

# Panorama de aseguramiento: El seguro de bienes comunes

*En Bogotá se estima que el 19.3% <sup>1</sup> de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal están asegurados. Pese a su obligatoriedad, el nivel de aseguramiento de los bienes comunes sigue siendo bajo.*

Por:

**Laura Rincón**

Investigadora Cámara Técnica de Incendio y Terremoto

FASECOLDA

El aumento de la propiedad horizontal se ha hecho evidente en ciudades como Bogotá, que ha visto en este mecanismo una vía para el desarrollo de proyectos de vivienda y comercio en los últimos años, al punto que más de la mitad de los inmuebles de la capital está construido bajo esta modalidad. Establecer

la penetración del seguro de bienes comunes en la capital del país, relacionar la problemática que se genera al no contar con el mismo, al tiempo que plantear las acciones que el gremio ha adelantado para mejorar los indicadores de este seguro, hacen parte de las siguientes reflexiones.

### **La protección de los bienes comunes: Un mandato de ley**

El seguro de copropiedades es de obligatoria adquisición y ampara los bienes de propiedad común de los inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, con las coberturas de incendio y terremoto.

El tomador del seguro es la copropiedad que debe registrarse como tal ante las Oficinas de Instrumentos Públicos, y contar con un NIT.

La Ley 675 de 2001, que sobrevino al terremoto del Eje Cafetero, establece que:

ARTÍCULO 15. SEGUROS. Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, y que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

PARÁGRAFO 1o. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.

PARÁGRAFO 2o. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

Si bien la regulación vigente define unas coberturas mínimas obligatorias, el seguro de copropiedades – o seguro de bienes comunes - puede ser adquirido con algunos otros amparos que pueden ser del interés de los copropietarios, como hurto, daños por agua, anegación, inundación, granizo, actos mal intencionados de terceros (AMIT), explosión, responsabilidad civil, D&O y maquinaria y equipo, convirtiéndose en un seguro multirriesgo.

Es importante recalcar que el seguro obligatorio de bienes comunes surge de la experiencia que dejó el sismo del Eje Cafetero en 1999. En ese momento no era muy conocido el concepto de propiedad horizontal, los deberes y los derechos de los copropietarios para con este tipo de inmuebles y la forma en que debían ser administrados. Cuando se afectaron varias copropiedades en el sismo, muchas de ellas se encontraron sin protección, lo que generó cuantiosas pérdidas para muchos de los copropietarios. Es así como la Ley 675 de 2001 ha sido una norma de gran utilidad para los ellos y los administradores de copropiedad, a pesar de que aun existe un desconocimiento general en varios aspectos, entre ellos, el seguro.

### **Caracterización de la propiedad horizontal en Bogotá**

Con base en este marco legal, resulta de interés determinar el nivel de aseguramiento de las copropiedades para verificar el cumplimiento de la norma. Un punto de referencia obligado en este análisis debe ser Bogotá, considerando que se trata del cúmulo asegurado más grande del país y la ciudad con mayor proporción de bienes en propiedad horizontal.

#### **Referencias Bibliográficas**

1 - Cifras entregadas por la Aseguradoras correspondientes al 92.1% del mercado. Con corte a Diciembre de 2012.

### Índice de Densificación de Vivienda Bogotá

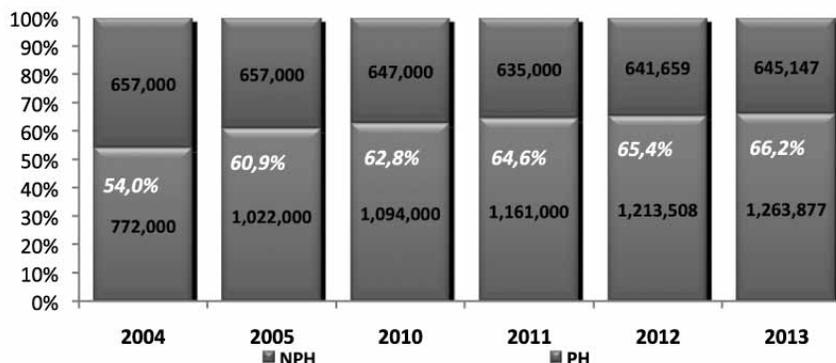


Gráfico 1. Fuente: Catastro de Bogotá. Censo Inmobiliario 2013

De acuerdo con el último censo adelantado por el Catastro de Bogotá (2013), la capital está conformada por 2.3 millones de predios urbanos, de los cuales 1.9 millones son de destinación residencial.

