

SEGURO DECENAL PROTECCION A COMPRADORES DE VIVIENDA NUEVA EN COLOMBIA

**OPERABILIDAD Y CONDICIONES
DEL NUEVO SEGURO
OBLIGATORIO
LEY 1796 DE 2016**

**OPERABILIDAD Y CONDICIONES
DEL NUEVO SEGURO OBLIGATORIO
LEY 1796 DE 2016**

**SEGURO DECENAL EN COLOMBIA
LEY 1796 DE 2016**

Texto de la Ley por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones.

Publicado en el Diario Oficial. N. 49933. 13 de julio de 2016

La presente ley entrará a regir a partir de su promulgación, con excepción del Título IV, el cual entrará a regir un (1) año después de su promulgación. **Esta ley subroga los artículos 15, 18 y 19 de la Ley 400 de 1997 adiciona el artículo 2° de la Ley 810 de 2003 y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial el artículo 64 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 40 de la Ley 3ª de 1991, el numeral 2 del literal k) del artículo 48 de la Ley 400 de 1997, los artículos 65 y 76 de la Ley 842 de 2003 y el inciso primero del artículo 44 de la Ley 1537 de 2012.**

COMPARATIVO

Seguro Decenal: ¿Qué es, qué cubre y qué cuesta?

Fuente: ABC del Seguro [[MARKEL](#)] – Enero 26 de 2021

Adaptado como comparativo del **Caso España** (Riesgos Habitacionales)

El **seguro decenal** actúa como garantía de protección ante los más graves. A continuación, se explica todo lo que se debe saber sobre esta póliza esencial para poder **reclamar algunos daños y desperfectos que pueda tener una vivienda**.

1.1 ¿QUÉ ES UN SEGURO DECENAL?

El seguro decenal, como su nombre indica, es una póliza que durante diez años protege y garantiza que los propietarios de viviendas recién construidas sean compensados por los daños materiales que sufra su edificio que se deban a la propia construcción (no motivadas, por ejemplo, por reformas posteriores) o que afecten a los elementos estructurales (los que mantienen en pie el edificio, como forjados, pilares, muros de carga y vigas), siempre y cuando estos deterioros comprometan la solidez y la estabilidad de la vivienda. No basta, por tanto, con que haya daños en una viga, por ejemplo, sino que este desperfecto pueda suponer un riesgo real de desplome total o parcial del edificio. Este seguro garantiza, por tanto, la seguridad de los habitantes de las viviendas frente a los daños que tengan su origen en errores a la hora de construir la estructura o en problemas de asentamiento del suelo, que inciden en la cimentación, pero no de los daños producidos por el deterioro de las casas debido al paso del tiempo y uso.

¿COMO FUNCIONA UN SEGURO DECENAL EN ESPAÑA?

Tiene una **doble protección**, pues defiende tanto al promotor inmobiliario como a los propietarios de las viviendas que ha vendido, de modo que la aseguradora responde de los desperfectos de las casas nuevas indemnizando directamente a los compradores. El **propietario de una vivienda** tiene que saber, eso sí, que existen una serie de plazos para poder reclamar al promotor la reparación de los daños que aprecie en su casa:

- Hasta **10 años por daños que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, etc.** (los que ya hemos mencionado como elementos estructurales del edificio). Son muy infrecuentes, pero graves y costosos.
- Hasta **3 años para avisar de defectos de los llamados elementos constructivos** (ventanas, muros que no sean de carga, suelos, techos...) y de

las instalaciones que no cumplan con los requisitos de habitabilidad (como los malos olores, una defectuosa insonorización, humedades persistentes o problemas con la caldera, entre algunos de los más habituales).

- **1 año para los daños en los elementos de acabado o de terminación de la obra**, como tarimas levantadas, puertas que no cierran, pintura desconchada, grifos que gotean, etc. Son los desperfectos más habituales cuando se entra en una casa nueva, pero también los más fáciles de reparar.

Estos plazos mínimos son en realidad las responsabilidades del constructor de la obra, que deben aportar a los compradores las garantías de la durabilidad de los distintos elementos. Ahora bien, el seguro decenal es el único obligatorio y se refiere exclusivamente a los desperfectos en la estructura del edificio, que **tienen una garantía de diez años**. Aunque el propietario también tiene que tener en cuenta que existen garantías complementarias cuya duración es distinta dependiendo de la aseguradora, como las coberturas de impermeabilización de cubiertas y de fachadas que suelen ser de 3 años. Un dato importante a la hora de reclamar dentro del tiempo estipulado es tener en cuenta que estos plazos no comienzan desde que el comprador adquiere la casa, sino desde que el promotor firma el acta de recepción de la obra por entrega del constructor.

