

Seguro Decenal.

Noviembre de 2021

Agenda

Seguro Decenal:

- a) Características.**
- b) Elementos a tener en cuenta en la relación con la aseguradora.**
- c) Cuando debe acercarse el constructor a la compañía de seguros.**
- d) Elementos que influyen en la tarificación.**
- e) Otros elementos relacionados con el costo del seguro.**
- f) Rol de la supervisión técnica para la compañía de seguros.**
- g) Principales razones para no otorgar la cobertura.**
- h) Póliza de Cumplimiento vs Póliza Decenal en VIS y VIP.**

Seguro decenal

CARACTERÍSTICAS

Seguro Decenal

SEGURO

Real y de ocurrencia

SFC

Nuevo ramo

Deducible

Inferior al 0,5% amparo
A cargo del Tomador

Vigencia

10 años

Tomador

Enajenador
Constructor



Póliza

Irrevocable
Permanente
Líquida y suficiente
Emitida por proyecto

Beneficiario

Propietario

→ Sucesivos

Pago total

10 días hábiles

→ Certificado Técnico de Ocupación

CARACTERÍSTICAS

Seguro Decenal



DECENAL

Cubre al propietario (sucesivos) hasta por el valor de reconstrucción o reemplazo del inmueble por los eventos de ruina o amenaza de ruina (ley) - 10 años siguientes a la expedición del CTO.



IRREVOCABLE

Las partes no podrán revocar el seguro una vez expida la póliza.



LIQUIDO, SUFICIENTE Y PERMANENTE

El valor asegurado está indexado al IPC certificado por el DANE

CATEGORÍA REAL Y DE OCURRENCIA



Es un seguro de daños cuyo valor asegurado corresponde al valor de reconstrucción o reemplazo del inmueble

ASPECTOS ADICIONALES



Cuando procede la reconstrucción o intervención de la vivienda podrá prorrogarse el termino de liquidez hasta por 12 meses más, evento en el cual se aplica una cobertura de gastos de arrendamiento para el propietario de la edificación por 1.5 SMMLV,

CARACTERÍSTICAS

Seguro Decenal

MODIFICACIONES

Debido a que el seguro es una garantía establecida por la ley y reglamentada vía decreto, ni la compañía de seguros ni el enajenador podrán realizar modificaciones en detrimento de las mismas.



Esto quiere decir, que las condiciones establecidas en la norma se establecen como las mínimas.

ADICIONES

Constructor o enajenador y compañía de seguros podrán adicionar coberturas al seguro decenal por mutuo acuerdo que guarden conexidad con el objeto de cobertura principal.

CARACTERÍSTICAS

Seguro Decenal

El valor de la cobertura = el valor de reconstrucción o reemplazo de la vivienda amparada, según el IPC certificado por el DANE, el cual se indexará anualmente durante el término de los 10 años de vigencia teniendo en cuenta el cumplimiento de la NSR vigente y las condiciones que se encontraba la vivienda amparada al momento del siniestro

VALOR

Cuando proceda la reconstrucción de las edificaciones, la misma se debe de realizar teniendo en cuenta la NSR vigente en ese momento y teniendo en cuenta las condiciones propias de la vivienda amparada.

RECONSTRUCCIÓN

El límite máximo de responsabilidad de la aseguradora será siempre el valor asegurado.

OBLIGACIÓN

ESTUDIOS DE VULNERABILIDAD

Seguro decenal

El costo del análisis de vulnerabilidad figura como una cobertura dada por la norma: “la entidad otorgante del mecanismo de amparo asumirá el costo de dicho estudio” adicionalmente se menciona “dentro de la suficiencia del mecanismo de amparo se tendrá en cuenta el costo de los estudios que permiten concluir que una edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina”.

Decreto 282 de 2019

EXCLUSIONES

Seguro decenal

Daños extrapatrimoniales y/o corporales

EXCLUSIONES

Seguro decenal

Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes.

EXCLUSIONES

Seguro decenal



Daños causados a bienes muebles.

EXCLUSIONES

Seguro decenal

Daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de haber sido expedido el CTO por parte del STI, salvo aquellas obras efectuadas para subsanar defectos de la edificación por ruina o amenaza de ruina derivada de algunas de las causas previstas en el numeral 3 del art. 2060 del Cód. Civil.

