia, lo que trae consigo la expedición de nuevas normas que regirán y materializarán los objetivos trazados.

Para resaltar en este período presidencial se ha pretendido:

1. Desarrollar e implementar las políticas para mejorar la sostenibilidad ambiental de las ciudades, residuos sólidos y líquidos (nuevas tecnologías, formalización de organizaciones de recicladores, políticas de consumo y producción), manejo y disposición adecuada de escombros, construcciones sostenibles, gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial y manejo de aguas-lluvia.

2. Avanzar en el diseño y ejecución de los macro-proyectos de vivienda.
3. Ajustar el programa de subsidio familiar de vivienda: simplificación de las bolsas del programa, aprobación simultánea del crédito y generación anticipada de la oferta de vivienda.
4. Poner en marcha la ejecución de los planes departamentales de agua y saneamiento de segunda generación...

Es así como en general las entidades gubernamentales incluyen dentro de sus planes de acción la “construcción” como fuente generadora de economía y estabilidad, ya que con ello no solo se satisface el desarrollo urbanístico, de vivienda de la población, sino también se convierte en una fuente generadora de empleo.

A todas luces resulta óptima la visión positiva que le imprime este sector a la sociedad; sin embargo, nada se dice con respecto a las consecuencias nefastas que se ocasionan por la ocurrencia de hechos que desdibujan su objetivo, como es el derrumbe o desplome de edificaciones por fallas en la calidad y la falta de pólizas de seguros que cubran el daño.

Regulación en materia de riesgos (debilidades)

Es notable y común en nuestro país observar el gran número de profesionales en construcción abanderando y ejecutando proyectos de vivienda en forma masiva. Así, muchos con o sin experiencia cuentan con la suerte de vender su obra a aquellos compradores de buena fe que solo buscan cumplir con su ideario de tener casa propia.

Sin embargo, en la medida en que crece este fenómeno nos preguntamos si es efectiva la regulación existente frente a los riesgos predecibles o no a los que se exponen en la ejecución y desarrollo de un proyecto.

La Federación de Aseguradores Colombianos FASECOLDA (2013), ha manifestado que no es una característica de la población el concebir el riesgo por lo que sus índices de atención resultan muy bajos, lo que es notable en la protección de las obras adelantadas, exponiendo no solo el capital invertido sino también los intereses de los particulares.

Según FASECOLDA, la mayoría de los constructores toman pólizas de riesgos cuyo objetivo principal es la protección contra las pérdidas que pueden sufrir en una obra en construcción (incendio, terremoto, daños por agua, o acciones de la naturaleza).

Así mismo, tratándose de créditos cuya financiación se requiere a través de entidades vigiladas por la superintendencia financiera claramente el Artículo 101 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, establece que el bien finca raíz deberá asegurarse contra los riesgos de incendio o terremoto, en su parte destructible, por su valor comercial y durante la vigencia del crédito que accede en su caso.

Pero, ¿qué ocurre cuando el daño no obedece a un incendio y terremoto y, por el contrario, sí a fallas en la estructura? ¿Cómo queda aquel comprador en particular que no financió la adquisición de su vivienda y que, por el contrario, la pagó en forma inmediata?

En Colombia no existe una legislación que reglamente la aparición de este tipo de riesgos, ya que la actual solo extiende la responsabilidad hasta un período de 10 años.

En países como Chile (Ministerio de Vivienda y Urbanismo Gobierno de Chile), se ha desarrollado una serie de medidas cuyo objetivo es mejorar la calidad de las viviendas en cuanto a diseño, entorno y ejecución de las mismas. Lo anterior se encuentra regulado en la Ley N° 19.472 de 1996, sobre Calidad de la Construcción.

El Presidente de Fasecolda, Jorge Humberto Botero, apoya la iniciativa del seguro obligatorio de estabilidad y calidad de la obra; así lo manifestó en entrevista realizada (Fasecolda): “*Ese seguro*

debe cubrir la responsabilidad de la empresa que construye y para el caso de afectaciones a sus dueños o a terceros, que no están cubiertos como compradores de la vivienda, tengan garantías de una efectiva”.

El gremio constructor en su mayoría trabaja con recursos propios, lo que en cierta forma le impide atender estos riesgos; es por ello, que las aseguradoras deberán apalancar pólizas que sean asegurable a los mismos, lo que en la medida les generará una sostenibilidad en el mercado y, por otro lado, a los constructores una libre e igual competencia.

Criterios de análisis económico frente al caso

La economía, como lo manifiesta Posner (1992), es la ciencia de la elección racional en un mundo donde los recursos son limitados con respecto a las necesidades humanas.... su tarea consiste en explorar las consecuencias del supuesto de que el hombre, es un maximizador racional de sus fines en la vida, sus satisfacciones.

De ahí que la economía como ciencia, no pueda verse limitada a los fenómenos macroeconómicos desligada de la actividad del mundo jurídico, sino todo lo contrario, se presenta como una ciencia que logra brindar respuestas claras al derecho, permitiendo la solución de problemas complejos y diversos de la vida cotidiana que por sí sola la ciencia del derecho no logra resolver.