¿QUIEN NECESITA ESTE SEGURO?

Toda **empresa promotora o persona particular que va a hacer una obra de construcción para terceros necesita contratar un seguro obligatorio de garantía decenal** para cubrir los defectos que puedan aparecer en la obra durante 10 años. En muchos casos los promotores contratan **Oficinas de Control Técnico (OCT)**, que son empresas de ingeniería y/o arquitectura, para que controlen y supervisen las distintas fases de la ejecución del proyecto, y que realizan un informe sobre la calidad de la construcción que sirve a la aseguradora para saber cuál es el estado real de la obra que va a proteger. De hecho, **la mayoría de las aseguradoras no admiten riesgos si la obra no está supervisada por una OCT**. Con todo, **sí se puede contratar una póliza decenal sin OCT**, como cuando la obra ya está terminada y los técnicos no han podido supervisar todo el proceso de edificación. Eso sí, no muchas compañías están dispuestas a asumir esos riesgos y el precio del seguro suele ser más elevado.

1.1.1 ¿ES OBLIGATORIO TENER UN SEGURO DECENAL EN ESPAÑA?

Como se menciona anteriormente, es un **seguro obligatorio solo para edificios de viviendas**, por lo que debe contratarlo el promotor de estos, sin que exista la posibilidad de que pueda anularlo antes de que cumpla el plazo de 10 años. De hecho, si no cuenta con ese seguro no puede inscribir la obra nueva en el Registro de la Propiedad, por lo que no podría obtener una financiación hipotecaria ni

vender las viviendas. Sin embargo, **no es obligatorio cuando un auto promotor construye una vivienda unifamiliar para uso propio**. Lo que pasa es que, si decide vender esa casa a un tercero antes de que pasen diez años desde que acabó de construirla, debe contratar un seguro decenal por el tiempo que reste para completar los diez años. Para el resto de edificios que no sean de viviendas (oficinas, hoteles, centros comerciales...) también se puede contratar este seguro, aunque no es obligatorio. En estos casos, se garantiza todo el conjunto de la edificación, que junto a la cimentación y la estructura incluye otros elementos como cerramientos exteriores, obra secundaria, equipos, instalaciones, etc. por daños que afecten a su estabilidad, pero también gastos como demolición o desescombro (remoción) ante un siniestro de gran magnitud.

¿CUALES SON LAS COBERTURAS EN ESPAÑA?

La **garantía básica mínima que contempla el seguro decenal es la de daños estructurales**. Esto significa que se indemniza a los compradores de las viviendas o se les reparan los daños materiales por desperfectos o vicios de origen, cuando se estaba construyendo el edificio (por el asentamiento del terreno, en los forjados, las vigas, mal estado de los pilares...) durante un plazo de diez años. Existe la posibilidad de contratar una garantía más amplia para hacer que esta cobertura dure más tiempo. A esta cobertura mínima se pueden incluir otras opcionales, según el nivel de protección que quiera tener el promotor, como es el caso de impermeabilización de fachadas y cubiertas, estanqueidad de sótanos o protección de bienes preexistentes (que formen parte de la obra original) en caso de reforma. Hay que tener claro que este seguro solo responde cuando es la estructura la que se ve comprometida y actúa únicamente sobre esta.

Teniendo en cuenta este aspecto, se enumeran algunos aspectos que no quedan cubiertos por el seguro decenal en España:

- Daños del propietario en el interior de su casa ni de terceras personas.
- Daños en los bienes personales dentro de la vivienda.
- Pérdida del alquiler o la imposibilidad de habitar la vivienda.
- Desperfectos por reformas u obras ejecutadas en el inmueble después de su compra.
- Perjuicios por un mal uso o escasa conservación y mantenimiento adecuados del inmueble.
- El importe destinado a la conservación y mantenimiento del inmueble desde su venta.
- Desperfectos por una explosión o un incendio, a no ser que se compruebe que se hayan producido por defectos en la ejecución inicial de la obra.
- Siniestros originados en partes de la obra sobre las que haya reservas, es decir problemas detectados que deben ser subsanados.

