

DOCUMENTO DE POSICIÓN TÉCNICO-GREMIAL

La inspección de seguridad humana y protección contra incendios no es un trámite

Es un control de riesgo para la vida de las personas

Observaciones de ANRACI al **Proyecto de Acuerdo 874 de 2025** del Concejo de Bogotá, *"Por el cual se definen lineamientos para orientar y fortalecer las condiciones mínimas de revisión de los sistemas de protección contra incendios estructurales en Bogotá D.C. y se dictan otras disposiciones"* (texto aprobado en primer debate por la Comisión Primera Permanente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sesión del 12 de noviembre de 2025).

Bogotá D.C., Octubre de 2026

LA INSPECCIÓN DE SEGURIDAD HUMANA Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS NO ES UN TRÁMITE

Documento de posición técnico - gremial de ANRACI frente al Proyecto de Acuerdo 874 de 2025 del Concejo de Bogotá.

AUTOR:

Hugo Torres Bahamón

ANRACI.

Presidente Junta Directiva. Javier Sotelo Calderón. · OSHO INGENIERÍA

Vicepresidente. Arturo Castillo Pérez. · TECNO FUEGO

Miembro de Junta Directiva. Alex Rodríguez Aparicio. · AGNIS

Miembro de Junta Directiva. Andrea Escobar. · IMPLESEG

Miembro de Junta Directiva. Francisco Unda Arango. · SERIINCO

Miembro de Junta Directiva. Milena Zuleta. · ITMCO

Miembro de Junta Directiva. Mauricio Gutiérrez. · SPCI

Miembro de Junta Directiva. William Estupiñán. · INGSECOL

Miembro de Junta Directiva. Diego Correa. · RCI INGENIERÍA Y MONTAJES

Director Ejecutivo. Hugo Torres Bahamón.

Primera edición: octubre de 2026. Todos los derechos reservados. Prohibida la reproducción total o parcial por cualquier medio sin la autorización escrita del titular de los derechos patrimoniales. Los derechos de realización de este documento corresponden a ANRACI. Puede solicitar información a través de los siguientes canales de comunicación: correo electrónico anraci@anraci.org, celular 350 298 6026.

Las fotografías de terceros se reproducen bajo las licencias Creative Commons indicadas en cada pie de foto. El logotipo del International Code Council es marca de su titular y se utiliza con fines de identificación.

Contenido

Resumen ejecutivo.....	6
1. El proyecto de acuerdo y lo que está en juego	8
1.1 Qué dispone el texto aprobado en primer debate	8
1.2 Lo que cambió frente a versiones anteriores.....	8
1.3 El contexto: la presión "antitrámites"	8
1.4 Las preocupaciones de ANRACI	9
1.5 El problema de fondo: un proyecto centrado en el certificado	9
2. Por qué la inspección no es un trámite	11
2.1 Qué es un trámite.....	11
2.2 La diferencia de fondo.....	11
2.3 Fundamento jurídico: un control de riesgo, no un requisito formal	12
2.4 La analogía con la revisión técnico-mecánica y la revisión de gas.....	12
Revisión técnico-mecánica.....	12
Revisión periódica de las instalaciones de gas.....	12
2.5 Racionalizar no es desproteger	13
3. Ejemplificación: lo que ocurre cuando la verificación falla	14
3.1 Bogotá en cifras	14
3.2 La brecha de capacidad.....	15
3.3 Casos internacionales	16
Discoteca Kiss — Santa Maria, Brasil (27 de enero de 2013).....	16
Torre Grenfell — Londres, Reino Unido (14 de junio de 2017)	17
Wang Fuk Court — Hong Kong (26 de noviembre de 2025).....	18
La evidencia estadística de Estados Unidos.....	18
3.4 Escenarios ilustrativos en Bogotá.....	19
4. El componente técnico: la protección contra incendios es ingeniería	20
4.1 Ingeniería, no lista de chequeo.....	20
4.2 Subjetividad y límites de la autoevaluación	20
4.3 El conflicto de interés	20
4.4 Inspeccionar según el riesgo, no según la localidad	21
4.5 Más allá del establecimiento: electricidad, gas y propiedad horizontal.....	21
El modelo del gas funciona	21
El riesgo eléctrico merece lo mismo.....	21
La propiedad horizontal, una prioridad.....	21
Comercio, oficinas, instituciones e industria	21
5. Buena fe, corresponsabilidad y límites de la autogestión	22

5.1 La buena fe no es absoluta.....	22
5.2 Buena fe no es competencia.....	22
5.3 Particulares con funciones públicas: sí, pero competentes e independientes.....	22
5.4 La corresponsabilidad bien entendida	22
6. El conocimiento del ICC: la base técnica para que Bogotá se construya y se mantenga mejor ...	23
6.1 IFC: un código para toda la vida de la edificación	24
1. Se aplica a las edificaciones existentes	24
2. Una autoridad técnica con nombre propio	24
3. La autoridad inspecciona y aprueba informes de agencias aprobadas	25
4. El riesgo especial se controla por actividad: los permisos operativos.....	25
5. El propietario mantiene, prueba y registra	25
6. Un sistema fuera de servicio es una emergencia	25
7. Responsabilidad del propietario y facultades frente al peligro	25
8. La corresponsabilidad se concreta en planes, simulacros y capacitación	25
6.2 IEBC: el código de las edificaciones existentes	26
6.3 IPMC: el mantenimiento como obligación del propietario	26
6.4 Las personas: inspectores con competencias certificadas	27
6.5 La tecnología: prácticas recomendadas para la inspección remota	27
6.6 El valor de aplicar códigos modernos	27
6.7 Lo que el ICC aporta al Proyecto de Acuerdo 874	27
7. Buenas prácticas internacionales	29
7.1 OCDE: inspecciones basadas en riesgo, no supresión de inspecciones	29
7.2 Estados Unidos: códigos, Fire Marshal y frecuencias mínimas por riesgo.....	29
7.3 Reino Unido: las lecciones del modelo de autoevaluación	30
7.4 Singapur: el propietario contrata, un profesional verifica, el Estado certifica.....	30
7.5 Hong Kong: inspección obligatoria de edificios existentes.....	30
7.6 Perú: declaración jurada, pero con inspección posterior.....	30
7.7 Ciudad de México: terceros acreditados con responsabilidad	31
7.8 Síntesis comparativa	31
7.9 Lo que tienen en común las buenas prácticas	32
8. Análisis de los lineamientos del proyecto	33
8.1 Masificación: cobijar todo, con competencia	33
8.2 Financiación: la sobretasa bomberil ya existe	34
8.3 Autogestión: el conocimiento técnico no se delega.....	35
8.4 Corresponsabilidad: el riesgo es de quien lo genera	35
8.5 Virtualización: necesaria, pero exige una inversión muy alta.....	36
8.6 Capacitación: necesaria, pero no sustituye la inspección	36
9. La propuesta de ANRACI	37

9.1 Modelo de verificación por niveles de riesgo	37
9.2 Terceros acreditados	38
9.3 Inspección periódica de instalaciones eléctricas	38
9.4 Propiedad horizontal	38
9.5 Información y rendición de cuentas	38
9.6 El ICC como referente técnico	39
9.7 Financiación	39
10. Análisis jurídico y propuesta de ajuste al articulado	40
10.1 Marco jurídico aplicable	40
10.2 Diagnóstico del texto aprobado en primer debate	41
10.3 Criterios de técnica normativa aplicados	41
10.4 Texto comparado	42
10.6 Texto propuesto	43
10.7 Propuesta para la exposición de motivos	44
11. Conclusiones	46
Referencias	48

Resumen ejecutivo

El Proyecto de Acuerdo 874 de 2025 propone que el Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá (UAECOB) expida el concepto técnico de seguridad humana y protección contra incendios a edificaciones y establecimientos de **riesgo bajo y moderado** que realicen un proceso de **autogestión** virtual, y deja como facultativa —"podrá"— una visita aleatoria posterior, sin porcentaje mínimo [1]. Al mismo tiempo, el concepto de Bomberos está siendo identificado por la comunidad como un "trámite" que debe racionalizarse o suprimirse.

ANRACI comparte el propósito de ampliar la cobertura, aprovechar la tecnología y reducir cargas innecesarias a la ciudadanía. No comparte, en cambio, que la verificación técnica de las condiciones de las que depende la vida de las personas quede en manos de quien tiene interés en el resultado. Este documento sustenta esa posición en nueve ideas:

1. **No es un trámite en su sustancia.** Puede tener la forma de un procedimiento ante una entidad, pero su objeto es verificar condiciones físicas —salidas, detección, extinción, instalaciones— cuya falla cuesta vidas. Lo que debe simplificarse es el procedimiento; no la verificación.
2. **En analogía la revisión técnico-mecánica ya fue validada por la Corte Constitucional.** En la Sentencia C-131 de 2004 la Corte concluyó que exigir la revisión técnico-mecánica a vehículos particulares no desconoce el principio de buena fe, porque protege el interés general y reduce la accidentalidad [6]. El mismo razonamiento aplica a una edificación.
3. **Bogotá tiene un riesgo real y medible.** En 2025 se registraron 899 incendios estructurales (11,19 por cada 100.000 habitantes); el 70,5% de los incendios estructurales de la serie 2014-2021 ocurrió en edificaciones residenciales y el 81,7% tuvo causas accidentales, es decir, en su mayoría prevenibles [2].
4. **El interesado no es un buen inspector.** Carece, en general, de la competencia técnica para evaluar un sistema de ingeniería y tiene un conflicto de interés evidente: quiere abrir, operar y no incurrir en costos. Las tragedias de Grenfell (Londres, 72 muertos), la discoteca Kiss (Brasil, 242 muertos) y Wang Fuk Court (Hong Kong, 168 muertos) muestran el precio de la verificación débil.
5. **El International Code Council (ICC) ya resolvió estas preguntas.** Su familia de códigos —el Código Internacional de Incendios (IFC), el Código Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC) y el Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC)— regula la seguridad durante toda la vida de la edificación: el propietario mantiene y registra, la autoridad inspecciona y solo acepta informes de agencias aprobadas, los riesgos especiales requieren permisos operacionales y los inspectores tienen competencias certificadas. Son, además, los códigos hacia los que Colombia ya se está moviendo.
6. **Las buenas prácticas internacionales no eliminan la inspección: la priorizan por riesgo y la confían a personas competentes e independientes.** Así lo recomiendan los principios de la OCDE y así funcionan Estados Unidos (NFPA 1730), Singapur, Hong Kong, Perú y Ciudad de México. Colombia ya lo hace con ejemplos como el gas domiciliario y la revisión técnico-mecánica.

7. **Existe una alternativa mejor que la autoinspección:** un modelo por niveles de riesgo, con terceros acreditados ante el ONAC, grupos especializados que inspeccionen en toda la ciudad los sectores de mayor riesgo, inspección periódica de las instalaciones eléctricas, atención específica a la propiedad horizontal y verificación técnica para todos los niveles de riesgo, sin autorrevisión: en el riesgo bajo, mediante verificación remota en tiempo real conducida por un inspector competente y/o con acompañamiento de herramientas de inteligencia artificial debidamente validadas y probadas. El capítulo 10 analiza el marco jurídico aplicable y propone un **ajuste corto al articulado**, dentro de las competencias del Concejo, acompañado de una ruta administrativa y nacional en la que los códigos del ICC son la base técnica.
8. **El enfoque del proyecto está puesto en el papel, no en la seguridad.** Su núcleo operativo es cómo expedir más rápido el "Certificado de Bomberos". Cuando el objetivo es un documento, la actividad se gestiona como un trámite y se percibe como tal. Lo que importa es la seguridad de las personas, la protección del patrimonio y de los negocios y la continuidad de las operaciones.
9. **Masificar sí, pero con competencia, y hay con qué financiarlo.** La cobertura universal se logra con terceros acreditados (como en el gas) y con tecnología de inspección remota de alto nivel conducida por inspectores competentes, con el apoyo de herramientas tecnológicas, y no trasladando la inspección al interesado. Bogotá ya tiene una sobretasa bomberil (Acuerdo 927 de 2024) y el concepto no tiene costo para el usuario: esos recursos deben financiar la solución.

La pregunta correcta

La pregunta no es si el concepto de Bomberos es un trámite molesto. La pregunta es: **¿quién verifica, con qué conocimiento y con qué independencia, que una edificación ocupada por personas puede protegerlas en caso de incendio?** Si la respuesta es "el propio interesado, mediante un formulario", el Estado habrá trasladado al ciudadano un riesgo que no está en capacidad de evaluar.

1. El proyecto de acuerdo y lo que está en juego

1.1 Qué dispone el texto aprobado en primer debate

El texto aprobado el 12 de noviembre de 2025 tiene cinco artículos [1]:

Artículo	Contenido
Art. 1. Objeto	Definir lineamientos para orientar y fortalecer las condiciones mínimas de revisión de los sistemas de protección contra incendios y mejorar la seguridad humana frente a incendios estructurales y materiales peligrosos en edificaciones y establecimientos de comercio, en el marco de la Ley 1575 de 2012.
Art. 2. Responsable	La UAECOB "podrá definir" los procedimientos para la revisión.
Art. 3. Lineamientos	Masificación, autogestión (de propietarios y administradores, como "corresponsabilidad de gestión del riesgo"), virtualización y capacitación.
Art. 4. Certificado de Bomberos	La UAECOB expedirá concepto técnico a edificaciones y establecimientos de riesgo bajo y moderado que realicen su autogestión "de forma virtual y/o ocular", siempre que cumplan las medidas mínimas.
Art. 4. parágrafo	La UAECOB "podrá" realizar de forma aleatoria una visita de verificación a quienes recibieron el concepto favorable de forma virtual. No fija porcentaje mínimo ni periodicidad.
Art. 5. Vigencia	A partir de su publicación.

Fuente: Concejo de Bogotá, texto aprobado en primer debate, PA 874 de 2025 [1].

1.2 Lo que cambió frente a versiones anteriores

La iniciativa no es nueva. Con el mismo título fue radicada como Proyecto de Acuerdo 156, 522 y 650 de 2023 y 028, 256 y 545 de 2024 [27]. En las versiones anteriores se preveía que la UAECOB realizaría **anualmente** visitas aleatorias "como mínimo al 10%" de los establecimientos que hubieran obtenido el concepto favorable de forma virtual [27]. El texto aprobado en 2025 elimina ese mínimo y convierte la verificación en una facultad discrecional. Con ello, la única salvaguarda del modelo de autogestión queda sin un piso exigible.