El hombre en su interés de satisfacer necesidades como lo afirma Thornstein Veblen, citado por Sacrey, Schneider, Koedler (2008), recurre a la adquisición de bienes, lo cual no solo garantiza la cobertura de sus intereses sino también la posibilidad de relacionarse socialmente, aunque el autor considera que en su proceso de adquisición de bienes el ser humano no siempre racional (que maximice sus beneficios y minimice sus costos), para el autor el ser humano es medianamente racional.

Es entendido que la adquisición de vivienda es una actividad a través de la cual el hombre busca la satisfacción de una necesidad de primer orden y no solo en lo personal sino en lo familiar, en la cual invierte gran parte de su capacidad productiva y sobre todo su facultad de libre elección racional, atendiendo criterios de comodidad, calidad, seguridad y costos, es importante analizar cuanta protección ofrece el ordenamiento frente a los riesgos que enfrenta al recibir su propiedad cuando esta no reúne condiciones mínimas de garantía de estabilidad.

Respecto a este tema que venimos abordando sobre el riesgo en la construcción, apuntaremos a tres criterios de análisis económico de las normas que regulan el asunto, la racionalidad entendida dentro del ámbito de la teoría de la elección racional, eficiencia del marco jurídico y la maximización del interés de los que se ven afectados por la estipulación normativa.

Racionalidad

La racionalidad de las decisiones es considerada uno de los elementos más importantes del derecho económico y se basa en la teoría de la elección racional, la cual plantea que ésta debe ser deliberada y consistente, pero además debe ser establecida sobre la base de la existencia de la posibilidad de escoger entre varias opciones o alternativas.

En materia de compra de inmuebles en Colombia, el comprador tiene la posibilidad de establecer comparaciones que finalmente le lleven a la elección de una entre varias opciones. La oferta es variada y presenta diferentes ventajas y desventajas. El problema no estriba en este caso en la posibilidad de aplicar la teoría de la elección racional, porque se garantiza uno de sus más importantes elementos, la variedad de posibilidades.

Pero la elección racional tiene en materia económica tres importantes aspectos que se deben resaltar: El primero de ellos, es la asi-

metría de la información. En muchos casos el comprador no cuenta con información suficiente sobre el bien a adquirir, de tal manera que pueda proyectar los riesgos a los que se expone. Sin embargo, en virtud de la mediana racionalidad de la que habla Veblen, se miden riesgos superficiales y aparentes y con base en ellos se realizan las transacciones. El segundo, es el establecimiento de los costos de transacción, y este se relaciona directamente con el tercero que se refiere al riesgo. De acuerdo al nivel de aversión al riesgo se decide contratar o no.

Cabe resaltar que en materia de compra de vivienda el riesgo para el comprador no solo se da en la etapa precontractual y contractual o por el tiempo que dure la construcción o la entrega, el riesgo es más que nada en la etapa post-contractual, toda vez que la pérdida del inmueble puede darse por falta de calidad en la construcción.

Es aquí cuando la actividad aseguradora entra a jugar un papel importante, no solo como garante para el comprador en caso de pérdida sino también como garante de calidad de la actividad del empresario constructor.

Eficiencia Normativa

El Artículo 78 de la Constitución Política consagra “La ley regulará el control de calidad de bienes y servicios ofrecidos y prestados a la comunidad, así como la información que debe suministrarse al público en su comercialización. Serán responsables, de acuerdo con la ley, quienes en la producción y en la comercialización de bienes y servicios, atenten contra la salud, seguridad y el adecuado aprovisionamiento a consumidores y usuarios”. (Gómez Sierra, 2009).

En materia de regulación del riesgo en la actividad constructora es importante destacar dos aspectos: 1) Se refiere al papel desempeñado por las curadurías urbanas y, 2) Los seguros que son actualmente de aceptación voluntaria para los constructores a excepción

de aquellos que se refieren a riesgos laborales en la ejecución de las obras.

Para el caso de las Pólizas Todo Riesgo, observamos que cubren los daños materiales que sufran los bienes asegurados durante la construcción por cualquier causa que no esté expresamente excluida, y que no pudiera ser cubierta bajo los amparos adicionales, algunos de ellos: impericia, descuido y actos mal intencionados cometidos individualmente por empleados del asegurado, excepto cuando tales daños fueren ocasionados mediante el uso de elementos o artefactos explosivos, hurto calificado de acuerdo con la definición legal, hasta el límite establecido en la póliza, negligencia, error humano, rayo, incendio y explosión, excepto si se genera por un acto mal intencionado de cualquier persona o grupo de personas, corto circuito y arco voltaico, así como la acción de la electricidad atmosférica o la caída de aeronaves o partes de ellas (Todo Riesgo. Seguros del Estado, S.A. 2012).

En construcción la actividad aseguradora es realmente muy escasa, sobre todo porque la norma no establece la obligatoriedad de la imposición de la necesidad de constituir pólizas que amparen riesgos, y las pólizas que se toman solo logran beneficios para los compradores que adquieren inmuebles a través de créditos hipotecarios por medio de entidades financieras.