VENTAJAS DEL SEGURO EN EL MERCADO ESPAÑOL

Este seguro aporta tranquilidad para afrontar cualquier gasto en caso de que existan daños en la estructura del edificio, pues es **la aseguradora la que asume la indemnización a los nuevos propietarios o de las obras de reparación.** (Resaltado destacado nuestro). Para los compradores supone, por tanto, una auténtica garantía durante diez años ya que en caso de que la vivienda que han comprado tenga defectos de construcción o los materiales no sean de la calidad acordada, se les va a compensar sin coste alguno para ellos. Además, **simplifica la resolución de siniestros** sin entrar en largos procesos judiciales de definición de responsabilidades entre quienes han participado en la construcción, toda vez que queda bien claro que el responsable es el promotor y responde de los daños a la edificación con su póliza. Y aunque los siniestros que cubre el seguro decenal no son muy frecuentes, sí son de mucha gravedad por lo que el coste de reparación de estos desperfectos puede suponer un gasto enorme para la constructora, por lo que esta póliza es de vital importancia para el promotor. Otra de las grandes ventajas de este seguro es su precio ya que es reducido, no incrementando significativamente el coste de la obra (en torno al 0,55% del valor total en viviendas de edificio y 0,70% en casas unifamiliares). **El subrayado es nuestro.**

El **capital asegurado debe comprender el 100% del coste final de la obra** (que incluye el edificio y, en su caso, la urbanización) y el **valor declarado por metro cuadrado no puede ser inferior a los 390 euros para una casa en un edificio, que se eleva a unos 420 euros en chalets adosados y 520 euros en chalets individuales.** Con todo, el costo final del seguro no solo dependerá del tipo de vivienda, sino también de la fecha de la finalización de la obra, si tiene **OTC**, el valor de la construcción, su ubicación y las coberturas opcionales que se deseen incluir en póliza.

¿Indica lo anterior que de cualquier forma, el constructor, al estar obligado a comprar la cobertura previo al inicio de la obra, trasladará el mismo incluyéndolo dentro del valor del metro cuadrado construido y vendido al comprador? [A hoy Oct. 13 el valor del Euro es de \$4.333,86 pesos colombianos; lo cual significaría un sobre costo de entre \$1.690.205 y \$2.256.207], pero suponemos preliminarmente que este valor es por los 10 años de cobertura, haciendo más accesible.

Otra pregunta que surge es la referida en nuestro medio a “vivienda de interés social”, que suponemos también habrá de gozar de iguales garantías beneficios, o ¿está restringida a la Estratificación de los predios?

¿COMO FUNCIONARA UN SEGURO DECENAL EN COLOMBIA?

En la WEB [ASUNTOS LEGALES](#), con fecha Enero 25 de 2020, se destaca un artículo del Abogado Héctor Mauricio Medina, socio de Medina Abogados publica la siguiente muy interesante nota, que nos permitimos transcribir (previa consulta a funcionario de la C.C.B.):

“Mediante la circular externa 25 del 3 de octubre de 2019 la Superintendencia Financiera creó el ramo que permite a las aseguradoras ofrecer el llamado seguro decenal. Se trata de una de las formas de protección que a partir de febrero de 2021 todo proyecto de vivienda nueva deberá tener con el fin de cubrir la estabilidad de la obra, y en particular los riesgos de perecimiento o amenaza de ruina de la edificación por vicios de la construcción, del suelo, o de los materiales. En esta oportunidad utilizaremos estas líneas para explicar los rasgos característicos de este seguro.

*Esta nueva protección tiene su origen en la ley 1796 de 2016, la cual estableció la obligación para todo constructor de vivienda nueva de amparar los riesgos mencionados **en edificaciones nuevas**, (resaltado fuera del contexto original) con el fin de proteger a los compradores de vivienda de los daños ante situaciones como la ocurrida con el edificio **Space en Medellín** (resaltado fuera del contexto original). En desarrollo de esta norma los Ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio y de Hacienda adelantaron su reglamentación, y a través del decreto 282 de 2019 definieron las características básicas de este nuevo producto financiero.*

Se trata de un seguro obligatorio en el que actuará como tomador el constructor y en el que tendrán la calidad de asegurados y beneficiarios los propietarios iniciales o sucesivos (resaltado fuera del contexto original) de las viviendas aseguradas.

Nótese cómo el seguro brindará protección incluso a quienes adquieren la propiedad del inmueble al propietario inicial, pero no lo hace a quienes lo aprovechan a cualquier otro título distinto al de propiedad; si bien personas diferentes a los propietarios también podrían salir afectadas en caso de ruina de la edificación, no están contempladas como sujetos de protección al no tener interés directo en la propiedad del inmueble.

El seguro tiene por objeto cubrir los perjuicios patrimoniales que sufran los propietarios y operará por ocurrencia, que es una de las modalidades que existen en el mercado en cuanto a expedición de pólizas de responsabilidad civil; en razón de lo anterior, se tendrá como siniestro el momento en que el edificio amenace ruina o perezca, por vicios en la construcción, el suelo o en los materiales, en los términos del artículo 2060 del código civil.