Observación de ANRACI

Un esquema de autodeclaración sin verificación mínima obligatoria deja de ser "autogestión con control posterior" y se convierte, en la práctica, en **autocertificación**. La experiencia internacional que se resume en los capítulos 6 y 7 muestra que ningún sistema de referencia confía la seguridad humana de edificaciones de riesgo moderado a la sola declaración del interesado.

1.3 El contexto: la presión "antitrámites"

La Ley 2052 de 2020 obliga a las entidades a racionalizar, automatizar y digitalizar sus trámites, y a que los nuevos se realicen totalmente en línea [8]. Esa política es necesaria. En ese contexto, varias ciudades han simplificado el certificado de Bomberos: Medellín, por ejemplo, habilitó desde mayo de 2026 la autogestión en línea —con registro fotográfico y sin inspección presencial— para

establecimientos de hasta 100 m² y actividad de riesgo bajo [25]. En Bogotá, los establecimientos de riesgo bajo ya obtienen el concepto mediante una capacitación virtual y un formulario de autorrevisión [24].

El riesgo de esta tendencia es que la discusión se desplace de **cómo hacer más eficiente la verificación a cómo eliminarla**, y que se trate con la misma lógica un registro documental y una inspección de la que depende la evacuación de cientos de personas.

1.4 Las preocupaciones de ANRACI

- **Naturaleza:** calificar la inspección como un simple trámite desconoce su función de control preventivo de un riesgo para la vida (capítulo 2).
- **Competencia técnica:** la protección contra incendios es ingeniería; un formulario diligenciado por un no especialista no puede sustituir una evaluación técnica (capítulo 4).
- **Conflicto de interés:** quien desea abrir y operar su negocio no es un evaluador imparcial de sus propias condiciones (capítulos 4 y 5).
- **Alcance:** extender la autogestión al riesgo moderado y dejar la verificación como facultativa va en sentido contrario a las buenas prácticas internacionales (capítulos 6 y 7).

1.5 El problema de fondo: un proyecto centrado en el certificado

Al leer el proyecto en conjunto se advierte que su preocupación central es el **certificado**. El artículo 4, que es su núcleo operativo, se titula "Certificado de Bomberos", y los lineamientos del artículo 3 —masificación, autogestión, virtualización y capacitación— están orientados, en la práctica, a que se expidan más conceptos, más rápido y con menos visitas.

Ese enfoque es el origen del problema. **Cuando el objetivo es obtener un papel, la actividad se gestiona como un trámite; y cuando se gestiona como un trámite, se percibe como tal y termina atacándose como tal.** La percepción de que la inspección es una carga burocrática no surge de su naturaleza, sino de la manera como se ha administrado.

El propósito de la inspección de seguridad humana y protección contra incendios no es producir un documento. Es lograr cuatro resultados concretos:

- **La seguridad de las personas** que viven, trabajan, estudian o visitan la edificación, y de los bomberos que atienden la emergencia.
- **La protección del patrimonio** de las familias y de las empresas.
- **La protección de los negocios**, en especial de los pequeños, que con frecuencia no sobreviven a un incendio.
- **La continuidad de las operaciones:** del empleo, de los servicios esenciales y de las cadenas productivas.

Si esos son los objetivos, los indicadores de éxito de la política no pueden ser el número de certificados expedidos ni el tiempo de respuesta, sino la cobertura de verificación por nivel de riesgo, las condiciones inseguras detectadas y corregidas, los sistemas que funcionan y, sobre todo, la evolución de los incendios, las víctimas y las pérdidas.

Enfoque centrado en el certificado



Enfoque centrado en la seguridad

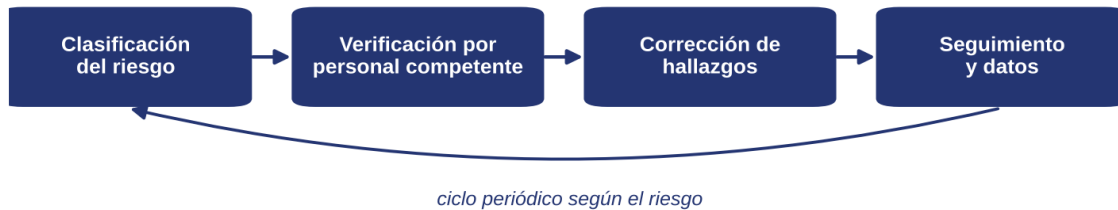


Figura 1. Del certificado a la seguridad: dos maneras de entender la inspección. Elaboración de ANRACI.

El papel no apaga incendios

Un certificado no detecta humo, no abre una salida bloqueada ni da presión a una red contra incendio.

El concepto técnico es la evidencia de una verificación, no su propósito. Un modelo que optimiza la expedición del papel y debilita la verificación produce exactamente lo contrario de lo que el Acuerdo dice buscar en su artículo 1: fortalecer las condiciones de seguridad humana.

2. Por qué la inspección no es un trámite

2.1 Qué es un trámite

Función Pública define el trámite como el "conjunto de requisitos, pasos o acciones reguladas por el Estado, dentro de un proceso misional, que deben efectuar los ciudadanos [...] ante una entidad [...] para acceder a un derecho, ejercer una actividad o cumplir con una obligación, prevista o autorizada por la ley" [7].

ANRACI reconoce que, en su **forma**, la solicitud del concepto de Bomberos encaja en esa definición: es un paso que el ciudadano surte ante una entidad para ejercer una actividad. Pero esa es una descripción del procedimiento, no del objeto. La política de racionalización de trámites persigue eliminar requisitos que no agregan valor, duplicidades, documentos que el Estado ya tiene y desplazamientos innecesarios. No persigue —y no podría perseguir— que el Estado deje de verificar condiciones de las que depende la integridad física de las personas.

2.2 La diferencia de fondo

Aspecto	Trámite documental (p. ej., un registro)	Inspección de seguridad humana y PCI
Objeto	Verificar o registrar información.	Verificar condiciones físicas reales de una edificación ocupada.
Qué se revisa	Documentos, datos, pagos.	Salidas y medios de evacuación, aforo, detección y alarma, extinción, instalaciones eléctricas y de gas, almacenamiento de materiales peligrosos, mantenimiento de los sistemas.
Conocimiento requerido	Administrativo.	Ingeniería y competencias certificadas en protección contra incendios y seguridad humana.
Consecuencia de suprimirlo	Menor carga administrativa; riesgo bajo o nulo.	Condiciones inseguras no detectadas; riesgo de lesiones y muertes, de terceros que no decidieron asumirlo.
Quién soporta el riesgo	Principalmente el solicitante.	Trabajadores, clientes, residentes, vecinos y bomberos que atienden la emergencia.
Analogía	Inscripción en una base de datos.	Revisión técnico-mecánica de un vehículo; revisión periódica de la instalación de gas.

La última fila de la tabla es la clave. Lo que hace que un control sea indispensable no es su forma, sino que su falla expone a **terceros** a un daño grave e irreversible. Un vehículo con frenos defectuosos no solo pone en riesgo a su conductor; un local con la salida bloqueada o una red contra incendio sin presión no solo pone en riesgo a su propietario.

2.3 Fundamento jurídico: un control de riesgo, no un requisito formal

- **Constitución Política:** las autoridades están instituidas para proteger a todas las personas en su vida (art. 2); el derecho a la vida es inviolable (art. 11); la libertad económica se ejerce "dentro de los límites del bien común" (art. 333).
- **Ley 1575 de 2012 (Ley General de Bomberos):** reconoce la gestión integral del riesgo contra incendio como un servicio público esencial a cargo del Estado y, en su artículo 42 (modificado por la Ley 1796 de 2016), señala a los cuerpos de bomberos como los órganos competentes para las inspecciones en prevención de incendios y seguridad humana en edificaciones públicas y privadas y, en particular, en establecimientos de comercio e industriales [2][4].
- **Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Seguridad y Convivencia):** el artículo 87 exige que, durante la ejecución de la actividad económica, se cumplan "las condiciones de seguridad, sanitarias y ambientales determinadas en el régimen de Policía" [5]. Se trata de una condición permanente de funcionamiento, no de un paso único de apertura.
- **Ley 1523 de 2012:** la gestión del riesgo de desastres es un proceso social orientado a proteger a la población; la reducción del riesgo —de la que la inspección preventiva es una herramienta— es uno de sus procesos.

Desde esta perspectiva, la inspección es una manifestación de la función preventiva del Estado frente a un riesgo para la vida, de la misma naturaleza que el control sanitario de alimentos o la vigilancia de la seguridad vial.

2.4 La analogía con la revisión técnico-mecánica y la revisión de gas

La comparación propuesta por ANRACI no es retórica: tiene respaldo constitucional y regulatorio en Colombia.

Revisión técnico-mecánica

La Ley 769 de 2002 hizo obligatoria la revisión técnico-mecánica, que se realiza en Centros de Diagnóstico Automotor habilitados y certificados, con el fin declarado de "garantizar la seguridad vial y la protección del medio ambiente" [11]. Cuando se demandó la norma por desconocer la buena fe, la Corte Constitucional (Sentencia C-131 de 2004) concluyó que **el principio de buena fe no es absoluto**, que debe ponderarse con el interés general y que la revisión periódica de vehículos particulares es una medida razonable porque **se apoya en la necesidad de disminuir los índices de accidentalidad** [6].

El paralelo con las edificaciones es directo: si es razonable verificar periódicamente, mediante un tercero habilitado, que un vehículo puede frenar, también lo es verificar que un establecimiento puede ser evacuado y que sus sistemas contra incendio funcionan.

Revisión periódica de las instalaciones de gas

La Resolución CREG 059 de 2012 dispone que las instalaciones internas de gas se revisen como máximo **cada cinco años**, por la empresa distribuidora o por un **organismo de inspección acreditado ante el ONAC**, a elección del usuario; si la revisión no se hace en el plazo, el servicio se suspende **por seguridad** [10]. Nadie sostiene que esta revisión deba reemplazarse por una autodeclaración del usuario, y su existencia no se discute como un obstáculo a la libertad de empresa.

Una pregunta de coherencia

Colombia exige un tercero competente para certificar los frenos de un carro y la instalación de gas de un apartamento.

Sería incoherente que, para un restaurante, una bodega o un edificio de vivienda donde se concentran decenas o cientos de personas, bastara con que el propietario declare que todo está en orden.

2.5 Racionalizar no es desproteger

ANRACI apoya la racionalización del procedimiento: solicitud, pago y agendamiento en línea; interoperabilidad con la Cámara de Comercio y la Secretaría de Hacienda; clasificación automática del riesgo; entrega digital del concepto con código de verificación; vigencias diferenciadas según el riesgo; y uso de datos para priorizar visitas. Todo ello reduce tiempos y costos sin reducir la protección.

Lo que no debe racionalizarse es la **verificación técnica independiente** en las edificaciones donde el riesgo para las personas lo justifica. La OCDE es explícita en que el enfoque basado en riesgo permite "inspeccionar menos en cantidad, pero no necesariamente en calidad" [12].

3. Ejemplificación: lo que ocurre cuando la verificación falla

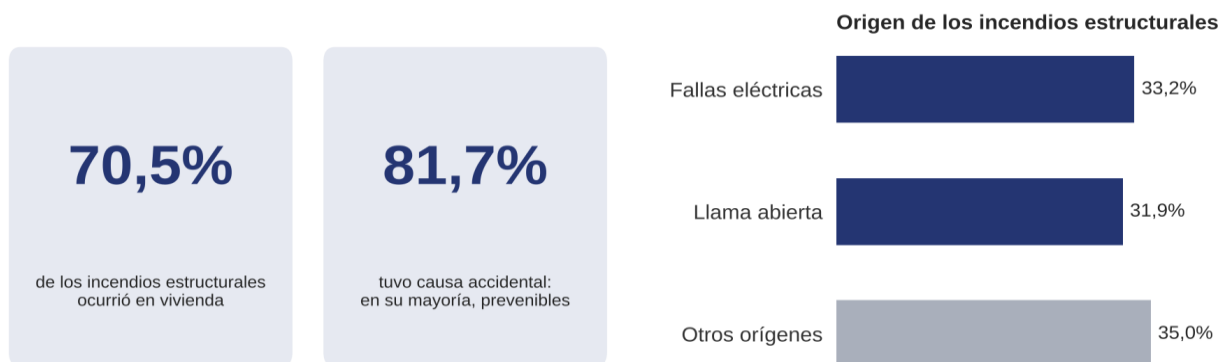
3.1 Bogotá en cifras

Bogotá cuenta con uno de los registros más robustos del país. El Libro Blanco de Protección Contra Incendios de ANRACI, construido con datos operativos primarios de los cuerpos de bomberos, resume así la situación [2]:

Indicador	Valor
Incendios estructurales en Bogotá, 2025	899
Incendios de todo tipo atendidos por la UAECOB, 2025	1.367
Tasa de incendios estructurales, 2025	11,19 por cada 100.000 habitantes
Incendios estructurales en edificaciones residenciales (serie 2014-2021)	70,5%
Incendios estructurales de causa accidental (serie 2014-2021)	81,7%
Origen: fallas eléctricas / llama abierta (serie 2014-2021)	33,16% / 31,86%
Origen eléctrico (falla eléctrica, aparatos, chispas), 2025	≈ 25% de los de causa determinada
Localidades más afectadas	Kennedy, Suba, Ciudad Bolívar, Engativá y Bosa
Atenciones totales de la UAECOB, 2025	41.286 [26]

Fuente: ANRACI, Libro Blanco Protección Contra Incendios (2026), con base en datos del Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá [2]; Bomberos Bogotá citado por Pulzo (2026) [26].

Bogotá, serie 2014–2021



Fuente: ANRACI, Libro Blanco Protección Contra Incendios (2026), con datos del Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá.

Figura 2. Incendios estructurales en Bogotá: vivienda, causas accidentales y origen. Elaboración de ANRACI.