Para esta ciudad, el índice de densificación de vivienda es de 66,2%, es decir del total de 1.9 millones de predios urbanos residenciales, 1.26 millones se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal. Este indicador ha venido aumentando en los últimos años. Tal y como lo muestra la gráfica No.1, en el 2004 la densificación de la vivienda alcanzaba el 54% y la misma ha aumentado sistemáticamente hasta alcanzar el nivel actual.

Para el censo de vigencia 2012, se calculó que el total de predios bajo el régimen de propiedad horizontal (1.38 millones) fueron valuados en 112.6 billones de pesos. Esta información permite estimar que el 88% de estos predios sometidos al régimen de propiedad horizontal son residenciales. Así, los 1.2 millones de predios residenciales y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal fueron valuados en 89 billones de pesos, de manera que el avalúo promedio de cada uno es de 73 millones de pesos.

### Predios bajo el régimen de Propiedad Horizontal por destino

DESTINO ECONÓMICO	PREDIOS	PARTICIPACIÓN	AVALUO 2012 (Millones de Pesos)	PROMEDIO (Millones de Pesos)
RESIDENCIAL	1,213,508	87.99%	88,987,650	73
INDUSTRIAL	504	0.04%	473,019	939
DOTACIONAL PUBLICO	1,772	0.13%	390,055	220
DOTACIONAL PRIVADO	1,639	0.12%	802,928	490
COMERCIO EN CORREDOR COM	89,551	6.49%	12,355,820	138
COMERCIO EN CENTRO COMER	47,192	3.42%	7,413,835	157
COMERCIO PUNTUAL	12,348	0.90%	1,905,463	154
PARQUEADEROS	210	0.02%	6,235	30
URBANIZADO NO EDIFICADO	9,769	0.71%	281,417	29
NO URBANIZ/SUELO PROTEG	2,389	0.17%	4,115	2
VIAS	29	0.00%	1,997	69
ESPACIO PUBLICO	296	0.02%	4,679	16
<b>TOTAL</b>	<b>1,379,207</b>	<b>100%</b>	<b>112,627,213</b>	<b>82</b>

Cuadro 1. Fuente: Catastro de Bogotá. Censo Inmobiliario 2012

## Distribución de Predios Residenciales Urbanos PH Bogotá

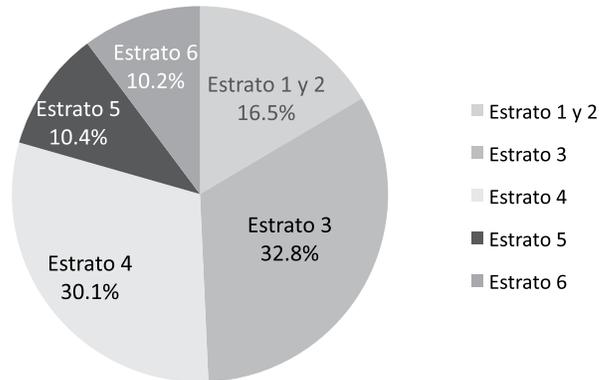


Gráfico 2. Fuente: Catastro de Bogotá. Censo Inmobiliario 2012

Haciendo una clasificación de los predios residenciales urbanos bajo el régimen de propiedad horizontal por estrato socioeconómico, se estimó que el 60% de los mismos se concentra en los estratos 3 y 4, mientras que los estratos 1 y 2 representan el 16,5% en Bogotá.

De acuerdo con el censo inmobiliario de 2012, localidades como Suba pueden ser caracterizadas como las que cuentan con las mayores proporciones de propiedad horizontal. Esta concentra el 23% del total de predios bajo este régimen de la ciudad; en este sentido, el 76% de los predios de ésta son Propiedad Horizontal. Chapinero es la localidad con mayor proporción de predios con este régimen (el 92% de sus predios son clasificados como propiedades horizontales).