Adicionalmente, con un fin eminentemente protector del propietario de la vivienda, dispone el decreto 282 de 2019 que el seguro decenal será irrevocable y que las compañías de seguros en caso de un litigio no podrán proponer las excepciones que en condiciones normales podrían proponer frente al constructor.

En cuanto a la vigencia del seguro y la prima a pagar al asegurador, dispone la nueva normativa que el seguro estará vigente por 10 años contados desde el

momento en el cual se certifique técnicamente la ocupación del inmueble, y que la prima deberá estar pagada en su totalidad dentro de los diez días siguientes a ese momento.

*Conviene indicar que un mecanismo de protección como **el seguro será necesario en todos aquellos proyectos cuya licencia de construcción se presente para aprobación después del 21 de febrero de 2021, aunque podría ser adquirido de forma voluntaria para proyectos anteriores a los que no les aplique la nueva normativa.*** (Resaltados propios y fuera del texto original).

*Para finalizar es importante anotar que la póliza de seguro decenal no es la única forma de protección para el adquirente de vivienda nueva, pues **el constructor podrá amparar los riesgos con su patrimonio, con fiducias en garantía o con garantías bancarias,** no obstante, la póliza tendrá la ventaja de ser contratada con un experto en la asunción de riesgos.*

De lo anterior se desprende el hecho de que nada se aclara en relación con el manejo del costo del seguro, desde el punto de vista de su asunción pura por parte del constructor o su traslado al comprador, a través de un incremento en el valor del metro cuadrado. Tampoco se destaca nada en relación con la Vivienda de Interés Social antes mencionada.

Por otra parte, si bien es clara la intencionalidad social de la cobertura por implementarse a través del Seguro Decenal, nos surge la inquietud en relación con otras construcciones, por ejemplo de carácter industrial, pero con un fin social distinto, por lo que asumimos que las mismas deberán seguir siendo cubiertas, en lo que a Cumplimiento de Contrato de Ejecución de Obra y Estabilidad de la misma se refiere, seguirán operando las garantías o fianzas usualmente existentes en el mercado, por lo que el fin social del Seguro Decenal adquiere una relevancia importante.

FUENTE: [PREVISORA](#) – Modelo Póliza de seguro Decenal de Daños en la Construcción

Las características destacadas de la Póliza, contemplan:

ASEGURADO: **1º** La persona natural o jurídica, propietaria de la construcción asegurada, titular del interés objeto del seguro, a quién corresponden, en su caso, los derechos derivados de la **sección A** del contrato y que, en defecto del Tomador del seguro, asume las obligaciones derivadas del mismo.

2º La persona natural o jurídica, la persona natural o jurídica, titular del interés objeto del seguro, a quién corresponde, en su caso, los derechos derivados de la **sección B** del presente contrato y que, en

defecto del Tomador del seguro, asume las obligaciones derivadas del mismo.

TERCEROS:

Cualquier persona natural o jurídica distinta de:

- a. **El Tomador** del seguro y el Asegurado de la Sección B.
- b. **Los cónyuges**, ascendientes y descendientes del Tomador del seguro y del Asegurado de la Sección B.
- c. **Los familiares del Tomador del seguro y del Asegurado** de la Sección B que convivan con ellos o dependan económicamente de los mismos.
- d. **Los socios, directivos, asalariados y personas** que, de hecho o de derecho, dependan del Tomador del seguro o Asegurado de la Sección B, mientras actúen en el ámbito de dicha dependencia.

SUMA ASEGURADA:

La cantidad o valor fijado en la póliza, que constituye el límite máximo de la indemnización a pagar por parte del Asegurador en caso de siniestro amparado por la póliza.

CONSTRUCCION:

Conjunto de las **obras fundamentales, obras secundarias, instalaciones y equipos propios del edificio** (o edificios), descritos en la Póliza y que definidos en el proyecto en el momento de la entrega, entendiéndose como:

- a. **Obra Fundamental:** Los elementos estructurales que contribuyen a la estabilidad de la construcción (cimentaciones, pilares, muros, forjados, vigas y cerchas).
- b. **Obra Secundaria:** Los elementos no definidos como obra fundamental ni como instalaciones o equipos propios del edificio, tales como:

- Cerramientos, cubierta y soleras.
- Revestimientos, solados, alicatados y canalizaciones.
- Tabiques fijos, falsos techos, puertas y ventanas.
- Impermeabilización.