A escala nacional, ANRACI estima cerca de **6.440 incendios estructurales al año** en zonas urbanas —unos 17,6 por día y 12 por cada 100.000 habitantes—, más del doble de la última cifra oficial disponible de la Dirección Nacional de Bomberos (5 por 100.000, año 2020) [2]. Estas cifras tienen dos lecturas que importan para el proyecto de acuerdo:

- **El riesgo está donde la gente vive y trabaja.** La concentración en vivienda y en localidades densas, con mezcla de usos y edificaciones envejecidas, indica que los controles deben llegar a la propiedad horizontal y al comercio de barrio, no solo a los grandes establecimientos.
- **La mayoría de los incendios es prevenible.** Que el 81,7% sea accidental no es un atenuante: es la prueba de que medidas de bajo costo —mantenimiento eléctrico, control de fuentes de ignición, detección temprana, salidas libres— evitan la mayoría de los eventos. Esas medidas son, precisamente, lo que una inspección competente detecta y exige [2].

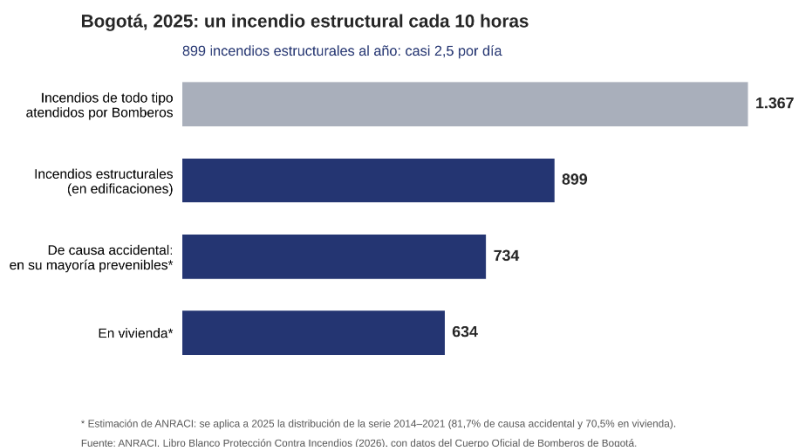


Figura 3. En Bogotá se registró en 2025 un incendio estructural cada 10 horas, y la mayoría pudo haberse evitado. Elaboración de ANRACI..

3.2 La brecha de capacidad

En 2020 la UAECOB informó que la ciudad cuenta con **aproximadamente 1,5 millones de edificaciones y establecimientos de comercio** que requieren el concepto técnico, y que en 2019 se realizaron **44.000 visitas de inspección** [24]. A ese ritmo, la cobertura anual sería cercana al **3%** y tomaría más de **30 años** visitar una vez cada edificación ($1.500.000 \div 44.000 \approx 34$). El propio Libro Blanco de ANRACI advierte que la inspección de edificaciones existentes "no cubre la totalidad de los establecimientos de comercio y edificaciones del país, sino una fracción reducida" [2].

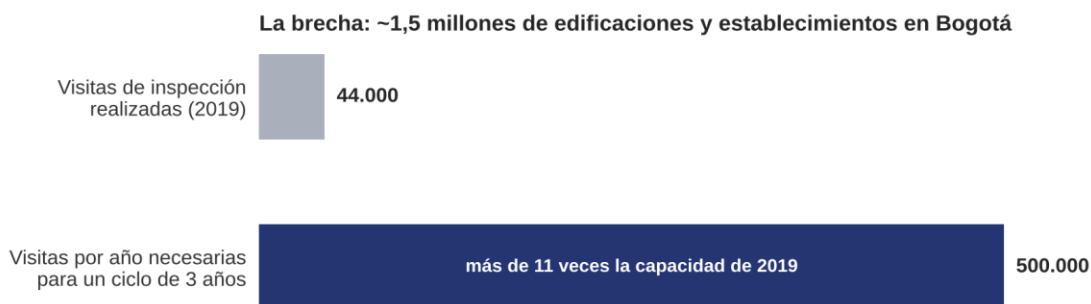


Figura 4. La brecha de capacidad de inspección en Bogotá. Elaboración de ANRACI.

El problema de capacidad es real y ANRACI no lo desconoce. Pero la respuesta a la falta de inspectores no puede ser que cada interesado se inspeccione a sí mismo. La respuesta, como se desarrolla en los capítulos 8 y 9, es **ampliar la capacidad de inspección competente** mediante terceros acreditados y **concentrar a la UAECOB** en el riesgo alto y en la supervisión del sistema.

Nota: las cifras de 1,5 millones de edificaciones y 44.000 visitas corresponden a la información pública de la UAECOB de 2020; se recomienda solicitar a la entidad las cifras actualizadas de conceptos expedidos por autorrevisión y por visita, y de visitas de verificación posterior realizadas.

3.3 Casos internacionales

Discoteca Kiss — Santa Maria, Brasil (27 de enero de 2013)



Fachada de la discoteca Kiss días después del incendio. Foto: Leandro LV, CC BY-SA 3.0, vía Wikimedia Commons.

Un incendio iniciado por un artefacto pirotécnico en el escenario causó **242 muertos** y más de 600 heridos, en su mayoría jóvenes universitarios. Asistían cerca de 1.110 personas a un local con capacidad para 769; la discoteca había operado periodos sin permiso de los bomberos y, en el momento del incendio, **el permiso estaba vencido desde hacía cinco meses** [22]. La mayoría de las víctimas murió por inhalación de humo tóxico generado por la espuma acústica del techo. La tragedia dio origen a la llamada "Lei Kiss" (Ley 13.425 de 2017), que endureció las exigencias de prevención y fiscalización en Brasil.

Lección: cuando el control se reduce a un documento y no a una verificación efectiva de aforo, materiales y salidas, el resultado puede ser catastrófico.

Torre Grenfell — Londres, Reino Unido (14 de junio de 2017)



La Torre Grenfell en llamas, 14 de junio de 2017. Foto: Natalie Oxford, CC BY 4.0, vía Wikimedia Commons.

El incendio de la torre residencial causó **72 muertos**. El Reino Unido opera desde 2005 un modelo en el que la "persona responsable" de cada edificio debe realizar o encargar su propia evaluación del riesgo de incendio (Regulatory Reform (Fire Safety) Order 2005). El informe final de la investigación pública (fase 2, 4 de septiembre de 2024) concluyó que el incendio fue la culminación de **décadas de fallas** del gobierno y de la industria; que la política de desregulación impidió corregir el régimen; que los intentos de autorregulación de la industria fueron ineficaces; y que el evaluador de riesgo de incendio de la torre **no estaba calificado** para un edificio de ese tamaño y complejidad. Entre sus recomendaciones está crear un **sistema obligatorio de acreditación de la competencia de los evaluadores de riesgo de incendio** [17].

Antes, la revisión independiente encargada por el gobierno británico (Hackitt, 2018) había descrito la cultura del sector como una **"carrera hacia el fondo"** (*race to the bottom*), en la que el costo y la rapidez se imponen a la seguridad [16].

Lección: el Reino Unido es el ejemplo más documentado de lo que ocurre cuando la evaluación del riesgo de incendio descansa en el propietario y en evaluadores sin competencia demostrada. Su respuesta, después de la tragedia, fue más regulación, más competencia certificada y un regulador especializado, no menos.

Wang Fuk Court — Hong Kong (26 de noviembre de 2025)



Torres de Wang Fuk Court en llamas, 26 de noviembre de 2025. Foto: OceanHok, dominio público (CC0), vía Wikimedia Commons.

El incendio, que se propagó por siete torres residenciales en renovación, dejó **168 muertos** y es el más letal de Hong Kong en décadas. Ante el comité independiente de investigación, su abogado afirmó que "el día del incendio, **casi todos los sistemas de seguridad contra incendios destinados a proteger vidas fallaron por factores humanos**"; la evidencia presentada indica que alarmas y sistemas de mangueras estaban deshabilitados [23].

Lección: que una edificación **tenga** sistemas contra incendio no significa que **funcionen**. Lo que salva vidas es el sistema operativo el día del evento, y eso solo se asegura con inspección, prueba y mantenimiento verificados.

La evidencia estadística de Estados Unidos

Según la NFPA, cuando los rociadores automáticos están presentes y el fuego es suficiente para activarlos, operan en el 91% de los casos y son efectivos en el 96% de ellos. Pero cuando **no operan**, la razón más frecuente (65% de las fallas) es que **el sistema había sido cerrado antes del incendio** [15]. Es decir, la falla típica no es de diseño, sino humana y de mantenimiento: exactamente lo que una inspección periódica detecta y lo que una autodeclaración oculta.

Por qué fallan los rociadores cuando no operan



Fuente: NFPA, U.S. Experience with Sprinklers (Hall, 2011).

Figura 5. La falla típica es humana y de mantenimiento, no de diseño. Elaboración de ANRACI con datos de la NFPA.

3.4 Escenarios ilustrativos en Bogotá

Los siguientes escenarios no describen casos reales; ilustran situaciones frecuentes que la experiencia técnica de ANRACI y de los inspectores encuentra en campo, y que difícilmente se detectan en un formulario o en una fotografía:

Escenario	Lo que "dice" la autodeclaración	Lo que encuentra un inspector competente
Restaurante de barrio en un primer piso	Tiene extintor y señalización.	Extintor de agente inadecuado para grasas de cocina, cilindros de GLP junto a la salida, campana sin limpieza y única salida obstruida por mesas.
Local de "comercio" en una localidad mixta	Actividad comercial de riesgo bajo.	Almacenamiento de pinturas y solventes en cantidades que lo convierten en riesgo alto, en el primer piso de una vivienda multifamiliar.
Edificio de propiedad horizontal	Cuenta con red contra incendio y gabinetes.	Bomba sin mantenimiento y sin presión, válvula cerrada, puertas cortafuego bloqueadas abiertas, escalera usada como depósito.
Bodega o taller	Tiene detectores de humo (foto).	Detectores sin conexión al panel, panel en falla, instalaciones eléctricas improvisadas y sobrecargadas.

En todos los casos, el propietario puede estar actuando de buena fe: simplemente no sabe que lo que tiene no cumple. Ese es el punto central del capítulo siguiente.

4. El componente técnico: la protección contra incendios es ingeniería

4.1 Ingeniería, no lista de chequeo

La protección contra incendios es una especialidad de la ingeniería orientada a la gestión integral del riesgo de incendio en edificaciones, infraestructuras y procesos productivos, con tres objetivos: proteger la vida, proteger los activos y asegurar la continuidad de las operaciones [2]. En Colombia la regulan, entre otros, los Títulos J y K de la NSR-10, que incorporan por referencia normas como NFPA 10, 13, 14, 20, 25, 72 y 101; el RETIE; y la Ley 1575 de 2012 [2][3].

Verificar el cumplimiento exige criterios que un no especialista no tiene: clasificación de la ocupación y carga de ocupación; número, ancho y distancia de recorrido de las salidas; compatibilidad del agente extintor con el riesgo; pruebas de presión y caudal de la red; condición de la bomba contra incendio; supervisión de válvulas; operatividad del panel de detección; compartimentación y protección de penetraciones; cantidades exentas de materiales peligrosos; condición de las instalaciones eléctricas. Como señala el Libro Blanco de Construcción Segura de ANRACI, en ciertos componentes la revisión ya se ha convertido en un trámite "notarial" en lugar de una evaluación técnica de ingeniería, y ese es justamente el problema que debe corregirse [3].

4.2 Subjetividad y límites de la autoevaluación

Un formulario de autorrevisión y un registro fotográfico permiten verificar **presencia**, no **funcionamiento**. La fotografía de un gabinete no muestra si hay presión en la red; la de un detector no muestra si está conectado; la de una puerta no muestra si abre en el sentido de la evacuación ni si permanece libre en horas de operación. Además, la evaluación depende de la interpretación de quien la diligencia, sin criterios homogéneos, y no deja trazabilidad técnica que permita a la autoridad priorizar.

4.3 El conflicto de interés

Quien solicita el concepto quiere abrir su negocio, operar y generar ingresos; quiere hacerlo pronto y al menor costo posible. Ninguna de esas aspiraciones es reprochable, pero todas apuntan en la misma dirección: declarar que todo está bien. Esto no supone mala fe; supone incentivos. Es la misma razón por la cual la Ley 1796 de 2016 introdujo la revisión y la supervisión técnica **independientes** en la construcción, y por la cual el Libro Blanco de ANRACI señala como brecha estructural que la supervisión de obra la contrate y la pague quien construye [2][3].

El interesado no es un buen inspector

Reúne tres condiciones que lo descalifican como verificador de su propia seguridad: **no tiene, por lo general, la competencia técnica; tiene interés en el resultado** (abrir y operar); y **tiene interés en que no le cueste**. Ninguna de las tres es una falta moral, pero las tres juntas hacen que la autoinspección no sea un mecanismo confiable para proteger a terceros.

4.4 Inspeccionar según el riesgo, no según la localidad

Hoy la gestión de la inspección se organiza en buena medida por estaciones y territorios. ANRACI propone complementar ese esquema con **grupos especializados por tipo de riesgo** que inspeccionen en toda la ciudad, sin importar la localidad, los sectores de mayor severidad: industria química, fabricación y almacenamiento de pinturas y solventes, líquidos y gases inflamables, instalaciones cubiertas por el Programa de Prevención de Accidentes Mayores (Decreto 1347 de 2021), centros logísticos, hospitales y edificaciones de gran aglomeración. Así se privilegia el **conocimiento especializado del inspector** sobre su ubicación geográfica, que es lo que recomiendan la NFPA 1730 y los principios de la OCDE [12][13].

4.5 Más allá del establecimiento: electricidad, gas y propiedad horizontal

El modelo del gas funciona

La revisión periódica de gas es hoy el mejor ejemplo colombiano de un control de seguridad de las edificaciones bien diseñado: periodicidad definida (cinco años), tercero competente e imparcial (organismo de inspección acreditado ante el ONAC), libertad del usuario para elegirlo y una consecuencia clara si no se cumple (suspensión del servicio por seguridad) [10].

El riesgo eléctrico merece lo mismo

Las fallas eléctricas fueron el primer origen de los incendios estructurales en Bogotá en la serie 2014-2021 (33,16%) y explicaron cerca de una cuarta parte de los de causa determinada en 2025 [2]. Sin embargo, no existe una obligación de inspección periódica de las instalaciones eléctricas del parque existente, en particular del residencial [2]. ANRACI propone una **revisión periódica de las instalaciones eléctricas**, por ejemplo cada cinco años, realizada por inspectores u organismos acreditados en el marco del RETIE, con la suspensión del suministro como consecuencia última ante el incumplimiento, de manera análoga al gas.