Entonces es cuando la actividad de las curadurías urbanas entra a desempeñar un papel importante en el sentido de que son quienes otorgan las licencias de construcción y dan viabilidad a los proyectos atendiendo a las especificaciones técnicas de las obras y la reglamentación vigente sobre el uso del suelo.

Nos resulta pues, que no es eficiente la norma para garantizar la minimización de los perjuicios y la reducción de costos de transacción frente a los riesgos por mala calidad de las obras en el caso de las fallas en estructuras que desembocan en el colapso de las edificaciones causando graves daños a los compradores y, por supuesto, afectando a la larga el capital social de las empresas constructoras

llamadas a responder en estos casos. La norma no es eficiente porque si bien plantea la necesidad de licencias de construcción, estas para ser otorgadas no requieren la constitución de Pólizas Todo Riesgo por parte de los constructores.

Una norma eficiente, consideramos, debería asegurar el cubrimiento de riesgos a través de la obligatoriedad de la constitución de pólizas que amparen a los posibles compradores, de riesgos por mala calidad de las obras en las edificaciones con el fin de lograr la expedición de licencias de construcción por parte de las autoridades competentes y así minimizar los costos que la solución de problemas originados en estas situaciones generan.

Maximización

Como lo plantea Posner (1992), “el concepto del hombre como un maximizador racional de su interés propio, conlleva a que las personas responden a ciertos incentivos (que si cambian las circunstancias de un individuo de tal modo que pueda incrementar sus satisfacciones modificando su comportamiento, el individuo en cuestión lo hará). De ahí los tres principios fundamentales de la economía”.

El empresario constructor es maximizador de su interés en el sentido de que busca incrementar su patrimonio a través del desarrollo de su actividad económica, buscando siempre el mejor resultado y los menores costos. Es allí donde comienzan los riesgos porque ese interés maximizador puede conllevar a la vulneración de los intereses del comprador en el sentido de que puede convertirse en un factor de riesgo en la calidad de la construcción.

Y es que la calidad en más de los casos está ligada a mayores costos, y si lo miramos desde el punto de vista del tema en estudio, las pólizas se convierten en un factor que encarecería la actividad constructora, pero a la vez mitigaría los costos que por daños se generan cuando toca reparar a quienes resulten afectados.

El comprador es maximizador de su interés, que para el caso se traduce en adquirir bienes que garanticen calidad, confort y costos que pueda asumir. Si un inmueble no reúne estas tres características y se le produce un daño patrimonial, su interés girará en torno a lograr el resarcimiento de los daños y la indemnización de perjuicios a cargo de quien los causó, con lo cual no se logra la reducción de costos de transacción ni riesgos.

Como seres individuales e individualistas, buscamos siempre el grado máximo de satisfacción de nuestros intereses, en todos los aspectos del desarrollo social, actuamos con ese ánimo siempre buscando la reducción de riesgos y tratando de minimizar costos por daños y pérdidas.

Somos seres racionales, egoístas y maximizadores por naturaleza; es así como desarrollamos nuestras actividades económicas y procuramos la defensa de nuestros derechos.

Conclusiones

1. En Colombia resulta bastante precaria la regulación sobre parámetros de calidad de las obras civiles; no existe una regulación que ordene y proteja al ciudadano y al propio constructor frente a la ocurrencia de hechos que ocasionen el desplome de la estructura de las edificaciones o frente a la mala calidad de las obras.
2. Las normas existentes no son suficientes ni eficaces por cuanto ellas solo reglamentan en lo referente a una periodicidad, sin ningún carácter obligatorio ni vinculante.
3. Para el caso concreto, la solución eficiente es la aprobación de una legislación que asegure el cubrimiento de riesgos a través de la obligatoriedad de la constitución de pólizas que amparen a los posibles compradores, de riesgos por mala calidad de las obras en edificaciones como parte de los requisitos que deben ser observados para el otorgamiento de las licencias de construcción.

Referencias

- FASECOLDA. (2013). *Federación de Aseguradores Colombianos, entidad que agrupa a las compañías de seguros y de reaseguros a las sociedades de capitalización en Colombia*. Obtenido de: http://www.fasecolda.com/fasecolda/BancoConocimiento/A/accion_2013_octubre_29/accion_2013_octubre_29.asp
- Gómez Sierra, F. (2009). *Constitución Política de Colombia*. Bogotá: Leyer.
- Posner, R. (1992). *El análisis económico del derecho*. México: Fondo de Cultura Económica.
- Sacrey, Schneider, Koedler, C. (2008). *Introduction to political economy*. Boston: Dollar & Sens.
- Todo Riesgo. Seguros del Estado, S.A. (2012). Recuperado el 09 de 11 de 2013, de www.segurosdelestado.com/cmseestado
- Uprimny, R. (2007). *Abierta pero no neutra: Constitución y modelo económico en Colombia*. En M. D. publico, *Diálogo entre abogados y economistas sobre la constitución en el aspecto económico* (pág. 16). Bogota: Panamericana formas e impresos S.A.