EXCLUSIONES

Seguro decenal

Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento o mantenimiento inadecuado de la edificación.

EXCLUSIONES

Seguro decenal

Daños originados por incendio, terremoto, inundación, asonada, motín, explosión y en general por agentes externos

EXCLUSIONES

Seguro decenal

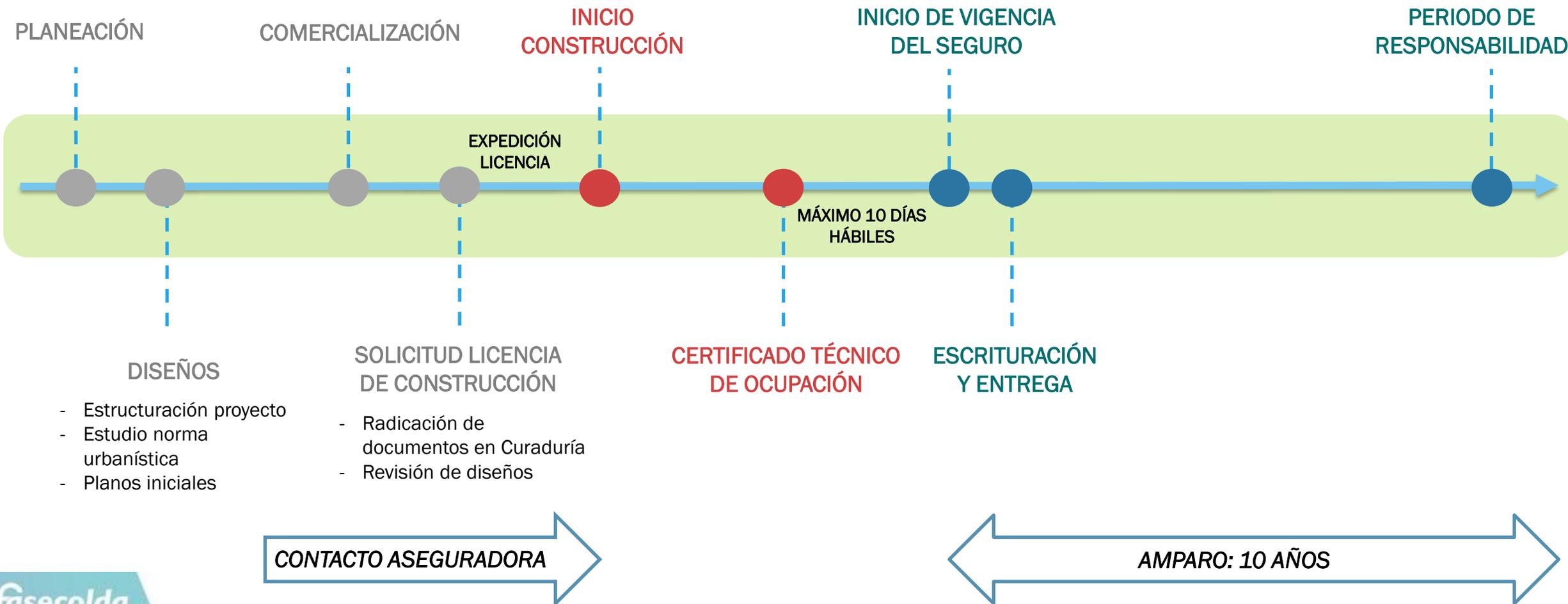
Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones, tales como los árboles, y las construcciones provisionales

MOMENTOS DEL PROYECTO

- Prefactibilidad
- Estudio de mercado
- Análisis normativo
- Informes legales
- Verificación geotécnica
- Adquisición lote

- Vinculación de clientes al proyecto (Recolección documentos de conocimiento)
- Contratos fiduciarios
- Publicidad

- Estabilidad de obra (10 años)
- Acabados (1 año)



SOLICITUD DEL SEGURO

el constructor a la Cía. de seguros

Se requiere la información suficiente y de calidad para la evaluación del riesgo, antes del inicio de la construcción

AUSENCIA DE INFORMACIÓN

La ausencia de información puede derivar en una negativa de aseguramiento, incremento de costos.

