



El seguro decenal: Garantía de la calidad de la construcción en Colombia

En el panorama de la construcción en Colombia, la promulgación de la ley de vivienda segura ha marcado un hito. Esta legislación, diseñada para incrementar la seguridad de las edificaciones, introdujo el seguro decenal como uno de los mecanismos establecidos para garantizar la protección del patrimonio de los compradores de vivienda nueva.

Carlos R. Molina U.

Director de la Cámara Técnica de Propiedad e Ingeniería de Fasecolda

A medida que se avanza en la adopción de este nuevo seguro, es crucial entender su impacto, beneficios y los datos más relevantes desde su implementación. La póliza busca proteger al comprador de vivienda nueva ante el riesgo de ruina o amenaza de ruina por errores en el diseño, defectos en los materiales, vicios de suelo o deficiencias en la etapa de construcción de un proyecto inmobiliario, de modo que su patrimonio no se vea afectado.

Antecedentes y marco legal

El objetivo de la Ley 1796 de 2016, conocida como ley de vivienda segura, es fomentar prácticas de construcción más rigurosas y seguras. Bajo esta premisa, el seguro decenal se ha convertido en una herramienta indispensable para asegurar que las edificaciones nuevas cumplan con estándares elevados de calidad y para que los constructores adopten un enfoque más riguroso en la mitigación de los distintos riesgos que se presentan a lo largo de las fases de ejecución de un proyecto. Esto es posible gracias a que la compañía de seguros es una verdadera aliada del constructor, cliente de vieja data para la industria aseguradora.

Este seguro incentiva a los constructores a mantener los más altos estándares de calidad desde la concepción hasta la finalización y entrega de la vivienda. Al ser adquirido antes del inicio de la obra, permite a las aseguradoras tener una visión detallada y continua de todas las etapas de un proyecto inmobiliario, lo que facilita la evaluación y gestión de los riesgos.

Por otro lado, la preocupación por la calidad de la vivienda en Colombia ha sido una constante entre los consumidores y los profesionales del sector inmobiliario. Asegurar que las nuevas construcciones cumplan con los más altos estándares de seguridad y durabilidad es esencial para proteger el bienestar de las familias y el valor de su inversión. Esta atención a la seguridad de las edificaciones no solo previene problemas estructurales futuros, sino que también refuerza la confianza en el mercado inmobiliario, justo en un momento en el cual se espera la puesta en marcha de diversas medidas de reactivación.

➔ Para verificar si una vivienda nueva cuenta o contará con seguro decenal, el comprador o propietario podrá consultar en el Registro Único de Seguros (RUS), en www.rus.com.co.

Datos y estadísticas actuales

De acuerdo con el IDIGER (Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático), entre 2001 y 2022 se presentaron en Bogotá 5.273 quejas por deficiencias en las edificaciones, en el 58% de estas reclamaciones se reportaron problemas que podrían comprometer la estabilidad de las edificaciones; de este grupo, el 74% estuvo asociado con temas estructurales, el 14% con suelos, el 8% con deficiencias en la construcción y el 3% con los materiales empleados.

Régimen de gradualidad

La implementación de la obligatoriedad del seguro decenal fue establecida bajo un esquema de gradualidad regional, de tres fases, con base en el volumen de la venta de vivienda en el país. Este enfoque gradual permite que todas las partes involucradas se adapten adecuadamente a los nuevos requerimientos, para que la transición sea ordenada y efectiva.

Conforme al Decreto 1617 de 2023, emitido por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, para todos los proyectos de vivienda cuya licencia de construcción de obra nueva haya sido radicada en legal y debida forma en Bogotá, Medellín y 31 municipios de los alrededores, la obligación inició el primero de enero de 2022; en Barranquilla, Bucaramanga, Cali,



Cartagena, Cúcuta y 36 municipios aledaños deberán dar cumplimiento a esta obligación a partir del primero de julio de 2024; y a partir del primero de julio de 2025 la póliza estará disponible para el resto del país.

Desde la entrada en vigor de la Ley, en 2022, el sector asegurador ha venido trabajando fuertemente para colocar en el mercado este nuevo producto, de acuerdo con las condiciones y características requeridas por la normativa. Dada la forma en que opera el seguro y teniendo en cuenta que el constructor debe contactar a la aseguradora antes del inicio de la obra, desde agosto de 2023 la industria inició una encuesta para conocer el número de proyectos y unidades de vivienda, los tipos, (VIS, No VIS, VIP), estrato, valores asegurados y ubicación, entre otros. arrojando inicialmente un total de 57 proyectos de vivienda ya cubiertos por las aseguradoras.