### Penetración del seguro de bienes comunes en Bogotá

Según información suministrada por Catastro Bogotá, con corte a diciembre de 2012, los 1.3 millones de

predios construidos en propiedad horizontal estaban agrupados en 43.389 copropiedades<sup>2</sup>. Por su parte, la información suministrada por las aseguradoras a FASECOLDA indica que para el mismo corte existían cerca de 8.365 copropiedades con seguro, lo que indica un nivel de aseguramiento cercano al 20%.

Aunque no se tienen cifras disponibles del número de copropiedades constituidas en el resto del país, es importante precisar que en el restante del territorio nacional se encuentran aseguradas 17,549 copropiedades. Esto indicaría que el porcentaje de aseguramiento de copropiedades es aún menor.

Vale la pena destacar que un nivel de aseguramiento cercano al 20% es alto, si se compara con las tasas de aseguramiento promedio de los seguros de propiedad que son del orden del 10%. Sin embargo, el mismo indicador es bajo si se tiene en cuenta que este seguro es de carácter obligatorio. En los últimos cinco años se ha podido establecer que el porcentaje de aseguramiento de las copropiedades ha venido en aumento gracias a la profesionalización de la administración de copropiedades, a una mayor

### Referencias Bibliográficas

2 - Es importante señalar que cuando se habla de predio se refiere a unidades de vivienda con cédula catastral. Esto quiere decir que varios predios en propiedad horizontal pueden estar agrupados en una copropiedad.

## Mercado

PREDIOS PH ( Propiedad Horizontal)			
LOCALIDAD	PREDIOS	% TOTAL PREDIOS PH	% LOCALIDAD
SUBA	310,457	22.48%	76.1%
USAQUEN	258,087	18.69%	88.0%
CHAPINERO	141,124	10.22%	92.1%
KENNEDY	137,024	9.92%	55.9%
FONTIBON	98,083	7.10%	77.0%
ENGATIVA	97,718	7.08%	50.7%
TEUSAQUILLO	62,693	4.54%	82.1%
BOSA	53,450	3.87%	41.7%
SANTA FE	42,738	3.09%	72.2%
PUENTE ARANDA	27,181	1.97%	41.6%
BARRIOS UNIDOS	26,220	1.90%	49.8%
CIUDAD BOLIVAR	22,137	1.60%	16.9%
SAN CRISTOBAL	19,906	1.44%	23.9%
RAFAEL URIBE URIBE	19,614	1.42%	27.3%
LOS MARTIRES	19,220	1.39%	57.9%
USME	14,256	1.03%	18.0%
TUNJUELITO	12,338	0.89%	37.4%
LA CANDELARIA	10,212	0.74%	73.5%
ANTONIO NARINO	8,579	0.62%	40.6%
SUMAPAZ	0	0.00%	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>1,381,037</b>	<b>100.0%</b>	<b>60.9%</b>

Cuadro 2. Fuente: Catastro de Bogotá Censo Inmobiliario 2013

conciencia de los copropietarios, a un aumento en las copropiedades construidas y a mayor información disponible en el mercado. A pesar de las cifras, el mensaje debe ser inequívoco: la penetración de este seguro es baja.

Fasecolda ha identificado que la baja penetración puede ser atribuida a factores como:

- La baja percepción del riesgo, especialmente de aquel potencialmente catastrófico, está profundamente arraigada en buena parte de la sociedad. La posible ocurrencia de un sismo o un incendio, fenómenos capaces de generar daños importantes, e incluso daños totales, es frecuentemente desestimada. Esta equivocada percepción del riesgo no genera incentivos para la protección, sea ésta física y/o financiera; por tanto, la consecución del seguro para estas personas resulta inocua.
- El desconocimiento de la norma es otro factor que influye en este comportamiento. Muchas copropiedades administradas generalmente por personas no expertas en el tema, no conocen la normativa. Este factor, sin embargo, ha venido perdiendo fuerza por la constante referencia que se hace de la norma.

Nivel de Aseguramiento de Copropiedades en Bogotá	
Copropiedades Aseguradas Bogotá	8,365
Total Copropiedades Bogotá	43,389
<b>Penetración</b>	<b>19.3%</b>

<b>Copropiedades Aseguradas Territorio Nacional</b>	<b>17,549</b>
---	---------------

Cuadro 3. Fuente: Catastro de Bogotá y FASECOLDA. Cifras con corte a Diciembre 2012

- La negligencia en el aseguramiento es frecuente en muchas copropiedades cuando se trata de la adquisición de este seguro obligatorio. Cabe recordar que tanto el desconocimiento de la norma como la negligencia pueden ser origen de múltiples dificultades para los administradores de las copropiedades, que pueden verse inmersos en procesos de responsabilidad civil por los daños que se generan en las copropiedades y que no estuvieron adecuadamente protegidos.