SOLICITUD DEL SEGURO

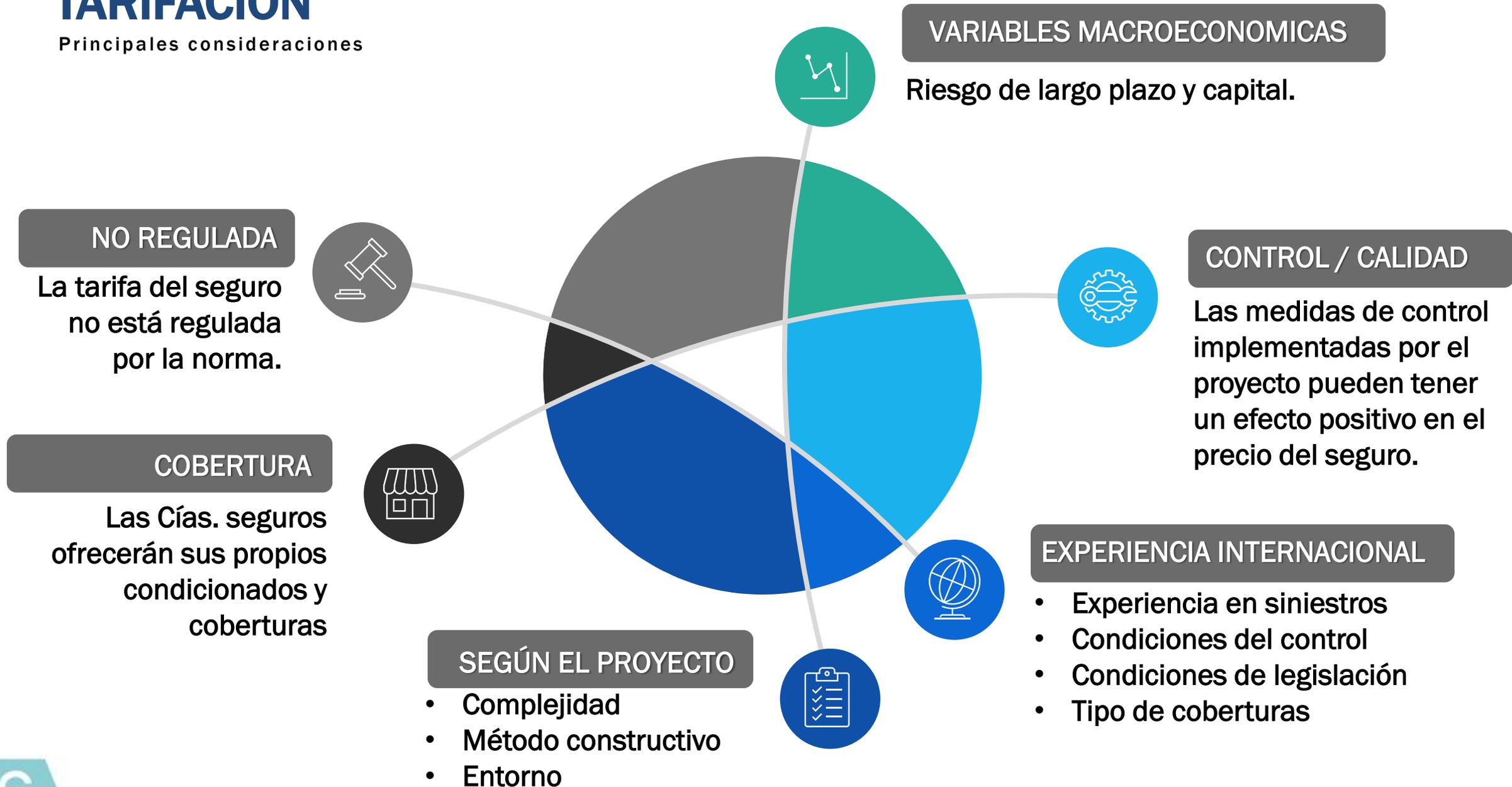
el constructor a la Cía. de seguros

Cambiar de aseguradora durante el proceso de construcción puede considerarse un riesgo agravado para otras compañías

Su aseguramiento requiere evaluar el riesgo exigiendo mayor información, controles y costos adicionales.

