

Seguro decenal: Un nuevo aliado en la cadena de valor del sector inmobiliario

Carlos Molina, subdirector Cámara Técnica de Propiedad e Ingeniería
Fasecolda

La entrada en operación del seguro decenal trae consigo una oportunidad única para la industria aseguradora, sin embargo, este nuevo negocio requiere que las compañías de seguros tengan un conocimiento mucho más profundo sobre la actividad de sus clientes constructores.

Un consumidor de vieja data

El sector de la construcción ha sido un cliente de tradición para la industria aseguradora, puesto que alrededor de esta actividad gravitan constantemente varios riesgos. En el desarrollo de la gran mayoría de fases de un proyecto, desde la etapa de selección –en los casos de los contratos estatales o privados, cuando lo requieren– se configura una relación entre el asegurador y el futuro contratista, de hecho, el seguro cubre los trabajos ejecutados más allá de la entrega del proyecto.

La propia obra, la maquinaria y el equipo de construcción, las responsabilidades civiles por daños materiales o personales y los perjuicios ocasionados de manera involuntaria a terceros como consecuencia de la ejecución de un proyecto de construcción, incluso la posible pérdida de beneficios derivada del retraso en la ejecución de la obra es apenas parte del abanico de coberturas que ofrece el sector asegurador para la industria de la construcción.

Tanto los grandes como los pequeños proyectos de ingeniería que se desarrollan desde hace décadas contemplan algún tipo de seguro dentro de su estructura; sin lugar



a duda, las compañías de seguros son grandes aliadas de los constructores. Esta relación requiere que el asegurador conozca la mayor información posible acerca de las condiciones del proyecto y las características del constructor; los aspectos financieros, jurídicos y técnicos hacen parte del análisis del riesgo que las compañías de seguros realizan para la expedición de las pólizas.

Este conocimiento es uno de los elementos sobre los cuales se centra la operación del nuevo seguro decenal, el cual está contemplado dentro de las opciones con las que cuenta el constructor o enajenador para cubrir la responsabilidad de amparar los perjuicios causados a los propietarios de vivienda nueva por un lapso de diez años, en caso de que se presentasen fallas en la estructura derivadas de errores en la fase constructiva, deficiencias del suelo o defectos en los materiales empleados.

La operación de esta cobertura requiere un cambio en la tradicional relación que tiene el garante con el constructor, ya que, por la naturaleza propia de este amparo, la aseguradora cuenta con la posibilidad de

➔ El acercamiento del constructor con el garante en las etapas tempranas del proyecto y el conocimiento de los equipos de suscripción son claves para el desarrollo de un proyecto de vivienda.

poner a disposición de su cliente constructor desde etapas tempranas del proyecto todo el conocimiento y experticia que permitan ayudar en la gestión de los distintos riesgos que se encuentran presentes a lo largo de la ejecución de una obra de vivienda.

En este nuevo escenario las figuras independientes de la revisión de diseños y la supervisión técnica cobran



especial relevancia, ya que le permiten a la aseguradora estar al tanto en tiempo real de los pormenores y características de cada uno de los hitos que componen un proyecto inmobiliario. La compañía de seguros debe conocer el estado y desarrollo de los aspectos vitales de la planeación y la ejecución técnica, tener claras las condiciones y aptitudes del constructor principal y sus subcontratistas, saber sobre la calidad de los materiales que serán empleados in situ, identificar las medidas de control y seguimiento asumidas en la obra y, sobre todo, estar informada de las medidas tomadas para la solución de no conformidades.

➔ El vínculo del sector de vivienda con otros sectores productivos y su alta capacidad de empleo demuestran el tipo de negocio al que se enfrentan las aseguradoras interesadas en comercializar el seguro decenal.

Estos nuevos requerimientos plantean la posibilidad de que el acercamiento del constructor con el garante sea en las etapas tempranas del proyecto, por lo cual es necesario que las distintas áreas de la compañía de seguros, principalmente los equipos de suscripción cuenten con el conocimiento preciso sobre los elementos que son claves para el desarrollo de un proyecto de vivienda. Las etapas o fases de obra, el rol y alcance de todos los actores que intervienen durante su ejecución y los requerimientos exigidos por los entes encargados del control urbano a nivel municipal, entre otros; además, la importancia y el rol del sector son aspectos fundamentales para conocer las condiciones del riesgo que tendrá a su cargo la aseguradora durante los diez años de cobertura.

La cadena de valor de la construcción de vivienda

El sector de vivienda es muy importante en la economía de nuestro país; su vínculo con otros sectores productivos y su alta capacidad de empleo son apenas dos factores que demuestran el tipo de negocio al que se enfrentan las aseguradoras interesadas en comercializar el seguro decenal. La industria aseguradora tiene en este nuevo producto la posibilidad de ampliar la oferta para el constructor, la dinámica del negocio permitirá que a futuro la cobertura decenal sea parte del paquete de seguros que estén disponibles para el encargado del desarrollo de un proyecto de vivienda.

Es imperativo que las compañías de seguros se familiaricen con el sector de la construcción de vivienda en el país, el cual, según las cifras recientes, durante el año 2019 comercializó más de 180.000 unidades, distribuidas en tres principales segmentos: vivienda de interés social (VIS), medio y alto, con un poco más de 35 billones de pesos en ventas, cifra no menor si se considera que, en general, el sector ha venido afrontando una desaceleración en comparación con años anteriores.

La distribución de las unidades construidas se concentra en mayor medida en la vivienda de interés social, correspondiente a más del 60%, una marca histórica para el sector. En relación con los otros dos segmentos, existen factores que pueden permitir la reactivación de las ventas: para el segmento medio, los menores efectos de la eliminación en 2018 del subsidio a la tasa de interés, y para el segmento alto, la exclusión del impuesto al consumo para inmuebles cuyo costo sea mayor a \$900 millones.

Otro dato relevante se relaciona con el número de unidades de vivienda nueva iniciadas en 2019: más de 127.000, equivalentes a un total de 9,3 millones de metros cuadrados. Desde el punto de vista del aporte en el campo del trabajo, el sector de la construcción emplea a 1,6 millones de personas a nivel nacional, lo que representa cerca del 7,1% del total de ocupados en Colombia.

La dinámica edificadora del país tiene repercusión directa en la demanda de los materiales de obra. En esta cadena del negocio, los proveedores de servicios de ingeniería e insumos juegan cada vez un papel más protagónico, los controles de calidad que deben ser adelantados en el proyecto, así como las obligaciones en materia ambiental se reflejan en las distintas innovaciones sobre los servicios y materias primas que emplean los constructores. También es importante reconocer la incidencia del sistema financiero en el sector y el aumento de subsidios por parte del Gobierno, lo cual ha venido aumentando el número de compradores que cumplen con las condiciones socioeconómicas para adquirir vivienda.

Estos factores plantean un panorama favorable de crecimiento para la construcción de vivienda en los próximos años, razón por la cual la expectativa por parte de las compañías de seguros interesadas en comercializar el seguro decenal debe venir acompañada de una serie de labores que les permitan conocer las condiciones del entorno de la actividad inmobiliaria. Es imperativo optimizar la interacción con el constructor, ya que esta garantía debe estar disponible para todos los segmentos de vivienda a lo largo y ancho del país. 

Datos

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol).
Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).