La propiedad horizontal, una prioridad

En un edificio o conjunto residencial conviven decenas o cientos de personas que dependen de los mismos medios de evacuación y de los mismos sistemas. La NFPA 1730 clasifica las viviendas multifamiliares y los edificios altos como ocupaciones de **riesgo alto** [13]. ANRACI propone mecanismos específicos para la propiedad horizontal: inspección periódica de zonas comunes y sistemas (red contra incendio, bombas, detección y alarma, escaleras, puertas cortafuego, iluminación de emergencia) por un tercero acreditado, con responsabilidad del administrador de contratarla, mantener los soportes y corregir los hallazgos, en el marco de la Ley 675 de 2001.

Comercio, oficinas, instituciones e industria

Para los sectores comercial, empresarial, corporativo, institucional e industrial, la inspección debe **agregar valor**: entregar un informe técnico útil para la gestión del riesgo, la continuidad del negocio y el aseguramiento, y no solo un certificado. Ese es el enfoque de los modelos de Singapur y de Ciudad de México, donde el informe de un profesional o tercero acreditado se convierte en la base del permiso [18][21].

5. Buena fe, corresponsabilidad y límites de la autogestión

5.1 La buena fe no es absoluta

El artículo 83 de la Constitución presume la buena fe de los particulares en sus gestiones ante las autoridades. ANRACI no la discute. Pero la Corte Constitucional ha precisado que la buena fe **no es un principio absoluto**: debe ponderarse con otros principios, en especial con la protección del interés general, y una medida de verificación técnica periódica —como la revisión técnico-mecánica— no la desconoce cuando busca reducir un riesgo para terceros [6].

5.2 Buena fe no es competencia

El problema de la autoinspección no es que el ciudadano mienta; es que, aun actuando con total buena fe, **no sabe lo que no sabe**. Un comerciante honesto puede declarar sinceramente que su establecimiento cumple, cuando su extintor es del tipo equivocado o su única salida no tiene el ancho requerido. La buena fe protege la intención; no suple el conocimiento técnico.

5.3 Particulares con funciones públicas: sí, pero competentes e independientes

El ordenamiento colombiano admite que particulares ejerzan funciones administrativas, pero bajo condiciones: deben ser autorizados expresamente, en los términos y con los controles que fije la ley, y la autoridad que atribuye la función conserva su dirección y control (Ley 489 de 1998, arts. 110 y 111; Sentencia C-866 de 1999) [9]. Las curadurías urbanas, los Centros de Diagnóstico Automotor y los organismos de inspección de gas son ejemplos de particulares que verifican el cumplimiento de normas de seguridad **sobre terceros**, con competencia acreditada y bajo vigilancia del Estado.

La autoinspección es algo distinto: no traslada la función a un particular competente e imparcial, sino al **propio interesado**, que se convierte en juez de su propia causa. Ese es un límite elemental de cualquier esquema de verificación.

5.4 La corresponsabilidad bien entendida

ANRACI comparte el lineamiento de corresponsabilidad del artículo 3 del proyecto, entendido correctamente:

- El propietario o administrador es responsable de **mantener** las condiciones de seguridad y los sistemas, de **conservar** la documentación de inspección, prueba y mantenimiento, de **capacitar** a su personal y de **contratar** la verificación cuando corresponda.
- La **verificación** de que esas condiciones se cumplen corresponde a la autoridad o a un tercero competente, independiente y acreditado, bajo la vigilancia de la autoridad.

Así funciona en los sistemas de referencia: en Singapur el propietario debe contratar a un ingeniero profesional que verifique sus sistemas antes de renovar el certificado [18]; en Hong Kong los propietarios de edificios antiguos deben designar un inspector registrado [19]; en Colombia el usuario de gas elige y paga al organismo acreditado [10]. Corresponsabilidad no es autocertificación.

6. El conocimiento del ICC: la base técnica para que Bogotá se construya y se mantenga mejor



Entre todos los referentes revisados, ANRACI considera que el **International Code Council (ICC)** ofrece la base técnica más completa para resolver lo que el Proyecto de Acuerdo 874 deja abierto: quién verifica, con qué frecuencia, con qué competencia, qué le corresponde al propietario y qué hacer con las edificaciones construidas antes de las normas vigentes. Tres razones lo explican:

- **Es un sistema completo y coordinado.** Los I-Codes son una familia integrada de códigos modelo que cubren la edificación nueva (IBC), la protección contra incendios (IFC), las edificaciones existentes (IEBC) y el mantenimiento de las propiedades (IPMC), entre otros. Se actualizan cada tres años mediante un proceso público y abierto.
- **Está disponible en español y de acceso abierto para consulta.** El IFC, el IEBC y el IPMC tienen edición 2024 en español, consultable en línea en la plataforma de códigos del ICC [32][33][34]. Las citas de este capítulo fueron verificadas en esas ediciones.
- **Ya es parte del rumbo normativo de Colombia.** La NTC 1500:2023 es una adopción modificada del International Plumbing Code; el Comité Técnico 623 de ICONTEC adelanta la adopción del IFC como Norma Técnica Colombiana; y la actualización de la NSR tomaría como referencia el IBC y el IFC [3]. Lo que Bogotá adopte hoy como referente estará alineado con lo que el país adoptará mañana.

El mensaje central del ICC es simple: **la seguridad de una edificación no termina el día en que se construye**. El propósito declarado del IFC es establecer requisitos mínimos para un nivel razonable de seguridad humana y de protección de la propiedad frente a incendios y explosiones **en edificaciones nuevas y existentes**, y también para la seguridad de los bomberos (IFC, 101.3) [32].

Código del ICC	Qué regula	Aporte al debate del PA 874
IFC — Código Internacional de Protección contra Incendios	Prevención, protección contra incendios y seguridad humana en edificaciones nuevas y existentes, incluida su operación y mantenimiento.	Autoridad de inspección; informes de agencias aprobadas; permisos operativos por actividad; mantenimiento y registros; sistemas fuera de servicio; requisitos para existentes (cap. 11).
IEBC — Código Internacional de Edificaciones Existentes	Reparación, modificación, cambio de ocupación, ampliación y reubicación de edificaciones existentes.	Reglas para los cambios de uso; evaluación de desempeño con 20 parámetros de seguridad.
IPMC — Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad	Mantenimiento continuo de estructuras y locales existentes, con un capítulo de seguridad contra incendios.	Obligación del propietario de proveer y mantener; salidas continuas y sin obstrucción.

Código del ICC	Qué regula	Aporte al debate del PA 874
IBC — Código Internacional de la Edificación	Diseño y construcción de edificaciones nuevas.	Base técnica de la futura NSR; la seguridad del primer día que el IFC y el IPMC preservan.

Fuente: ANRACI, con base en las ediciones 2024 en español del IFC, el IEBC y el IPMC [32][33][34].

Los códigos del ICC acompañan toda la vida de la edificación



Figura 6. La familia de códigos del ICC regula la edificación durante toda su vida útil. Elaboración de ANRACI.

6.1 IFC: un código para toda la vida de la edificación

Ocho elementos del IFC 2024 responden directamente a las preguntas que deja abierto el proyecto de acuerdo:

1. Se aplica a las edificaciones existentes

Sus disposiciones administrativas, operativas y de mantenimiento se aplican tanto a las condiciones y operaciones que surjan después de su adopción como a **las condiciones y operaciones existentes** (102.2). Además, el **capítulo 11, "Requisitos de construcción para edificaciones existentes"**, se aplica a las edificaciones construidas antes de la adopción del código, con el propósito de dar un nivel mínimo de seguridad contra incendios y de seguridad humana a quienes las ocupan (1101.1 y 1101.2). Cuando una edificación no cumple, la autoridad notifica al propietario, que debe adoptar las medidas en los plazos establecidos (1101.4). Los mínimos cubren, entre otros, comunicaciones para los organismos de emergencia, ascensores, aberturas verticales, rociadores en ocupaciones específicas y en edificaciones de gran altura, montantes, alarma de incendio, alarmas de humo, detección de monóxido de carbono y medios de egreso: iluminación de letreros de salida, energía de emergencia, barandas, puertas, escaleras, corredores, extremos sin salida y distancias de recorrido [32]. **El IFC no acepta que una edificación quede por fuera por haber sido construida antes.**

2. Una autoridad técnica con nombre propio

El IFC parte de crear una agencia responsable de implementar, administrar y hacer cumplir el código, a cargo del **oficial del código de protección contra incendios** (103.1), con facultad para determinar el cumplimiento e interpretar el código mediante políticas y procedimientos, sin anular sus requisitos (104.2) [32]. En Bogotá, esa autoridad podría ser la UAECOB.

3. La autoridad inspecciona y aprueba informes de agencias aprobadas

El oficial del código puede realizar las inspecciones que considere necesarias y **aprobar informes de inspección elaborados por agencias aprobadas o personas responsables**; esos informes se presentan por escrito para revisión y aprobación, y deben estar **certificados por el responsable** de la agencia o persona (109.2) [32]. Este es, exactamente, el modelo de masificación con terceros acreditados que propone ANRACI: **la inspección se amplía con terceros competentes, pero la autoridad conserva el control y nadie se certifica a sí mismo**.

4. El riesgo especial se controla por actividad: los permisos operativos

La sección 105.5 exige **permisos operativos** para más de cincuenta actividades de riesgo especial, entre ellas: líquidos combustibles e inflamables, gas LP, materiales peligrosos, rociado o inmersión de pinturas y recubrimientos, almacenamiento en pilas altas, cortes y soldadura y trabajos en caliente, sistemas de almacenamiento de energía y **baterías de litio**, operaciones productoras de polvo combustible, hornos industriales, plantas de ebanistería, manipulación de desechos y **lugares de reunión pública** [32]. La exigencia depende de **lo que se hace** en la edificación, no de dónde está ni de cuándo se construyó. Ese criterio es la base de los **grupos especializados por tipo de riesgo** que propone ANRACI.

5. El propietario mantiene, prueba y registra

Todo medio de protección exigido debe recibir mantenimiento continuo (110.1); los equipos que requieren pruebas periódicas deben probarse (110.2); y los registros de inspecciones, pruebas y mantenimiento deben conservarse **por no menos de 3 años**, a disposición de la autoridad, que puede fijar su formato y exigir que se le remitan (110.3). Los sistemas de protección contra incendios y de seguridad humana deben estar **en condición operativa en todo momento** (901.6), inspeccionarse y mantenerse conforme a las normas de la Tabla 901.6.1 —entre ellas NFPA 10, 25, 72, 80 y 2001—, y su información debe conservarse durante toda la vida útil de la instalación (901.6.3) [32].

6. Un sistema fuera de servicio es una emergencia

Cuando un sistema exigido está fuera de servicio, debe notificarse de inmediato al cuerpo de bomberos y a la autoridad, que puede exigir la evacuación o una vigilancia contra incendios mientras dure la suspensión (901.7) [32]. Es la respuesta normativa directa al caso de Wang Fuk Court, donde las alarmas estaban deshabilitadas.

7. Responsabilidad del propietario y facultades frente al peligro

La corrección de las violaciones es responsabilidad del propietario, y el ocupante responde por las condiciones peligrosas que cree o permita (113.2). Ante una amenaza clara para la vida, la autoridad debe emitir las órdenes necesarias para corregirla (115.1), y puede autorizar la **desconexión de los servicios públicos** para eliminar un peligro inmediato (111.1) [32]. El IFC combina así corresponsabilidad y autoridad efectiva.

8. La corresponsabilidad se concreta en planes, simulacros y capacitación

El **capítulo 4, "Planificación y preparación ante emergencias"**, exige según la ocupación planes de seguridad contra incendios, evacuación y confinamiento (404), simulacros de evacuación con frecuencia y registros definidos (405) y capacitación de los empleados al ingresar y **al menos una vez al año** (406.2) [32].

El IFC, además, evoluciona con los riesgos nuevos: su edición 2024 incorpora disposiciones sobre sistemas de almacenamiento de energía, baterías de ion-litio, carga de dispositivos de micromovilidad, refrigerantes inflamables y la exigencia de detección de monóxido de carbono para todos los tipos de ocupación [32].

6.2 IEBC: el código de las edificaciones existentes

El Código Internacional de Edificaciones Existentes se aplica a la **reparación, modificación, cambio de ocupación, ampliación y reubicación** de edificaciones existentes (101.2). Su propósito es dar flexibilidad mediante enfoques alternativos para cumplir los requisitos mínimos, sin renunciar a un nivel razonable de seguridad (101.3) [33]. Dos de sus aportes son centrales para Bogotá:

- **Los cambios de ocupación (capítulo 10).** Un cambio de ocupación que modifique los umbrales de protección contra incendios exigidos no puede realizarse sin aprobación de la autoridad, y requiere un certificado de ocupación cuando se ha verificado el cumplimiento (1001.2) [33]. El IFC refuerza la regla: no se debe cambiar el uso salvo que se cumpla con el IFC y el IEBC (102.3) [32]. Es la respuesta al riesgo que describe el Libro Blanco de Construcción Segura de ANRACI, cuando "una casa se convierte en bodega, una oficina en colegio, un local en restaurante" [3].
- **La evaluación por desempeño (capítulo 13).** Busca mantener o aumentar el nivel de seguridad de una edificación existente que se modifica o cambia de uso (1301.1), mediante un puntaje de **20 parámetros** en tres categorías —seguridad contra incendios, medios de egreso y seguridad general—: altura y área, compartimentación, separaciones, corredores, aberturas verticales, climatización, detección, alarma, control de humo, capacidad y número de salidas, extremos sin salida, distancia de recorrido, ascensores, iluminación de emergencia, ocupaciones mixtas, rociadores, montantes, usos incidentales y compartimentación de humo. La evaluación se presenta a la autoridad, que la revisa y aprueba [33][40].

Lo que muestra el IEBC

Si el código modelo de edificaciones existentes necesita **20 parámetros técnicos**, revisados por la autoridad, para establecer si una edificación existente es aceptablemente segura, un formulario de autorrevisión diligenciado por el propietario no puede cumplir esa función.