TARIFACIÓN

Principales consideraciones



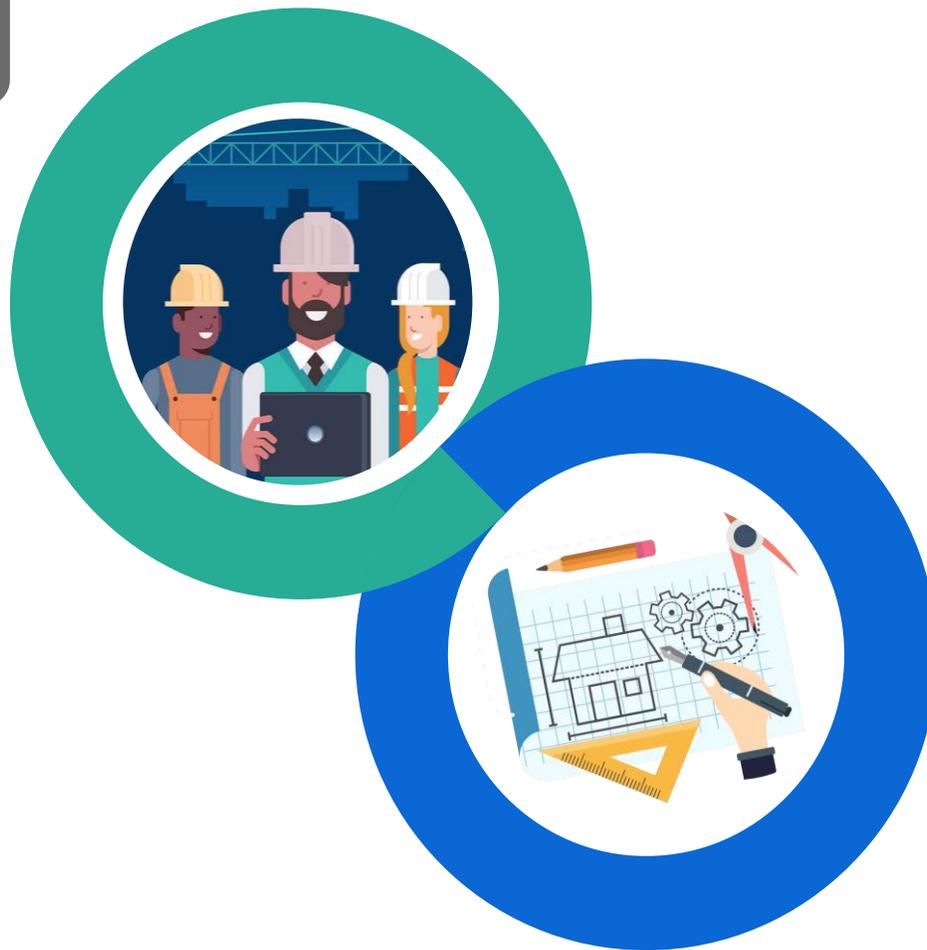
TARIFACIÓN

Variables



EXPERIENCIA

- Metros cuadrados construidos.
- Tipo de obras construidas
- Gobierno Corporativo
- Gobierno de datos e Información (calidad de la información aportada)



- Experiencia ingeniero estructural y geotecnista
- Complejidad de la obra.
- Análisis adicionales



FORTALEZA
DISEÑOS

TARIFACIÓN

Variables



TIPO DE OBRA

- Ubicación (variables del entorno, condiciones del suelo disponibilidad de materiales, etc.)
- Tipo de edificación, número de pisos, sótanos, luces, tipo estructural, área del proyecto
- VIS, VIP, No-VIS.



- Costo de reconstrucción
- Equipos, material de construcción, metodología de construcción, etc.
- Fuentes de materiales
- Inversión del Proyecto para garantizar la Calidad



COSTO DE LA OBRA

OTROS ELEMENTOS

Relacionados con el costo del seguro

El sector asegurador podrá considerar ofrecer otros seguros en conjunto con el seguro decenal.

