

# Seguro decenal: dos años después de sancionada la ley, continúa sin ser reglamentada

David Leonardo Contreras, subdirector de la Cámara de Incendio y Terremoto Fasecolda

*En julio próximo se cumplirán dos años de haber sido sancionada la ley de protección del comprador de vivienda. Sin embargo, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia aún no ha reglamentado las garantías patrimoniales que consagra esta ley, manteniendo desprotegidos a los hogares colombianos.*

El 13 de julio de 2016 fue sancionada la Ley 1796, por la cual se establecen medidas de protección al comprador de vivienda. La Ley fue promovida como una respuesta ante las consecuencias experimentadas por la caída del edificio Space, ocurrida en Medellín tres años antes. Esta ley incluyó la necesidad de que los constructores o enajenadores constituyeran una garantía financiera, que podría ser una fiducia, un seguro o una garantía bancaria, entre otros productos financieros. Lastimosamente, la subsecuente reglamentación ha quedado engavetada en un escritorio del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, quedando sin protección el comprador de vivienda nueva.

## 1. El tamaño de la industria constructora en Colombia

De acuerdo con el sistema Coordinada Urbana de Camacol, durante el año 2017 se adquirieron más de 173.000 unidades de vivienda nueva, lo que representó una inversión de 32 billones de pesos. Esta cifra es equivalente a la producción anual de la industria aseguradora, y representa el 3,4% del PIB del país.

La mayor concentración de dio en el segmento de vivienda que no es de interés social (no VIS), con 110.000 viviendas nuevas. A pesar de esto, la vivienda de interés

social reportó un crecimiento de más del 15% entre el 2017 y el año inmediatamente anterior. Así mismo, el mayor dinamismo fue reportado en las regiones de la costa atlántica, principalmente en Atlántico, Bolívar, Magdalena y Cesar; al igual que en la región del Tolima grande (Tolima y Huila).

La colocación de créditos hipotecarios creció un 11,9% entre febrero de 2017 y marzo del 2018, en comparación con el año inmediatamente anterior, con un total de \$16,1 billones de pesos. De este total, \$12,8 billones se destinaron a créditos hipotecarios para no VIS, lo que representó un crecimiento del 12,5% para el periodo mencionado. En cuanto al segmento de VIS, en este mismo periodo se registró un crecimiento del 9,9%. Lo anterior muestra un ritmo de crecimiento importante en el sector de construcción residencial, asociado principalmente a un incremento en el número de casas y apartamentos construidos y a un buen ritmo en el crecimiento de los precios de vivienda nueva.

Como consecuencia de lo anterior, la producción potencial del seguro decenal es, a todas luces, interesante para la industria aseguradora.

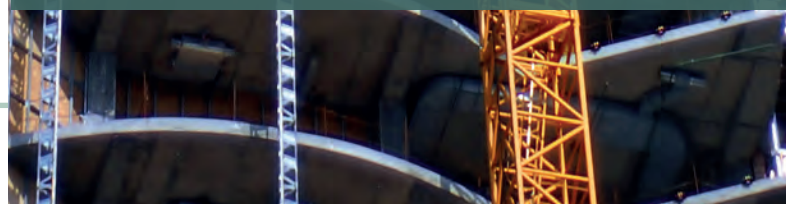
## 2. Retos de la industria aseguradora para atender la nueva demanda

A pesar de que el mercado potencial sea grande, las aseguradoras tendrán que ponerse a tono con las necesidades de los constructores. Si bien en el mercado ya existen varias compañías ofreciendo sus respectivos productos, su penetración es aún baja. Esto se debe a varios factores, algunos exógenos a las compañías aseguradoras, entre los que encontramos a) la falta de reglamentación, por parte del Ministerio de Vivienda, para las garantías patrimoniales consagradas en la Ley 1796 de 2016; b) los variados estándares de medición de los riesgos que enfrentan los constructores en el desarrollo de su actividad y c) falta de entendimiento de la industria aseguradora acerca de las verdaderas necesidades de los constructores.

En este último punto, los esfuerzos de la industria se deben concentrar en convertirse en un cogestor de riesgos



➔ Es decir, la industria aseguradora deberá apoyar las labores que adelanta el constructor para identificar, reducir y transferir efectivamente los riesgos inherentes a su actividad.



➔ El gremio desea hacer un especial llamado para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expida finalmente la reglamentación de las garantías financieras.

para el constructor y no en una mera estampilla requerida para realizar la actividad. Es decir, la industria aseguradora deberá apoyar las labores que adelanta el constructor para identificar, reducir y transferir efectivamente los riesgos inherentes a su actividad.

La industria aseguradora, en particular su segmento de reaseguros, tiene un amplio conocimiento en este campo. Las experiencias vividas en países como España, Francia o los Emiratos Árabes Unidos han permitido identificar riesgos transversales a la actividad constructiva, al igual que generar metodologías y buenas prácticas para mitigarlas y transferirlas efectivamente. El paso del conocimiento hacia el constructor es el principal objetivo de las compañías aseguradoras que se embarquen en esta cogestión de riesgos.

El segundo esfuerzo en que se deben concentrar las compañías aseguradoras es en poder atender la demanda de los constructores que se ubican en las regiones. Como se mencionó en el apartado anterior, el mayor crecimiento del sector de la construcción se está concentrando en departamentos como Magdalena, Huila o Tolima. Esto implicará que los asegurado-

res tendrán que desarrollar las redes de funcionarios de áreas comerciales, técnicas y de indemnizaciones, al igual que identificar y capacitar supervisores y ajustadores que puedan generar los informes de supervisión conforme a los requerimientos de la compañía.

### 3. Del papel del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

El gremio desea hacer un especial llamado para que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio expida finalmente la reglamentación de las garantías financieras. Si bien este ministerio publicó para comentarios un borrador del decreto en marzo pasado, causa extrañeza que este no fue finalmente tramitado.

Lo peor de esta situación es que hoy en día se siguen presentando casos como el del edificio Space, y los compradores de vivienda están desprotegidos. Las más recientes víctimas son las 48 familias que residían en el edificio Bernavento en Medellín. De acuerdo con informaciones de prensa, la constructora Promotora San Felipe se encuentra actualmente en un proceso de liquidación, y aún no es claro quién responderá por las inversiones que estas familias hicieron, que son el resultado del trabajo de toda una vida, ni por los 60 millones que tuvieron que invertir para intentar repotenciar el edificio. Es claro que si este proyecto hubiese contado con una garantía financiera, estas familias tendrían la seguridad de que existe un respaldo financiero que les responderá por la ruina de su vivienda.

Con el fin del gobierno Santos, es claro que la posible estrategia del ministerio sea engavetar el decreto hasta que la nueva administración tome las decisiones del caso. Esperemos que lo desempolven pronto. 