Y por último, cabe mencionar la falta de presupuesto. Sobre el particular es necesario reiterar que la adquisición de un seguro para proteger la copropiedad es una responsabilidad de todos los copropietarios, y no hacerlo expone el patrimonio de todos los involucrados. Si a esto se suma que existe un mercado competitivo que ofrece diversas soluciones de protección en una amplísima variedad de precios, la falta de presupuesto a la que se hace referencia es un argumento que pierde fuerza.

### **La problemática del no aseguramiento de las copropiedades**

El no aseguramiento de las copropiedades puede traer diversas consecuencias para los copropietarios, porque hay que tener en cuenta la existencia de otros seguros como los hipotecarios y los seguros voluntarios de hogar que existan sobre los inmuebles. A pesar de esta diversidad, la consecuencia inmediata y más grave de la falta de este seguro es la exposición del patrimonio representado en estos bienes a cualquier tipo de contingencia, desde la más leve a la catastrófica.

Pero el no aseguramiento de las copropiedades no es un problema exclusivo de un puñado de copropietarios. La problemática se extiende a la

sociedad. Una de las razones adicionales de la creación de esta cobertura es que los ciudadanos (al menos los que viven en copropiedad) se hicieran responsables de su protección ante eventos de la naturaleza. Esto reduce la vulnerabilidad fiscal del Estado ante desastres naturales, porque hace más eficiente la ayuda que deberá proveer a los damnificados de este tipo de eventos, dirigiéndolos a las personas que por su nivel de ingresos, no tienen mecanismo de protección alguno.

La copropiedad no sólo crea un entorno seguro y cómodo para vivir o para ejercer una actividad comercial. Este agrupamiento facilita la creación de mutualidades para cubrirse contra diferentes tipos de eventualidades y la mejor herramienta para protegerse es el seguro. Resulta entonces urgente analizar con detalle las razones aquí expuestas para la baja penetración del seguro, evaluar si es necesario complementarlas o replantearlas, de forma tal que se puedan diseñar los mecanismos que permitan aumentar los indicadores de aseguramiento para este producto en nuestra sociedad.

### **Acciones adelantadas por el gremio**

El panorama de aseguramiento mostrado deja en evidencia la necesidad de explorar este segmento del mercado de seguros de propiedad, además de la necesidad del fortalecimiento de esta normatividad. El gremio ha venido desarrollando diversas acciones encaminadas a facilitar un entorno para que más copropiedades se aseguren.

Entre estas acciones se encuentra el proyecto de educación financiera que se estructura desde el gremio, el cual tiene por objeto entregar información valiosa a copropietarios

## **Mercado**

y administradores de copropiedad sobre las coberturas ofrecidas en el producto.

La recopilación y análisis de las cifras de este seguro, las permanentes charlas con los medios de comunicación para explicar la problemática del esta póliza y el suministro de los datos analizados, son varias de las labores que el gremio ha gestionado para facilitar el mencionado entorno.

Es importante avanzar en la discusión con el Gobierno Nacional y con el Congreso sobre la necesidad de

fortalecer la normativa, para crear incentivos más claros en la protección de este tipo de inmuebles.

Las acciones adelantadas han permitido posicionar al gremio como un actor relevante en las diversas discusiones que se realizan en torno a la aplicación de la Ley 675 de 2001 y se ha convertido en referencia obligada respecto de los seguros para los bienes comunes. El gremio debe afianzarse en este rol para contribuir desde el punto de vista técnico en la solución de los problemas que se presentan en el aseguramiento de las copropiedades.

**UNA ORGANIZACIÓN QUE PROGRESA  
HACIENDO PROGRESAR**



**COLPATRIA**  
**SEGUROS • CAPITALIZADORA • ARL • SALUD**

Colpatria tiene todo lo que necesita en protección, salud y ahorro.

Para mayor información consulte a su Asesor de Seguros a la línea de servicio al cliente:  
01 8000 512620 o en Bogotá al 423 5757.

[www.seguroscolpatria.com](http://www.seguroscolpatria.com)