Las coberturas adicionales deberán tener conexidad con la cobertura principal y no podrán ser exigidas para la expedición del seguro decenal

Los descuentos en la tarifa serán considerados de forma autónoma por cada aseguradora de acuerdo con su relación comercial

ROL DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

Se espera que el supervisor mantenga informada a la compañías sobre:

- a** La aprobación del programa de control de calidad de la cimentación, construcción de la estructura y elementos no estructurales de la edificación.
- b** La aprobación del laboratorio, o laboratorios, que realicen los ensayos de control de calidad de los materiales de la estructura.
- c** La aprobación de los procedimientos constructivos de la estructura propuestos por el constructor responsable.
- d** Las exigencias dirigidas al diseñador estructural en lo relacionado con el complemento o corrección de los planos estructurales, cuando estos estén incompletos, indefinidos, o tengan omisiones o errores.
- e** Las recomendaciones complementarias dirigidas al ingeniero geotecnista sobre el estudio geotécnico cuando se encuentren situaciones no previstas en él.
- f** Notificaciones por escrito al constructor sobre posibles deficiencias en la mano de obra, equipos, procedimientos constructivos y materiales inadecuados así como el monitoreo constante sobre la toma de los correctivos necesarios.

ROL DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

Para las Cías. de seguros

El sector asegurador se apoyará en los Supervisores Técnicos para:

- **Desarrollar la evaluación y gestión de riesgos**
- **Reducir los vicios ocultos**
- **Certificar que la edificación se ejecute de acuerdo con los planos, diseños y especificaciones técnicas**
- **Generar informes para el seguro decenal**
- **Requerir la corrección de reservas técnicas o incidencias**

ROL DE LA SUPERVISIÓN TÉCNICA

Para las Cías. de seguros

Debido a su importancia para el asegurador, se espera evaluar el riesgo que representa el revisor de diseños y el supervisor técnico.

Este proceso es similar al que surte el constructor en elección del ingeniero estructural y de suelos.

CAMBIOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN

Los cambios en el diseño o en los procesos constructivos deberán aceptados por el asegurador

PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO VS PÓLIZA DECENAL

cobertura

	COBERTURA	NATURALEZA DEL SEGURO	BENEFICIARIO	TOMADOR	VIGENCIA	VALOR ASEGURADO	ENTRADA EN VIGENCIA
SEGURO DECENAL	Ruina o amenaza de ruina	Real y de ocurrencia	Propietario de la vivienda	Constructor o enajenador de vivienda	10 años	Reconstrucción o reemplazo	A partir de la expedición del Certificado Técnico de ocupación
SEGURO DE CUMPLIMIENTO	Estabilidad y calidad de la obra	Patrimonial	Contratante	Constructor-contratista	5 años	30% del contrato de obra	A partir del acta de entrega de la obra, con recibo a satisfacción.



Resolución de conflictos entre el tomador y el asegurador

REGULACIÓN Y VIGILANCIA

Resolución de conflictos entre el tomador y el asegurador

Una industria aseguradora
altamente regulada y vigilada

PROTECCIÓN CONSUMIDOR FINANCIERO

Resolución de conflictos entre el tomador y el asegurador

De conformidad con la ley 1328 de 2009, los garantes deberán fundamentar su decisión en causas objetivas para el otorgamiento o negación del mecanismo de protección.



MECANISMOS

Resolución de conflictos entre el tomador y el asegurador

Defensor del consumidor financiero

- Esta figura creada por ley, es la primera instancia que puede usar el constructor para dirimir posibles conflictos con el asegurador.

Superintendencia Financiera de Colombia

- La SFC cuenta con facultades jurisdiccionales para dirimir los conflictos.



A hand is shown moving a black chess piece on a dark board. The board is overlaid with a white and yellow network diagram consisting of interconnected nodes and lines. Several other chess pieces are scattered across the board.

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Entre el tomador y el asegurador

Un proyecto adecuadamente estructurado, diseñado y construido es perfectamente asegurable.

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Entre el tomador y el asegurador



Falencias en estas etapas pueden llevar a los garantes a no otorgar el amparo.

INCIDENCIAS

Resolución de conflictos entre el tomador y el asegurador

Las incidencias u objeciones técnicas, que realicen las entidades financieras o aseguradoras otorgantes del mecanismo de amparo durante el proceso constructivo, en ningún caso podrán convertirse en exclusiones que limiten la cobertura del amparo ni oponerse a las reclamaciones de los compradores de vivienda

Dec 282 de 2019

TRABAJO CONJUNTO

Resolución de conflictos entre el tomador y el asegurador

Voluntad de todas las partes