6.3 IPMC: el mantenimiento como obligación del propietario

El Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad establece los requisitos mínimos de seguridad y protección de la propiedad en la medida en que dependen del uso y el **mantenimiento continuo** de las estructuras, y exige modificar o reparar las que no cumplan (101.3) [34]. En su capítulo 7 dispone que el propietario debe **proveer y mantener** las instalaciones y equipos de seguridad contra incendios (701.2); que debe existir un camino de evacuación seguro, continuo y sin obstrucciones hasta la vía pública (702.1); y que los sistemas de protección contra incendios deben mantenerse conforme al IFC, en condición operativa, y repararse o reemplazarse cuando presenten defectos (704.1) [34].

El IPMC ilustra cómo entiende el ICC la **corresponsabilidad**: la obligación de mantener es del propietario y su cumplimiento lo verifica la autoridad. Ambas coexisten; ninguna sustituye a la otra.

6.4 Las personas: inspectores con competencias certificadas

El ICC certifica mediante examen a los profesionales que aplican sus códigos, entre ellos los **Fire Inspector I y Fire Inspector II**, certificaciones acreditadas por el Pro Board para los exámenes presentados desde 2013, además de examinadores de planos e inspectores de mantenimiento de la propiedad [35]. Es la respuesta del ICC a la pregunta de quién puede inspeccionar: **una persona cuya competencia fue evaluada de manera independiente**. Este esquema es compatible con la certificación de personas bajo ISO/IEC 17024 en el Subsistema Nacional de la Calidad y es una referencia directa para el perfil de los inspectores de la UAECOB y de los terceros acreditados.

6.5 La tecnología: prácticas recomendadas para la inspección remota

En agosto de 2020 el ICC publicó las *Recommended Practices for Remote Virtual Inspections*, una guía para que las jurisdicciones implementen programas consistentes de inspección remota, con buenas prácticas para la programación, la preparación del usuario, la identificación del sitio, la comunicación de resultados y la conservación de registros [42]. Junto con la NFPA 915 [29], es el referente para la "fórmula 2" de masificación del capítulo 8: una inspección remota con reglas, conducida por la autoridad o un tercero competente.

6.6 El valor de aplicar códigos modernos

El Instituto Nacional de Ciencias de la Edificación de Estados Unidos (NIBS) estimó que diseñar conforme a los I-Codes de 2018 ahorra **11 dólares por cada dólar invertido**, frente a requisitos anteriores, en la mitigación de amenazas naturales [41]. Aunque esa cifra no se refiere a incendios, ilustra un principio que también aplica a ellos: **aplicar y hacer cumplir códigos actualizados es una inversión, no un costo**.

6.7 Lo que el ICC aporta al Proyecto de Acuerdo 874

Disposición del ICC	Aplicación en Bogotá
Aplicación a condiciones existentes (IFC 102.2) y mínimos para edificaciones existentes (IFC cap. 11).	Ninguna edificación queda por fuera por ser antigua; mínimos progresivos con plazos.
Agencia y oficial del código con facultades técnicas (IFC 103 y 104).	La UAECOB como autoridad técnica que interpreta, fija procedimientos y hace cumplir.
Informes de agencias aprobadas, certificados por su responsable (IFC 109.2).	Masificación mediante terceros acreditados ante el ONAC, bajo control de la UAECOB.
Permisos operativos por actividad (IFC 105.5).	Grupos especializados por tipo de riesgo en toda la ciudad.
Mantenimiento, pruebas y registros por 3 años (IFC 110, 901.6).	Corresponsabilidad con obligaciones verificables y registros en plataforma.
Sistemas fuera de servicio (IFC 901.7).	Notificación obligatoria y medidas compensatorias.
Planes, simulacros y capacitación anual (IFC cap. 4).	Preparación exigible según la ocupación.

Disposición del ICC	Aplicación en Bogotá
Cambios de ocupación (IFC 102.3, IEBC cap. 10).	Control efectivo de los cambios de uso.
Inspectores certificados (Fire Inspector I y II).	Perfil de competencias de inspectores públicos y terceros.
Prácticas recomendadas de inspección remota.	Virtualizar la inspección con reglas, no con autodeclaraciones fotográficas.

Una oportunidad para la ciudad

Como lo señala el Libro Blanco de Construcción Segura de ANRACI, "Colombia no tiene que inventar lo que el mundo ya aprendió con esfuerzo y, muchas veces, con dolor" [3]. Bogotá puede adelantarse al proceso nacional y tomar el IFC y el IEBC — disponibles en español y en vía de adopción como normas técnicas colombianas— como la base técnica de su modelo de inspección.

ANRACI pone al servicio de la ciudad sus acuerdos y su relación de cooperación con el ICC, y puede coordinar espacios de trabajo entre el Concejo, la UAECOB y el ICC para conocer lo que el Consejo ofrece alrededor de sus códigos: capacitación y certificación de inspectores, asistencia técnica en procesos de adopción y herramientas de implementación.

7. Buenas prácticas internacionales

7.1 OCDE: inspecciones basadas en riesgo, no supresión de inspecciones

Los **Principios de Buenas Prácticas de la OCDE para la Aplicación de la Regulación y las Inspecciones** (2014) y su Toolkit (2018) son el referente internacional para reformar sistemas de inspección [12]. Sus once principios incluyen: aplicación basada en evidencia; selectividad; **enfoque en el riesgo y proporcionalidad** ("la frecuencia de las inspecciones y los recursos empleados deben ser proporcionales al nivel de riesgo"); regulación responsiva según el perfil y comportamiento de cada sujeto; visión de largo plazo; coordinación; gobernanza transparente; integración de la información y uso de tecnologías; proceso claro y justo; promoción del cumplimiento; y **profesionalismo** de los inspectores.

Leídos en conjunto, estos principios respaldan la propuesta de ANRACI y no la del proyecto en su redacción actual:

- Piden **concentrar** las inspecciones donde el riesgo es mayor, no eliminarlas donde el riesgo existe.
- Piden que las decisiones de qué inspeccionar se basen en **datos** —lo que exige que la verificación posterior sea sistemática y medible, no facultativa.
- Piden inspectores **profesionales y competentes**, algo que la autoinspección no puede garantizar.
- Reconocen que el enfoque por riesgo permite inspeccionar "menos en cantidad, pero no necesariamente en calidad" [12].

7.2 Estados Unidos: códigos, Fire Marshal y frecuencias mínimas por riesgo

En Estados Unidos, los estados y municipios adoptan un código de incendios (NFPA 1 o el International Fire Code del ICC, analizado en el capítulo 6) y, en la mayoría de los estados, existe un **State Fire Marshal** que adopta el código, certifica a inspectores e instaladores e investiga incendios [2]. La norma **NFPA 1730** (organización y despliegue de la inspección de prevención de incendios) clasifica las ocupaciones existentes por riesgo y fija frecuencias mínimas de inspección [13]:

Riesgo	Ejemplos según NFPA 1730	Frecuencia mínima
Alto	Vivienda multifamiliar, edificios altos, hoteles, dormitorios, reunión de público, cuidado infantil, educativas, salud, industriales; e infraestructura crítica	Anual
Moderado	Salud ambulatoria; industria que no maneja materiales peligrosos por encima de las cantidades exentas	Cada dos años
Bajo	Almacenamiento, comercio y oficinas	Cada tres años

Fuente: NFPA 1730 (ed. 2019), definiciones 3.3.3 y anexo A; frecuencias según NFPA 1 §10.2.7 aplicadas, p. ej., por el Florida Fire Prevention Code [13].

Tres elementos del modelo son relevantes para Bogotá: (i) incluso el riesgo **bajo** tiene una inspección mínima periódica por la autoridad; (ii) muchas jurisdicciones exigen que las empresas que hacen

inspección, prueba y mantenimiento (NFPA 25, NFPA 72) **reporten sus resultados en plataformas** que el Fire Marshal revisa, de modo que la información técnica la produce un tercero competente y no el propietario; y (iii) las competencias del inspector están normalizadas.

La evidencia sobre el efecto de la inspección es antigua y consistente. El estudio clásico de Hall, Koss y Schainblatt (1979), patrocinado por la NFPA y la National Science Foundation, encontró que las ciudades en las que una parte sustancial de los edificios pasaba varios años sin inspección, o no se inspeccionaba con regularidad, **tendían a tener tasas de incendio más altas** [14].

7.3 Reino Unido: las lecciones del modelo de autoevaluación

Como se expuso en el capítulo 3, el Reino Unido basó la seguridad contra incendios de los edificios existentes en la autoevaluación de la "persona responsable". Tras Grenfell, el país adoptó la Fire Safety Act 2021 y la Building Safety Act 2022, creó un regulador especializado (Building Safety Regulator) y la investigación pública recomendó la acreditación obligatoria de los evaluadores de riesgo de incendio [17]. Es decir, el país con mayor experiencia en autoevaluación concluyó que debía reforzar la competencia y el control externo.

7.4 Singapur: el propietario contrata, un profesional verifica, el Estado certifica

En Singapur, bajo la Fire Safety Act de 1993, las edificaciones designadas deben tener un **Fire Certificate** vigente para ser ocupadas. Según el riesgo y las medidas de seguridad, el certificado se renueva cada uno a tres años, y **un ingeniero profesional debe verificar el funcionamiento de las medidas de seguridad antes de que la autoridad (SCDF) apruebe la renovación**. Ocupar sin certificado vigente es un delito [18]. Para reducir costos de cumplimiento, desde el 1 de abril de 2026 la SCDF extendió a tres años la vigencia de las renovaciones [18].

Lección: Singapur simplificó alargando la vigencia, no eliminando la verificación independiente. Es un ejemplo de racionalización bien hecha.

7.5 Hong Kong: inspección obligatoria de edificios existentes

Desde 2012, el Mandatory Building Inspection Scheme obliga a los propietarios de edificios de 30 años o más (salvo viviendas de hasta tres pisos) a designar un **inspector registrado** —arquitecto, ingeniero o topógrafo con experiencia acreditada— para inspeccionar cada **10 años** las zonas comunes, fachadas y elementos estructurales, incluidos los **elementos de seguridad contra incendios**, y supervisar las reparaciones necesarias [19]. El caso de Wang Fuk Court muestra, a su vez, que estos esquemas deben complementarse con verificación de los sistemas activos y control durante las obras de renovación [23].

7.6 Perú: declaración jurada, pero con inspección posterior

El Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones (Decreto Supremo 002-2018-PCM) clasifica los establecimientos en cuatro niveles de riesgo. Para los de riesgo **bajo y medio**, el interesado presenta una declaración jurada de cumplimiento y obtiene la licencia, pero **la municipalidad realiza después la inspección técnica (ITSE posterior)** y solo entonces emite el certificado; para los de riesgo **alto y muy alto**, la inspección es **previa**. El certificado tiene una vigencia de dos años [20].

Lección: incluso el modelo latinoamericano más cercano a la "autogestión" mantiene la inspección del establecimiento por la autoridad. La declaración jurada agiliza la apertura; no sustituye la visita.

7.7 Ciudad de México: terceros acreditados con responsabilidad

La Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México exige a los establecimientos de mediano y alto riesgo un Programa Interno de Protección Civil elaborado o avalado por un **tercero acreditado** (hoy Responsable Oficial de Protección Civil) registrado ante la Secretaría, quien firma una carta de corresponsabilidad; además se exige una póliza de seguro de responsabilidad civil [21].

Lección: el tercero que certifica responde por lo que certifica, con registro ante la autoridad y respaldo de un seguro.

7.8 Síntesis comparativa

Jurisdicción	Quién verifica	Frecuencia	Papel del propietario
Estados Unidos (NFPA 1 / 1730)	Fire Marshal o departamento de bomberos; empresas certificadas reportan ITM	Anual (alto), 2 años (moderado), 3 años (bajo)	Mantener sistemas y contratar inspección, prueba y mantenimiento.
Reino Unido	Persona responsable / evaluador de riesgo (en revisión tras Grenfell)	Periódica, según riesgo	Autoevaluación: modelo cuestionado y en reforma hacia acreditación obligatoria.
Singapur	Ingeniero profesional + SCDF	1 a 3 años	Contrata al profesional; no puede ocupar sin certificado.
Hong Kong (MBIS)	Inspector registrado	Cada 10 años (edificios de 30+ años)	Designa al inspector y ejecuta reparaciones.
Perú (ITSE)	Municipalidad	2 años; previa en alto riesgo, posterior en bajo y medio	Declaración jurada + inspección posterior obligatoria.
Ciudad de México	Tercero acreditado / ROPC	Según programa interno	Contrata al tercero; póliza de responsabilidad civil.
Colombia — gas	Organismo de inspección acreditado ONAC	5 años	Elige y paga; suspensión del servicio si no cumple.
Colombia — vehículos	Centro de Diagnóstico Automotor	Periódica	Lleva el vehículo; no circula sin certificado.
Bogotá — PA 874	El propio interesado (riesgo bajo y moderado)	No definida	Se autoevalúa; visita aleatoria facultativa, sin mínimo.

7.9 Lo que tienen en común las buenas prácticas

1. La verificación se **gradúa por riesgo**, pero ningún nivel de riesgo queda sin verificación.
2. Quien verifica es **competente** (profesional, inspector certificado u organismo acreditado) e **independiente** del interesado.
3. El propietario es **corresponsable**: mantiene, contrata y paga; no se certifica a sí mismo.
4. La autoridad conserva la **dirección, la supervisión y la sanción**, y usa los datos para priorizar.
5. La simplificación se logra con **tecnología, vigencias diferenciadas y terceros**, no suprimiendo la verificación.

8. Análisis de los lineamientos del proyecto

El artículo 3 del proyecto orienta la revisión con cuatro lineamientos: masificación, autogestión, virtualización y capacitación, y los enmarca en la idea de corresponsabilidad. ANRACI los analiza uno a uno:

Lineamiento	Valoración de ANRACI	Condición para que funcione
Masificación	De acuerdo con el objetivo.	Lograrla con inspección competente: terceros acreditados y tecnología de alto nivel, no trasladando la inspección al interesado.
Autogestión	En desacuerdo como mecanismo para obtener el concepto.	El conocimiento técnico no se delega. Reemplazarla por corresponsabilidad con obligaciones concretas.
Corresponsabilidad	De acuerdo; debe profundizarse.	El riesgo es de quien lo genera: mantenimiento, registros, corrección de hallazgos y consecuencias por incumplir.
Virtualización	De acuerdo.	Exige una inversión tecnológica muy alta; sin ella, se virtualiza el papel y no la verificación.
Capacitación	De acuerdo.	Complementa, pero no sustituye, la inspección ni la responsabilidad del Estado.

