



Seguro decenal, un nuevo hito para el sector asegurador colombiano

La ley de vivienda segura, que tuvo su origen en el colapso de unas de las torres del complejo Space en Medellín, incorporó una serie de cambios en las normas para el sector de la construcción. Uno de los elementos más novedosos lo constituye la garantía decenal, por medio de la cual los propietarios de vivienda quedan cubiertos durante diez años contra los riesgos de ruina o amenaza de ruina.

Carlos A. Varela R.
Vicepresidente técnico de Fasecolda

El seguro decenal es, sin duda alguna, un hito para el sector asegurador. En efecto, desde hacía varios años el Congreso de la República no se ocupaba en crear una cobertura obligatoria de tal relevancia para el sector asegurador y para la sociedad en general. El evento que catalizó la creación de esta cobertura es conocido por todos: el colapso de una de las torres del complejo Space en Medellín, en el año 2013.

Este evento no fue menor; expertos en la materia, legisladores y el Gobierno nacional, entre otros, tomaron el asunto con la seriedad que merecía. Para muchos, dicho colapso dejó entrever que algo estaba mal con la normativa vigente en materia de construcción. Lo anterior motivó a su revisión integral, introduciendo cambios en puntos claves del proceso constructivo, asignando nuevas responsabilidades y, como novedad, creando la figura del garante.

El reto del sector asegurador: acompañar la dinámica de la construcción

Este seguro obliga a los constructores o enajenadores de vivienda nueva en el país a adquirir una garantía decenal en favor de los propietarios de los inmuebles. Como su nombre lo indica, la garantía debe permanecer por diez años, es irrevocable una vez se expide, debe ser líquida, permanente y suficiente.

Esto supone un reto para el sector asegurador, pues deberá acompañar la dinámica de la construcción en Colombia, que se muestra promisorio para la próxima década. El cuadro 1 muestra las proyecciones realizadas por el Ministerio de Vivienda, en las que se establece que las inversiones en este rubro sumarían 600 billones de pesos. De acuerdo con esta cartera, las ventas de vivienda en el 2022 alcanzarían las 211.000 unidades, y se incrementarían cada año, hasta las 310.000 en el 2030.

Es conocida la influencia del sector constructor en la generación de empleo y su participación en el PIB del país; ello demanda de la industria aseguradora un dinamismo de la misma magnitud en la oferta de esta cobertura, a lo largo y ancho del territorio nacional.

El reto no es solo para las compañías de seguros; la norma impone sobre los supervisores técnicos una responsabilidad enorme en relación con la calidad y la estabilidad de las obras. Estos supervisores, que deben ser autónomos e independientes del constructor, se convierten en elementos claves en el otorgamiento de las garantías, entre ellas, el seguro. También debe haber una oferta suficiente de revisores de diseño, profesionales expertos que deberán dar el aval a los diseños estructurales que se presenten para la edificación. Esto supone un trabajo coordinado de varios actores, además del asegurador y el constructor.

Gráfico 1:
Movilización de inversiones mercado de vivienda

(valores en miles de millones de pesos)

Fuente: Ministerio de Vivienda





Las compañías aseguradoras y reaseguradoras que operan en el país están listas para enfrentar este reto, en beneficio de las partes y de la sociedad, pero es necesario mencionar que existen otros actores igualmente relevantes y que deben tener la capacidad de acompañar esta dinámica, como los supervisores técnicos, los ingenieros revisores de diseños y los proveedores de servicios de laboratorio. La inclusión del garante en la ley de vivienda segura, sin duda alguna, ayudará a reivindicar la importante labor de estos profesionales en la construcción de vivienda en el país.

➔ Para las compañías de seguros, como garantes, los supervisores técnicos no son solo empresas o personas que están al tanto de los avances de la obra, son gestores del riesgo.

Los supervisores técnicos y la gestión del riesgo

La supervisión técnica se venía contemplando en la normativa de la construcción, aún antes del colapso de Space. La ley de vivienda segura no solo refrendó la labor de dicha supervisión, sino que le generó una serie de responsabilidades relacionadas con la calidad de la construcción.

Para las compañías de seguros, como garantes, los supervisores técnicos no son solo empresas o personas que están al tanto de los avances de la obra, son gestores del riesgo, y esa calificación no es nominal. El seguro decenal no opera como la mayoría de las coberturas, constructor y asegurador acuerdan, antes del inicio de la construcción de una obra, suscribir

el contrato de seguro bajo la condición de que se cumplan con ciertos criterios, entre los cuales están una constante y adecuada supervisión, que se subsanen las incidencias que se presenten y que se respeten a cabalidad los requisitos de calidad de la obra. Vigilar el cumplimiento de estos puntos es labor del supervisor.