➔ Las aseguradoras pueden tener una visión detallada y continua de cada una de las fases de ejecución de un proyecto inmobiliario, lo que facilita la evaluación y gestión de los riesgos.

Los resultados de la encuesta, con corte a mayo de 2024, indican que se han asegurado 185 proyectos de vivienda nueva, con un valor asegurado de 4,02 billones de pesos, proporcionando cobertura a 28 477 propietarios. Estos proyectos incluyen viviendas de interés social (VIS), viviendas no VIS y viviendas de interés prioritario (VIP). En términos de distribución geográfica, Bogotá y sus alrededores lideran, con 112 proyectos asegurados, seguidos por Medellín y sus municipios cercanos, con 53.



Además, se han emitido 20 pólizas en ciudades y municipios no considerados en la fase uno de gradualidad, esto indica que los constructores buscan protección de manera voluntaria, lo cual muestra la importancia de proteger el patrimonio de los compradores de vivienda en todo el país y, en suma, confirma que esta nueva dinámica de construcción de vivienda ya es todo un hecho.

Beneficios del seguro decenal

Para la calidad de la construcción: el seguro decenal es mucho más que una póliza, es un compromiso con la calidad y la seguridad de la vivienda en el país. A medida que más constructores comprendan y adopten este seguro, se espera una mejora significativa en los estándares de construcción, y en las acciones de mitigación del riesgo, así como una importante protección a la marca de los constructores y una mayor satisfacción entre de los propietarios.

Para los compradores de vivienda nueva: se benefician directamente de esta política, ya que les proporciona una garantía adicional sobre la inversión de su vivienda. Hoy los consumidores cuentan con nuevos derechos legales para que su patrimonio no se vea afectado como consecuencia de las deficiencias de los procesos de construcción o vicios del suelo.

Para verificar si una vivienda nueva cuenta o contará con seguro decenal, el comprador o propietario podrá consultar en el Registro Único de Seguros (RUS): www.rus.com.co.

La implementación de este seguro no solo es un logro legislativo, sino también un paso adelante hacia una industria de la construcción más responsable y sostenible. En Fasecolda continuaremos apoyando y promoviendo la implementación de este seguro, con el que se fortalece al sector inmobiliario en Colombia para asegurar que las viviendas no solo sean asequibles, sino también seguras.

Si vas a comprar
vivienda nueva...

→ **Pregunta si tendrá**

SEGURO DECENAL

*Aplica solo para vivienda nueva



El Seguro Decenal
responde con:



El valor de
reemplazo o



El valor de
la reconstrucción

¿Cuánto cuesta este seguro?



Este seguro está a cargo
del constructor/enajenador,
tú no debes pagar nada.



Aplica para proyectos de más
de cuatro unidades residenciales



De todo tipo de vivienda

VIS | NO VIS
VIP

→ **Vigente** a partir de:

• **BOGOTÁ**
• **MEDELLÍN**
y 31 municipios aledaños



Desde el primero
de enero de 2022*

• **CALI**
• **CARTAGENA**
• **CÚCUTA**
• **BUCARAMANGA**
• **BARRANQUILLA**
y 36 municipios aledaños



Desde el primero
de julio de 2024*

• **Y EL RESTO DEL PAÍS**

Desde el primero
de julio de 2025*



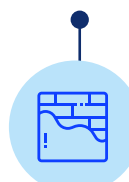
*Según la fecha de radicación
de la licencia de construcción
de obra nueva.



Este seguro, nació con la **Ley 1796**
de 2016 "**Ley de vivienda segura**"



Te protege si el proyecto **presenta**
ruina o amenaza ruina debido a:



Problemas con
los materiales



Problemas de
construcción



Problemas
en el **suelo**



A partir de la expedición del
Certificado Técnico de Ocupación
de la edificación.

Esta Ley busca **fomentar prácticas**
de construcción **más rigurosas y seguras.**



El Seguro Decenal es una herramienta indis-
pensable para asegurar que las edificaciones
nuevas cumplan con estándares elevados de
calidad y para que los constructores adopten
un enfoque más riguroso en la mitigación de
los distintos riesgos que se presentan a lo
largo de las fases de ejecución de un
proyecto.



Los compradores de vivienda nueva se
benefician directamente de esta política, ya
que les proporciona una garantía adicional
sobre la inversión de su vivienda.

fasecolda.com



Si vas a comprar
vivienda nueva pregunta por el
SEGURO DECENAL

VERIFICA E INFÓRMATE MÁS EN:



RUS
REGISTRO ÚNICO DE SEGUROS
www.rus.com.co

*Aplican Términos & Condiciones:
Ley 1796 de 2016 para proyectos de
más de cuatro unidades residenciales.

fasecolda
Federación de Aseguradores Colombianos