8.1 Masificación: cobijar todo, con competencia

El objetivo de masificar es correcto: **todas las edificaciones y establecimientos deben estar cobijados** por un esquema de verificación proporcional a su riesgo. Pero la falta de capacidad operativa del sector público no puede resolverse entregando la responsabilidad a un particular que no tiene el conocimiento técnico. **La insuficiencia del Estado no convierte al ciudadano en inspector.**

Para masificar con competencia existen tres fórmulas:

Fórmula	Cómo funciona	Requisitos y limitaciones	Valoración
1. Delegación regulada en terceros acreditados	Como en el gas domiciliario: un técnico con competencias certificadas, vinculado a un organismo de inspección acreditado ante el ONAC que cumple normas internacionales (ISO/IEC 17020 y 17024), hace la inspección; la UAECOB fija criterios, supervisa, audita y expide el concepto.	Requiere habilitación legal: reformar el artículo 42 de la Ley 1575 de 2012, como hizo la Ley 1796 de 2016 con la revisión independiente; luego, reglamentación, reglas de independencia, régimen de responsabilidad y tarifas. Modelo ya probado en Colombia (gas, RETIE, revisión técnico-mecánica).	Eje del modelo.

Fórmula	Cómo funciona	Requisitos y limitaciones	Valoración
2. Inspección remota con tecnología de alto nivel	Un inspector competente conduce, en tiempo real, una entrevista con el usuario mientras este capta en video lo que realmente hay; la plataforma registra ubicación, hora y evidencia, y puede apoyarse en analítica.	Fuerte inversión: plataforma, conectividad, almacenamiento, ciberseguridad, protección de datos (Ley 1581 de 2012) y formación. No permite pruebas funcionales (presión, bombas, alarmas) y depende de lo que se muestre.	Complemento para riesgo bajo y seguimiento de hallazgos.
3. Aumentar la planta de personal de la UAECOB	Contratar inspectores públicos suficientes para cubrir todo el universo.	Inspeccionar 1,5 millones de edificaciones cada tres años exigiría unas 500.000 visitas al año, más de 11 veces las 44.000 de 2019 [24].	No viable como solución única.

La fórmula 2 merece una precisión. No se trata de que el usuario suba fotografías a un formulario, como ocurre en los esquemas de autogestión, sino de una **inspección remota conducida por un inspector competente**, y/o con soporte de herramientas tecnológicas de última generación, como la inteligencia artificial, con estándares técnicos definidos. La NFPA publicó en 2024 la primera edición de la norma **NFPA 915** (*Standard for Remote Inspections and Tests*), que regula las responsabilidades del propietario, del contratista, de quien realiza la inspección remota y de la autoridad, los requisitos de ubicación y sello de tiempo de la evidencia, y la protección, conservación y propiedad de los datos [29]. Junto con las prácticas recomendadas del ICC para la inspección remota [42], es el tipo de referente que debe orientar cualquier virtualización de la inspección (ver sección 6.5).

La conclusión es combinar las fórmulas: **terceros acreditados como eje** para ampliar la cobertura, **inspección remota de alto nivel como complemento** para el riesgo bajo y el seguimiento, y el **fortalecimiento selectivo de la UAECOB** para los grupos especializados de riesgo alto, la auditoría de los terceros y el control.

8.2 Financiación: la sobretasa bomberil ya existe

Bogotá cuenta con una fuente de recursos destinada a este fin. El **Acuerdo 927 de 2024** del Concejo de Bogotá estableció la sobretasa bomberil equivalente al **1% del impuesto de industria y comercio liquidado**, a cargo de los contribuyentes con ingresos netos superiores a 43.498 UVT en el periodo, para la modernización del Cuerpo Oficial de Bomberos y el fortalecimiento de la prevención y la atención de incendios, rescates y emergencias con materiales peligrosos. Según la Administración Distrital, con corte al 31 de julio de 2026 se habían recaudado cerca de **\$30.000 millones** [28].

Al mismo tiempo, de acuerdo con el Plan de Desarrollo "Bogotá Camina Segura", el concepto técnico **no tiene costo** para el usuario [24]. Si el usuario no paga y la ciudad ya recauda una sobretasa con destinación a la prevención, **la masificación con inspección competente debe financiarse con esos recursos**: por ejemplo, para cubrir la inspección por terceros acreditados de micro y pequeños establecimientos y de la propiedad horizontal de menores ingresos, y para construir la plataforma

tecnológica que exige la virtualización bien hecha. Los establecimientos de mayor tamaño y riesgo podrían contratar directamente al tercero, como ocurre en el gas, con tarifas de referencia.

Nota: se recomienda un análisis jurídico y presupuestal de la destinación de la sobretasa para precisar el mecanismo de pago a terceros acreditados.

8.3 Autogestión: el conocimiento técnico no se delega

La inspección es un acto técnico que exige formación, experiencia y competencias certificadas. **El conocimiento técnico no se puede delegar en quien no lo tiene:** una capacitación virtual y un formulario no convierten al propietario de un establecimiento en inspector de sistemas de protección contra incendios. Por eso, la autogestión como mecanismo para obtener el concepto técnico **no es posible ni es responsable**, y menos aún para edificaciones de riesgo moderado, como lo propone el artículo 4.

ANRACI propone eliminar la autogestión como vía para obtener el concepto y reemplazarla por la **corresponsabilidad**, entendida como se explica a continuación. En el riesgo bajo, la autorrevisión debe reemplazarse por una verificación remota en tiempo real conducida por un inspector competente, complementada con visitas aleatorias.

8.4 Corresponsabilidad: el riesgo es de quien lo genera

Este es el concepto que el proyecto debería desarrollar a fondo. La Ley 1523 de 2012 lo establece con claridad: la gestión del riesgo es responsabilidad de todas las autoridades y de los habitantes, y estos, "corresponsables de la gestión del riesgo, actuarán con precaución, solidaridad, autoprotección, tanto en lo personal como en lo de sus bienes, y acatarán lo dispuesto por las autoridades" (art. 2). Su **principio de autoconservación** dispone que "toda persona natural o jurídica, bien sea de derecho público o privado, tiene el deber de adoptar las medidas necesarias para una adecuada gestión del riesgo en su ámbito personal y funcional" (art. 3, num. 4) [30]. El Decreto 2157 de 2017, a su vez, exige planes de gestión del riesgo a las entidades públicas y privadas cuyas actividades puedan generar riesgo [31].

En otras palabras: **el riesgo es de quien lo genera**, y es él quien debe gestionarlo. Esta es una cultura que en Colombia está poco desarrollada. El ejemplo del vehículo lo muestra: día a día el conductor siente que el carro frena menos, no le hace mantenimiento y un día ocurre el choque. Eso no fue un accidente: **era previsible y se podía evitar**. Lo mismo ocurre en las edificaciones con el extintor vencido, la red sin presión, la instalación eléctrica sobrecargada o la salida convertida en bodega. Que el 81,7% de los incendios estructurales de Bogotá se clasifique como "accidental" [2] no significa que fueran inevitables; significa, en su mayoría, que eran previsibles.

La corresponsabilidad bien entendida no traslada al particular la función de inspección del Estado; le asigna **obligaciones concretas y verificables**:

- **Mantener** los sistemas de protección contra incendios conforme a las normas aplicables (por ejemplo, NFPA 10, 25 y 72), con un programa de mantenimiento ejecutado por personal competente.
- **Registrar:** llevar una bitácora de inspección, prueba y mantenimiento disponible para la autoridad y para el tercero acreditado.
- **Preparar** a sus ocupantes: plan de emergencias, brigada cuando corresponda, simulacros y capacitación.

- **Contratar** la verificación cuando corresponda y **corregir** los hallazgos dentro de los plazos fijados.
- **Responder:** asumir las consecuencias del incumplimiento, con las medidas correctivas y sanciones previstas en la Ley 1801 de 2016.

8.5 Virtualización: necesaria, pero exige una inversión muy alta

ANRACI apoya la virtualización. Pero hay que distinguir dos cosas: **virtualizar el procedimiento** (solicitud, pago, agendamiento, entrega del concepto) es relativamente sencillo y debe hacerse ya; **virtualizar la verificación** es mucho más exigente. Para que funcione bien se necesita una inversión tecnológica muy alta: una plataforma integrada, interoperable con la Cámara de Comercio, la Secretaría de Hacienda, Catastro y Planeación; clasificación del riesgo basada en datos; georreferenciación; herramientas móviles para inspectores y terceros; inspección remota en video con estándares técnicos; analítica; Inteligencia artificial; ciberseguridad y protección de datos; y soporte permanente.

Sin esa inversión, la virtualización degenera en lo que hoy se observa: formularios y fotografías cargados por el propio interesado. **Eso no es virtualizar la inspección; es virtualizar el papel.** Por eso la virtualización debe planearse, presupuestarse —con cargo, entre otros, a la sobretasa bomberil— e implementarse por etapas.

8.6 Capacitación: necesaria, pero no sustituye la inspección

La capacitación de propietarios, administradores, trabajadores y brigadas es valiosa y debe ampliarse: mejora la prevención diaria, la respuesta inicial y la cultura del riesgo. Pero una persona capacitada no es un inspector, y unas horas de formación virtual no equivalen a las competencias certificadas que exige la inspección (como las previstas para inspectores en la NFPA 1031, hoy integrada en la NFPA 1030). La capacitación **no debe quitarle al Estado la responsabilidad de la inspección**, que la Ley 1575 de 2012 le asigna a los cuerpos de bomberos [4].

9. La propuesta de ANRACI

ANRACI propone que el Proyecto de Acuerdo 874 de 2025 conserve sus objetivos de masificación, virtualización y capacitación, pero que reemplace la autogestión como sustituto de la inspección por un **modelo de verificación por niveles de riesgo con terceros competentes**. La propuesta desarrolla los componentes 4 y 5 del Libro Blanco de Protección Contra Incendios (profesionalización y certificación; delegación regulada de la función en agentes certificados) y las líneas 4 y 5 del Libro Blanco de Construcción Segura (edificaciones seguras durante toda su vida; personas competentes y responsables) [2][3].

La propuesta combina medidas de tres niveles: las que caben en el Acuerdo, las que puede adoptar la UAECOB en su gestión y las que requieren norma nacional. El capítulo 10 las distingue a la luz del marco jurídico aplicable.

9.1 Modelo de verificación por niveles de riesgo

Ningún nivel de riesgo queda sin verificación técnica

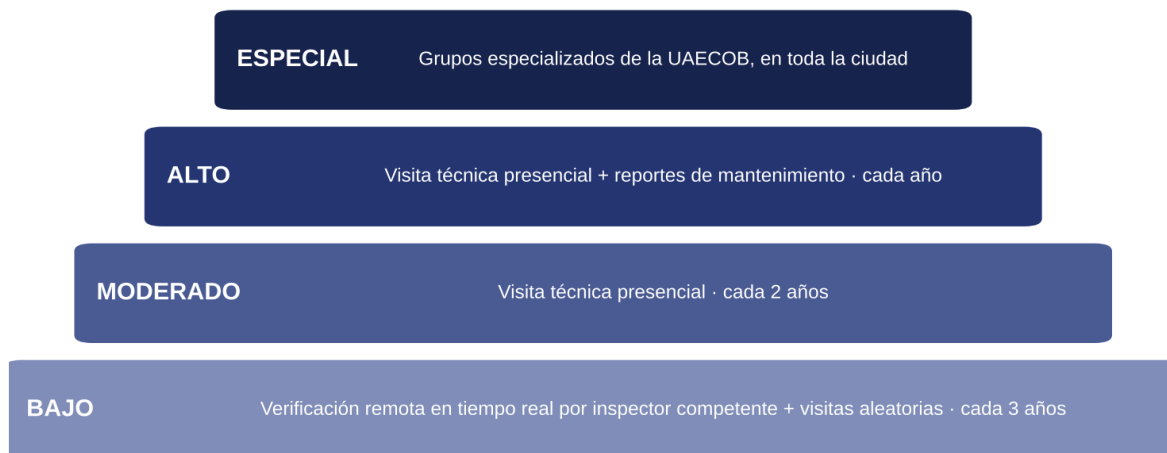


Figura 7. Modelo de verificación por niveles de riesgo propuesto por ANRACI.

Nivel	Mecanismo de verificación	Quién verifica	Control de la UAECOB
Bajo	Verificación remota en tiempo real, conducida por un inspector competente, con capacitación previa del usuario. Sin autorrevisión.	Inspector de la UAECOB.	Visitas presenciales aleatorias, mínimo 20% anual, priorizadas por datos. Al menos cada 5 años recibir una visita.
Moderado	Inspección presencial. Sin autogestión.	UAECOB; a futuro, organismo de inspección acreditado ONAC, cuando la ley lo habilite.	Expide el concepto con base en el informe; audita a los terceros.
Alto	Inspección presencial + reportes periódicos de inspección, prueba y mantenimiento de los sistemas.	UAECOB (grupos especializados) con apoyo de terceros acreditados.	Concepto con visita previa; seguimiento de hallazgos.

Nivel	Mecanismo de verificación	Quién verifica	Control de la UAECOB
Especial	Inspección especializada en toda la ciudad, sin importar la localidad.	Grupos especializados UAECOB (química, pinturas, solventes, inflamables, PPAM, salud, aglomeración, PH en altura).	Programa anual de inspección por sector.