Los objetivos del constructor y el asegurador son convergentes, ambos quieren que el proyecto se lleve a cabo cumpliendo con la normativa vigente. Es por esta razón que los aseguradores trabajarán con supervisores técnicos que sirvan de apoyo al constructor en la gestión de los riesgos que gravitan en torno a su actividad. El supervisor como gestor del riesgo no es un enfoque nuevo, pero es quizás la primera vez en que este papel es refrendado en la norma y confirmado en la práctica, gracias al garante.

No sobra mencionar que el supervisor técnico debe ser de confianza para el asegurador y debe contar con la experiencia y el conocimiento para desarrollar su actividad. Para escoger al supervisor adecuado influyen variables como la complejidad del proyecto, los métodos constructivos, los materiales por utilizar, su ubicación y su tamaño. Sin embargo, con independencia de estas variables, los supervisores deberán cumplir con unos mínimos técnicos que cada aseguradora evaluará según sus políticas.

Impacto positivo en la resiliencia sísmica del país

Colombia es un país sísmico; sus principales ciudades se construyeron y desarrollaron en el corazón de un sistema montañoso que es producto de la interacción de enormes fuerzas tectónicas; los ingenieros civiles,



ANDRÉS ORIÓN ÁLVAREZ
ABOGADOS

1993

2021


ORIÓN ABOGADOS
ASOCIADOS

Nos renovamos para ustedes

El mismo servicio, más experiencia
y nueva imagen

 604 311 4391

 Centro Empresarial Dann Financiera
Carrera 43 A N° 7 - 50 A, Oficina 313
Medellín, Colombia

 Ingresa a: www.orionabogados.com



➔ Los objetivos del constructor y el asegurador son convergentes, ambos quieren que el proyecto se lleve a cabo cumpliendo con la normativa vigente.

los arquitectos y los constructores son conscientes de esta realidad y lo que ella demanda.

Quizás fue por esta razón que el colapso del Space fue el evento que terminó por cambiar la norma e introducir la figura del garante. ¿Por qué una obra diseñada y construida por personas reconocidas colapsó?, ¿quién responde por las edificaciones que aún están en pie, pero que tienen serios problemas estructurales? No es propósito de este artículo responder a estas preguntas, pero sí es necesario reiterar que las edificaciones en Colombia deben diseñarse para resistir fuerzas sísmicas (fuerzas laterales) importantes. Sobra decir que el colapso de una estructura bajo su propio peso es inaceptable.

En este orden de ideas, surge una pregunta inquietante: ¿cuántas edificaciones que hoy están en pie, en las que vivimos o trabajamos, verdaderamente podrán resistir los sismos? Solo el tiempo lo dirá. Sabemos que va a presentarse un sismo importante, lo que no sabemos es cuándo. Hemos confiado a los constructores una respuesta a esta pregunta, son un sector serio que entiende la gravedad de saltarse o flexibilizar las normas de construcción sismorresistente o de construir con materiales de baja calidad. En todo caso, la prueba de fuego vendrá y los daños que se presenten entregarán el veredicto.

Ahora bien, la existencia del garante, sumada al trabajo conjunto entre el supervisor técnico y el constructor, genera un círculo virtuoso para la construcción en Colombia. No solo se mitiga el riesgo de colapso o amenaza de ruina, sino que, al construirse con materiales de calidad y con apego a la norma, se cumple a cabalidad su principal propósito: contar con edificaciones resilientes en nuestra nación; y este conjunto de obras que poco a poco se erigirán en el territorio nacional ayudarán a que el país esté mejor preparado para enfrentar uno de los riesgos naturales más azarosos, el terremoto. 



Decenal2Go

Munich Re – su aliado en soluciones para Seguro Decenal

Combinamos nuestra experiencia internacional con los requerimientos locales para desarrollar **Decenal2Go**, una herramienta a la medida del mercado colombiano. Acompañamos a nuestros clientes en sus necesidades de reaseguro automatizando el proceso de tarificación y asegurando capacidad, agilidad y confiabilidad.



Capacidad

En el marco de una facilidad con términos y condiciones acordados anticipadamente.



Agilidad

Genere una cotización en tan solo 15 minutos usando la herramienta online (en español) **Decenal2Go**.



Confiabilidad

Obtenga el precio adecuado para cada riesgo conforme a los modelos y la experiencia técnica de Munich Re.

Es el momento de incursionar en el seguro Decenal y en Munich Re estamos listos para acompañarlos en el proceso.



¿Le gustaría saber más?
Hable con nuestra experta:

Bibiana Valencia
Engineering Underwriter F&C
Bvalencia@munichre.com