9.2 Terceros acreditados

La participación de terceros en la función de inspección requiere habilitación legal, porque el artículo 42 de la Ley 1575 de 2012 asigna esa competencia a los cuerpos de bomberos y la atribución de funciones públicas a particulares exige ley (Constitución, arts. 123 y 210; Ley 489 de 1998, arts. 110 y 111). Por eso se plantea como propuesta de reforma nacional, con estas características:

- Organismos de inspección acreditados por el **ONAC** bajo la norma ISO/IEC 17020, preferiblemente con requisitos de independencia de tipo A, e inspectores con competencias certificadas bajo ISO/IEC 17024, siguiendo el modelo ya probado en gas, RETIE y revisión técnico-mecánica.
- **Prohibición de inspeccionar lo que se diseñó, instaló o mantiene**, para evitar el conflicto de interés.
- La **UAECOB conserva la autoridad**: fija los criterios y formatos, opera la plataforma, expide el concepto con base en el informe, audita a los terceros y sanciona.
- Libertad del usuario para elegir el organismo, tarifas de referencia y póliza de responsabilidad profesional del tercero.

9.3 Inspección periódica de instalaciones eléctricas

Una revisión periódica de las instalaciones eléctricas de edificaciones existentes, empezando por propiedad horizontal y establecimientos abiertos al público, por inspectores u organismos acreditados en el marco del RETIE, con un esquema análogo al de la revisión de gas, donde los resultados no seguros conducirán al corte del servicio público.

9.4 Propiedad horizontal

Establecer lineamientos para la inspección periódica de las zonas comunes y de los sistemas de protección contra incendios y seguridad humana de las copropiedades, con responsabilidad del administrador y verificación por tercero acreditado, priorizando edificios en altura y conjuntos de mayor ocupación.

9.5 Información y rendición de cuentas

Usar la plataforma de la UAECOB no solo para expedir conceptos, sino para **clasificar el riesgo, priorizar inspecciones y medir resultados**, en articulación con el Sistema Nacional Obligatorio de Estadísticas de Incendios que propone ANRACI [2]. La UAECOB debería informar anualmente al Concejo el número de conceptos por verificación presencial y remota; las visitas de verificación posterior; los hallazgos; y la evolución de los incendios por tipo de ocupación.

9.6 El ICC como referente técnico

- Tomar como referentes técnicos de la inspección de edificaciones existentes el **IFC 2024 en español** (en particular sus capítulos 1, 4, 9 y 11), el **IEBC** para los cambios de uso y las intervenciones, y el **IPMC** para las obligaciones de mantenimiento, en armonía con la NSR-10 y con las normas técnicas colombianas que adopte ICONTEC.
- Adoptar el esquema de **permisos o controles por actividad de riesgo** del IFC para definir el alcance de los grupos especializados.
- Usar las certificaciones del ICC (Fire Inspector I y II) como referencia para el perfil de competencias de los inspectores, articuladas con la certificación de personas bajo ISO/IEC 17024.
- Diseñar la inspección remota conforme a las prácticas recomendadas del ICC y a la NFPA 915.
- Promover una alianza **UAECOB – ICC – ANRACI** para capacitación, transferencia de conocimiento y asistencia técnica.

9.7 Financiación

Gestionar que, conforme a su destinación legal, los recursos de la sobretasa bomberil (Acuerdo 927 de 2024) apoyen la masificación con inspección competente: pago de inspecciones por terceros acreditados para micro y pequeños establecimientos y propiedad horizontal de menores ingresos, plataforma tecnológica e inspección remota, y fortalecimiento de los grupos especializados y de la auditoría de la UAECOB (ver sección 8.2).

10. Análisis jurídico y propuesta de ajuste al articulado

Un buen argumento técnico solo se convierte en norma si respeta las competencias del Concejo y la técnica normativa. Este capítulo analiza el marco jurídico aplicable, identifica qué propuestas pueden incluirse en el Acuerdo y cuáles deben tramitarse por otras vías, y presenta un ajuste al articulado **deliberadamente corto**: conserva la estructura del texto aprobado en primer debate y modifica solo lo necesario.

Nota: este análisis es un insumo técnico de ANRACI. Se recomienda su revisión por un abogado especialista en derecho administrativo antes de presentarlo como pliego de modificaciones.

10.1 Marco jurídico aplicable

Norma	Qué establece	Implicación para el articulado
Constitución, arts. 2 y 11	Las autoridades protegen la vida; el derecho a la vida es inviolable.	Fundamenta el carácter preventivo de la inspección.
Constitución, art. 83	Presunción de buena fe, que no es absoluta (Sentencia C-131 de 2004).	Admite verificación técnica sin desconocer la buena fe.
Constitución, art. 84	Si una actividad está reglamentada de manera general, no pueden exigirse permisos, licencias o requisitos adicionales.	El Acuerdo no puede crear nuevas obligaciones a los particulares (p. ej., contratar terceros o inspecciones adicionales).
Constitución, arts. 123 y 210; Ley 489 de 1998, arts. 110 y 111	Los particulares solo ejercen funciones públicas en los casos y condiciones que fije la ley.	Los terceros inspectores requieren habilitación legal, no basta un acuerdo.
Constitución, arts. 313 y 322; Decreto Ley 1421 de 1993, arts. 8 y 12 (num. 1 y 25)	El Concejo dicta normas para el adecuado cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios del Distrito.	Competencia para fijar lineamientos a la UAECOB dentro del marco legal.
Decreto Ley 1421 de 1993, art. 13	Ciertos acuerdos (estructura de la administración, presupuesto, inversiones, rentas, entre otros) requieren iniciativa del Alcalde.	Evitar ordenar estructuras, plantas, gastos o destinaciones de recursos.
Decreto Ley 1421 de 1993, arts. 22 y 23	Dos debates; objeción del Alcalde por inconveniencia o ilegalidad.	Texto sobrio, que no dé pie a objeciones.
Ley 819 de 2003, art. 7	Los proyectos que ordenen gasto deben explicitar su impacto fiscal.	Usar verbos de lineamiento y explicar en la exposición de motivos que no hay gasto adicional.
Ley 1575 de 2012, art. 42 (mod. Ley 1796 de 2016)	Los cuerpos de bomberos son los órganos competentes para las inspecciones de seguridad humana y prevención de incendios.	La UAECOB es la autoridad; el Acuerdo orienta cómo ejerce esa función.
Ley 400 de 1997 y NSR-10; Resolución 661 de 2014; RETIE	Los requisitos técnicos de las edificaciones, el reglamento de bomberos y el de instalaciones eléctricas son de orden nacional.	El Acuerdo no puede adoptar reglamentos técnicos ni regular instalaciones eléctricas.

Norma	Qué establece	Implicación para el articulado
Ley 1523 de 2012, arts. 2 y 3	Corresponsabilidad y principio de autoconservación.	Sustento del lineamiento de corresponsabilidad.
Ley 1801 de 2016, art. 87	Condiciones de seguridad durante la actividad económica.	El concepto técnico verifica una condición permanente.
Ley 962 de 2005, Decreto Ley 019 de 2012 y Ley 2052 de 2020	Los trámites deben estar autorizados por la ley, racionalizarse y digitalizarse.	No crear trámites; simplificar el procedimiento existente.
Unidad de materia (Constitución, arts. 158 y 169; Ley 136 de 1994, art. 72)	Todo el articulado debe referirse a una misma materia, coherente con el título.	Excluir temas ajenos, como las instalaciones eléctricas.
Acuerdo 927 de 2024	Sobretasa bomberil y su destinación.	No modificarla desde este Acuerdo; mencionarla en la exposición de motivos.

La Circular 025 de 2016 de la Administración Distrital orienta la revisión de los proyectos de acuerdo en competencia, unidad de materia, concordancia del epígrafe con el articulado e impacto fiscal.

10.2 Diagnóstico del texto aprobado en primer debate

Artículo	Lo que funciona	Lo que debe ajustarse
Art. 1. Objeto	Se enmarca correctamente en la Ley 1575 de 2012.	Orientarlo al resultado: la vida, el patrimonio y la continuidad de las actividades, no el certificado.
Art. 2. Responsable	Reconoce a la UAECOB como autoridad.	Precisar que sus procedimientos atiendan la normatividad técnica y los estándares técnicos de reconocido uso.
Art. 3. Lineamientos	Masificación, virtualización y capacitación son objetivos correctos.	"Autogestión" debe reemplazarse por corresponsabilidad; faltan el enfoque de riesgo y la competencia técnica.
Art. 4. Certificado	Mantiene el concepto técnico.	Admite la autogestión para obtener el concepto, la extiende al riesgo moderado y deja la verificación como facultativa ("podrá"), sin mínimo.
Art. 5. Vigencia	Correcto.	—

10.3 Criterios de técnica normativa aplicados

- **Continuidad:** se presenta como pliego de modificaciones al texto aprobado; conserva el título, la estructura y la numeración, y solo agrega un artículo de seguimiento.
- **Competencia:** todos los mandatos se dirigen a la UAECOB y versan sobre cómo ejerce la función que le asigna la Ley 1575 de 2012.
- **Sin nuevos trámites ni obligaciones para los particulares:** el texto organiza el procedimiento existente y cambia la forma de verificación a cargo de la UAECOB; no crea requisitos.
- **Neutralidad técnica:** se habla de estándares técnicos de reconocido uso, sin nombrar organizaciones privadas.

- **Unidad de materia y coherencia con el título:** se excluyen temas ajenos.
- **Impacto fiscal explícito y gradual:** para moderado y alto, el artículo 4 recoge la práctica actual de la UAECOB, que ya realiza visitas [24]. La verificación remota para el riesgo bajo sí requiere inversión, por lo que se prevé una implementación gradual en 24 meses, financiable con la sobretasa bomberil conforme a su destinación (Acuerdo 927 de 2024). La exposición de motivos debe incluir este análisis y el concepto de la Secretaría Distrital de Hacienda (Ley 819 de 2003).
- **Lenguaje claro:** frases cortas, verbos precisos ("expedirá", "realizará") donde hay mandato y verbos de orientación ("promoverá") donde hay lineamiento.

10.4 Texto comparado

Artículo	Texto aprobado	Texto propuesto
1. Objeto	... definir lineamientos encaminados a la orientación y fortalecimiento de las condiciones mínimas de revisión de los sistemas de protección contra incendios y mejorar las condiciones de seguridad humana en cuanto a riesgos de incendios estructurales y materiales peligrosos ...	... definir lineamientos encaminados a la orientación y fortalecimiento de las condiciones mínimas de revisión de los sistemas de protección contra incendios y de las condiciones de seguridad humana ..., con el fin de proteger la vida de las personas, su patrimonio y la continuidad de las actividades frente a los riesgos de incendios estructurales y materiales peligrosos.
2. Responsable	La UAECOB ... podrá definir los procedimientos para realizar la revisión ...	La UAECOB ... definirá los procedimientos para realizar la revisión ... Para ello atenderá la normatividad técnica vigente y podrá tomar como referencia estándares y códigos técnicos nacionales e internacionales de reconocido uso en la materia.
3. Lineamientos	a. Masificación. b. Autogestión. c. Virtualización. d. Capacitación.	a. Masificación con criterio técnico. b. Enfoque de riesgo. c. Corresponsabilidad. d. Virtualización del procedimiento y verificación remota conducida por personal competente. e. Capacitación como complemento de la revisión.
4. Concepto técnico	Concepto para riesgo bajo y moderado que realicen autogestión virtual y/u ocular. Parágrafo: la UAECOB "podrá" realizar visitas aleatorias.	Concepto siempre previa verificación técnica por personal competente: presencial en riesgo moderado y alto; remota en tiempo real en riesgo bajo. Parágrafo 1: la verificación no puede sustituirse por la declaración del interesado. Parágrafo 2: visitas presenciales aleatorias a no menos del 20% de las verificaciones remotas. Parágrafo transitorio: 24 meses para implementar la verificación remota.
5. Seguimiento (nuevo)	—	Informe anual de la UAECOB al Concejo con conceptos por verificación presencial y remota, visitas aleatorias y evolución de los incendios.
6. Vigencia	Rige desde su publicación.	Sin cambios (pasa a ser el art. 6).

10.6 Texto propuesto

PROYECTO DE ACUERDO 874 DE 2025

Texto propuesto por ANRACI para segundo debate

"POR EL CUAL SE DEFINEN LINEAMIENTOS PARA ORIENTAR Y FORTALECER LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE REVISIÓN DE LOS SISTEMAS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS ESTRUCTURALES EN BOGOTÁ D.C. Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"

EL CONCEJO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL,

en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los numerales 1 y 25 del artículo 12 del Decreto Ley 1421 de 1993,

ACUERDA:

Artículo 1. Objeto. El presente Acuerdo tiene como objeto, dentro del marco de las competencias establecidas en la Ley 1575 de 2012, sus modificaciones y normas reglamentarias, definir lineamientos encaminados a la orientación y fortalecimiento de las condiciones mínimas de revisión de los sistemas de protección contra incendios y de las condiciones de seguridad humana en las edificaciones y establecimientos de comercio del Distrito Capital, con el fin de proteger la vida de las personas, su patrimonio y la continuidad de las actividades frente a los riesgos de incendios estructurales y materiales peligrosos.

Artículo 2. Responsable. La Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos, en el marco de las funciones y competencias definidas en la Ley 1575 de 2012, sus modificaciones y normas reglamentarias, definirá los procedimientos para realizar la revisión del sistema de protección contra incendios y de las condiciones de seguridad humana en las edificaciones y establecimientos de comercio del Distrito Capital. Para ello atenderá la normatividad técnica vigente y podrá tomar como referencia estándares y códigos técnicos nacionales e internacionales de reconocido uso en la materia.

Artículo 3. Lineamientos. Para el cumplimiento del objeto del presente Acuerdo, la Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos promoverá la revisión del sistema de protección contra incendios y de las condiciones de seguridad humana orientándose, entre otros, por los siguientes lineamientos:

a. Masificación con criterio técnico. Ampliar la cobertura de la revisión, mediante verificaciones realizadas por personal con competencia técnica en protección contra incendios y seguridad humana.

b. Enfoque de riesgo. Determinar la forma y la frecuencia de la revisión según el nivel de riesgo de la edificación o establecimiento y de la actividad que en él se desarrolla, y priorizar las de mayor riesgo con base en la información disponible.

c. Corresponsabilidad. Promover que los propietarios, administradores y ocupantes mantengan en funcionamiento los sistemas de protección contra incendios y las condiciones de seguridad humana, y conserven los soportes de su inspección, prueba y mantenimiento. La corresponsabilidad no sustituye la revisión a cargo de la Unidad.

d. Virtualización. Fomentar la virtualización de la solicitud, el seguimiento y la entrega del concepto técnico y, cuando las condiciones tecnológicas lo permitan, la verificación remota conducida por personal competente de la Unidad.

e. Capacitación. Promover el conocimiento de las condiciones mínimas de seguridad humana y protección contra incendios, como complemento de la revisión técnica.

Artículo 4. Concepto técnico. La Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos expedirá concepto técnico a las edificaciones y establecimientos de comercio que, previa verificación técnica realizada por personal competente de la Unidad, cumplan las medidas mínimas de protección contra incendios y seguridad humana, de conformidad con el marco legal vigente. En los categorizados en riesgo moderado y alto, la verificación será presencial. En los categorizados en riesgo bajo, podrá realizarse de forma remota, siempre que sea conducida en tiempo real por personal competente de la Unidad.

Parágrafo 1. La verificación técnica no podrá sustituirse por la sola declaración del propietario, administrador u ocupante.

Parágrafo 2. La Unidad realizará anualmente, de forma aleatoria y priorizada según el riesgo, visitas presenciales a no menos del diez por ciento (10%) de las edificaciones y establecimientos de comercio cuyo concepto se haya expedido mediante verificación remota.

Parágrafo transitorio. La Unidad dispondrá de un plazo de hasta veinticuatro (24) meses, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para implementar la verificación remota a que se refiere este artículo.

Artículo 5. Seguimiento. La Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos presentará anualmente al Concejo de Bogotá un informe sobre la implementación del presente Acuerdo, que incluya el número de conceptos expedidos por verificación presencial y por verificación remota, las visitas aleatorias realizadas y sus resultados, y la evolución de los incendios estructurales por tipo de edificación.

Artículo 6. Vigencia. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

10.7 Propuesta para la exposición de motivos

El conocimiento técnico que sustenta los ajustes debe quedar en la exposición de motivos, que es donde corresponde. ANRACI sugiere incluir, en lo esencial, el siguiente texto:

Texto sugerido

Los estándares y códigos técnicos de reconocido uso a que se refiere el artículo 2 incluyen, entre otros, los códigos modelo del International Code Council (ICC): el Código Internacional de Protección contra Incendios (IFC), que regula la seguridad contra incendios de las edificaciones nuevas y existentes durante toda su vida útil, y el Código Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC), que regula las modificaciones y los cambios de ocupación. Ambos están disponibles en español y son de libre consulta. El IFC se encuentra en proceso de adopción como Norma Técnica Colombiana por parte de ICONTEC, y la actualización de la NSR toma como referencia los códigos del ICC.

Estos códigos, junto con las normas NFPA incorporadas en la NSR-10 y los principios de la OCDE sobre inspecciones basadas en el riesgo, muestran que la revisión debe graduarse según el riesgo, realizarse por personal competente y verificarse de forma sistemática. Para los establecimientos de riesgo moderado y alto, el proyecto recoge la práctica vigente de la Unidad. La verificación remota del riesgo bajo, que reemplaza la autorrevisión, se implementará de forma gradual y puede financiarse con los recursos de la sobretasa bomberil del Acuerdo 927 de 2024, conforme a su destinación.

11. Conclusiones

1. La inspección de seguridad humana y protección contra incendios es un **control preventivo de un riesgo para la vida**. Su procedimiento puede y debe simplificarse; la verificación técnica no debe eliminarse ni trasladarse al interesado.
2. El ordenamiento colombiano ya reconoce esta lógica: la Corte Constitucional avaló la revisión técnico-mecánica frente al principio de buena fe y la regulación del gas exige revisión periódica por organismos acreditados.
3. Bogotá tiene un riesgo de incendio real, concentrado en vivienda y en localidades densas, y en su mayoría prevenible.
4. La autoinspección enfrenta dos limitaciones insalvables —falta de competencia técnica y conflicto de interés— que la buena fe no corrige.
5. Las buenas prácticas internacionales gradúan la verificación por riesgo y la confían a personas competentes e independientes; ninguna deja el riesgo moderado a la sola declaración del interesado, y las tragedias de Grenfell, Kiss y Wang Fuk Court muestran el costo de la verificación débil.
6. La brecha de capacidad de la UAECOB se resuelve ampliando la inspección competente con terceros acreditados, inspección remota de alto nivel y grupos especializados, no con autocertificación; y Bogotá ya cuenta con la sobretasa bomberil para financiarlo.
7. El conocimiento del ICC —IFC, IEBC e IPMC— ofrece a Bogotá un referente técnico completo, actualizado, disponible en español y coherente con el rumbo normativo de Colombia, que respalda cada una de las propuestas de este documento.
8. El ajuste al articulado debe ser corto y respetar las competencias del Concejo; los códigos del ICC, los terceros acreditados y la revisión eléctrica avanzan mejor por la vía administrativa y nacional.
9. El proyecto debe cambiar de enfoque: **del certificado a la seguridad**. Mientras el objetivo sea un papel, la inspección se seguirá gestionando y percibiendo como un trámite.
10. La corresponsabilidad debe profundizarse: el riesgo es de quien lo genera, y quien lo genera debe mantener, registrar, corregir y responder, sin que ello releve al Estado de verificar.

ANRACI pone a disposición del Concejo de Bogotá, de la UAECOB y de la Administración Distrital su conocimiento técnico para construir un modelo de verificación moderno, ágil y digital, que reduzca cargas innecesarias sin trasladar a la ciudadanía un riesgo que el Estado tiene el deber de gestionar. Como lo expresa el Libro Blanco de ANRACI: que ningún colombiano deba lamentar la pérdida de una vida, un patrimonio o una fuente de sustento a causa de un incendio prevenible [2].

Declaración de transparencia editorial

La totalidad de los análisis, interpretaciones, conclusiones, recomendaciones y propuestas contenidos en este documento son producto del trabajo intelectual de ANRACI. Durante su preparación se utilizaron herramientas de inteligencia artificial como apoyo para la búsqueda y organización de información, la verificación de fuentes, la redacción, la revisión de estilo y el formato. **Su enfoque, criterios y contenido fueron dirigidos fundamentalmente por el equipo de ANRACI**, sobre quien recae exclusivamente la responsabilidad técnica y conceptual del documento.

Referencias

- [1] Concejo de Bogotá. Proyecto de Acuerdo 874 de 2025, texto aprobado en primer debate, Comisión Primera Permanente del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, sesión del 12 de noviembre de 2025.
- [2] ANRACI (2026). *Libro Blanco de Anraci. Protección Contra Incendios: Elementos estructurales de política pública para Colombia*. Primera edición. Bogotá: ANRACI.
- [3] ANRACI (2026). *Libro Blanco de Anraci. Construcción segura, resiliente y sostenible para Colombia: Elementos estructurales de política pública para Colombia*. Primera edición. Bogotá: ANRACI.
- [4] Congreso de la República. Ley 1575 de 2012, Ley General de Bomberos de Colombia, art. 42, modificado por la Ley 1796 de 2016.
- [5] Congreso de la República. Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana, art. 87.
- [6] Corte Constitucional. Sentencia C-131 de 2004 (19 de febrero de 2004). Principio de buena fe; revisión técnico-mecánica de vehículos particulares.
- [7] Departamento Administrativo de la Función Pública. Resolución 1099 de 2017, art. 3 (definición de trámite y de otro procedimiento administrativo), posteriormente sustituida por la Resolución 455 de 2021.
- [8] Congreso de la República. Ley 2052 de 2020, racionalización de trámites.
- [9] Congreso de la República. Ley 489 de 1998, arts. 110 y 111; Corte Constitucional, Sentencia C-866 de 1999.
- [10] Comisión de Regulación de Energía y Gas. Resolución CREG 059 de 2012 (modifica el Código de Distribución, Res. CREG 067 de 1995): revisión periódica de instalaciones internas de gas; conceptos CREG 57 de 2016 y 94 de 2017.
- [11] Congreso de la República. Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito Terrestre, arts. 50 a 54; Ministerio de Transporte, Resolución 3500 de 2005 (Centros de Diagnóstico Automotor).
- [12] OCDE (2014). *Regulatory Enforcement and Inspections*. OECD Best Practice Principles for Regulatory Policy. París: OECD Publishing. OCDE (2018). *OECD Regulatory Enforcement and Inspections Toolkit*. Malyshev, N. (2014), presentación en IRGC "Rethinking Risk Regulation", OCDE.
- [13] National Fire Protection Association. NFPA 1730, *Standard on Organization and Deployment of Fire Prevention Inspection and Code Enforcement, Plan Review, Investigation, and Public Education Operations* (ed. 2019); NFPA 1, *Fire Code*, §10.2.7, según su adopción en el Florida Fire Prevention Code (Orange County Fire Rescue, Office of the Fire Marshal).
- [14] Hall, J. R., Koss, M. y Schainblatt, A. (1979). *Fire Code Inspections and Fire Prevention: What Methods Lead to Success?* NFPA / Urban Institute / National Science Foundation; citado en U.S. Fire Administration, Executive Fire Officer Program, "Evaluation of the effectiveness of fire prevention enforcement".
- [15] Hall, J. R. (2011). *U.S. Experience with Sprinklers*. Quincy, MA: NFPA Fire Analysis and Research Division.
- [16] Hackitt, J. (2018). *Building a Safer Future: Independent Review of Building Regulations and Fire Safety — Final Report* (Cm 9607). Londres: HM Government.
- [17] Grenfell Tower Inquiry (2024). *Phase 2 Report*, publicado el 4 de septiembre de 2024; resúmenes de Fire Brigades Union, Osborne Clarke y Red Lion Chambers.
- [18] Singapore Civil Defence Force (SCDF). Fire Certificate y Registered Inspector; comunicado "SCDF charges six building owners for occupying premises without valid Fire Certificate" (2021); aviso de vigencia de tres años desde el 1 de abril de 2026.
- [19] Buildings Department, Hong Kong. Mandatory Building Inspection Scheme (Buildings Ordinance, Cap. 123; Building (Inspection and Repair) Regulation), en vigor desde el 30 de junio de 2012; Audit Commission, Report No. 75, cap. 9.
- [20] Presidencia del Consejo de Ministros del Perú. Decreto Supremo 002-2018-PCM, Reglamento de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones (ITSE).
- [21] Ciudad de México. Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México y su Reglamento; Gaceta Oficial (2020, 2023) sobre Terceros Acreditados y Responsables Oficiales de Protección Civil.

- [22] Incendio de la discoteca Kiss, Santa Maria (RS), Brasil, 27 de enero de 2013: Tribuna de Minas (27-01-2025), Sul21 / Agência Brasil (2017); Brasil, Lei 13.425 de 2017.
- [23] Incendio de Wang Fuk Court, Tai Po, Hong Kong, 26 de noviembre de 2025: Associated Press (marzo de 2026); International Fire & Safety Journal (2026); Caixin Global (20-03-2026).
- [24] Unidad Administrativa Especial Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá. "Bomberos Bogotá mejora sus procesos de inspecciones técnicas para dar servicio más oportuno a la ciudadanía" (2020); portal "Concepto Técnico — Visitas de Inspección".
- [25] Alcaldía de Medellín — DAGRD (5 de mayo de 2026). "Ahora el certificado de bomberos para establecimientos en Medellín puede autogestionarse en línea".
- [26] Pulzo (8 de enero de 2026), con base en información del Cuerpo Oficial de Bomberos de Bogotá: balance de atenciones de 2025.
- [27] Fenalco. Notijurídicos 029 (PA 156 de 2023), 116 (PA 522 de 2023), 155 (PA 650 de 2023), 016 (PA 028 de 2024), 058 (PA 256 de 2024) y 166 (PA 545 de 2024).
- [28] Concejo de Bogotá. Acuerdo 927 de 2024 (sobretasa bomberil); Alcaldía Mayor de Bogotá — Secretaría Distrital de Hacienda, "Contribuyentes del ICA con ingresos superiores a \$2.278 millones deben pagar sobretasa bomberil" (Portal Bogotá, agosto de 2026).
- [29] National Fire Protection Association. NFPA 915, *Standard for Remote Inspections and Tests*, edición 2024 (primera edición).
- [30] Congreso de la República. Ley 1523 de 2012, Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, arts. 2 y 3 (num. 4, principio de autoconservación).
- [31] Presidencia de la República. Decreto 2157 de 2017, directrices para el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas (PGRDEPP).
- [32] International Code Council (2024). *Código Internacional de Protección contra Incendios (IFC) 2024, edición en español*. codes.iccsafe.org/content/IFCSP2024P1. Secciones 101.3, 102.2, 102.3, 103.1, 104.2, 105.5, 109.2, 110.1 a 110.3, 111.1, 113.2, 115.1; capítulo 4 (secs. 404 a 406); secs. 901.6, 901.6.1, 901.6.3 y 901.7; capítulo 11 (secs. 1101 a 1104).
- [33] International Code Council (2024). *Código Internacional de Edificaciones Existentes (IEBC) 2024, edición en español*. codes.iccsafe.org/content/IEBCSP2024P1. Secciones 101.2, 101.3, 301 a 302, 1001.1, 1001.2 y 1301.1.
- [34] International Code Council (2024). *Código Internacional de Mantenimiento de la Propiedad (IPMC) 2024, edición en español*. codes.iccsafe.org/content/IPMCSP2024P1. Secciones 101.3, 701.2, 702.1 y 704.1.
- [35] International Code Council (2012). "Pro Board Accredits ICC Fire Inspector Certifications" (Fire Inspector I y II).
- [36] Kitsap County, WA. "Referenced Standards for System Maintenance" (IFC 901.6 y conservación de registros por tres años).
- [37] National Fire Sprinkler Association (2023). "Application of the Fire Code to Existing Buildings".
- [38] National Fire Sprinkler Association (2022). "Fire Sprinkler Inspections: What to Consider Before Implementing Local ITM-Reporting Services".
- [39] Virginia Statewide Fire Prevention Code (basado en el IFC), 13VAC5-52-60, sección 106.3, Inspecciones.
- [40] City of Seattle. Seattle Existing Building Code 2021, capítulo 13 (adopción del IEBC), métodos de cumplimiento por desempeño.
- [41] National Institute of Building Sciences (2019). *Natural Hazard Mitigation Saves: 2019 Report*.
- [42] International Code Council (17 de agosto de 2020). "Code Council Releases Recommended Practices for Remote Virtual Inspections".