- c. **Instalaciones y Equipos del Edificio**, como Electricidad, fontanería, gas, calefacción, aire acondicionado, audiovisuales,

telefonía, y/o seguridad, ascensores y montacargas y otra maquinaria mecánica o electrónica necesaria para el uso propio del edificio o para dar servicio al mismo, incluyéndose los aparatos o máquinas que intervienen en su composición, así como sus conductos y canalizaciones necesarias.

- d. La póliza tomada como referencia incluye **aparatos y equipos domésticos**, los **elementos de cocina**, **armarios empotrados** y **aparatos sanitarios**, con sus accesorios. (Nosotros agregaríamos, “siempre y cuando hagan parte de la Construcción del inmueble original construido” o “salvo que los daños o pérdidas se originen en deficiencias en la calidad de la obra”).
- e. **Bienes preexistentes**, referentes al conjunto de todos los bienes inmobiliarios existentes antes del inicio de la construcción, descritos, sobre los cuales, o sobre una parte de los cuales, se ejecutarán los trabajos de construcción objeto del presente seguro, o que puedan verse afectados por los mismos.
- f. **Instalaciones propias para el desarrollo de la actividad:** correspondientes a aquellos necesarios para el desarrollo de la actividad o el uso específico al que se destine la construcción.
- g. **Urbanización y Equipamientos Exteriores:** tales como vías, parqueaderos exteriores, instalaciones deportivas y de recreo, jardinería, redes de servicio y demás obras e instalaciones, en general, externas al edificio (o edificios).

SINIESTRO: Evento cuyas consecuencias estén total o parcialmente cubiertas por los amparos de la póliza y se manifiesten durante el período de cobertura. Se considerará que **constituye un solo y único siniestro**, el **conjunto de daños** derivados de **una misma causa inicial** y que determinan, en el momento de su manifestación, el criterio de reparación y valoración de dichos daños manifestados y son **objeto de una única indemnización**.

DEFINICIONES TRASCENDENTES:

DAÑO MATERIAL: El deterioro o destrucción de la construcción asegurada, descrita en las condiciones particulares de la póliza, o de un bien o bienes pertenecientes (s) a Terceros.

DAÑO PERSONAL: La lesión corporal o muerte, causada a Terceros.

PERJUICIO: La pérdida patrimonial, económicamente avaluable y directamente derivada de los daños materiales y/o personales sufridos por Terceros

ENTREGA: El acto por el cual el constructor o el propietario acepta la construcción ejecutada, en las condiciones definidas en el proyecto.

AMENAZA DE HUNDIMIENTO: La manifestación de daños materiales a la construcción asegurada que, por su magnitud, implica el riesgo de que se produzca de forma inminente la destrucción, total o parcial de la obra fundamental, de acuerdo con informe técnico del perito nombrado para tal fin y/o por decisión de las autoridades competentes que dictaminen esta amenaza.

FUERZA MAYOR: Suceso imprevisible, o insuperable e irresistible, externo a la construcción, que cause daños a la misma, existiendo una relación causal entre el evento y el resultado.

FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS EXCEPCIONALES: Aquellos que se manifiestan con una Intensidad o magnitud que exceda de lo previsto por normas de construcción vigentes o parámetros establecidos por entidades competentes, y, en su defecto, excedan de los parámetros de diseño del proyecto.

ORGANISMO DE CONTROL TÉCNICO: Persona jurídica encargada de realizar la Prevención de Riesgos, designada por el Asegurador. Queda entendido que esta persona o empresa debe ser independiente al Tomador del seguro, es decir no debe tener participación en la elaboración del proyecto, o de parte del mismo, ni participación en la dirección y ejecución de los trabajos, ni intervención en cualquier otra actividad del proceso constructivo, distinta a la de gestión integral de riesgos.

PREVENCIÓN DE RIESGO: La gestión integral de los riesgos del proyecto, que incluye una revisión del mismo y la inspección y seguimiento del proceso constructivo, desde su comienzo hasta la entrega y, en caso necesario, con posterioridad a ésta, realizado por profesionales designados por el Asegurador e independientes del resto de agentes intervinientes.

INCIDENCIA TÉCNICA: Notificación por parte del Organismo de Control Técnico al Tomador del seguro y a la Aseguradora, mediante un escrito denominado Incidencia Técnica, de una situación en el proceso constructivo, que considere dar lugar a una agravación de riesgo, estas incidencias técnicas serán determinadas por el Organismo de Control Técnico de acuerdo con su experticia y lo encontrado durante el proceso

constructivo en las visitas realizadas al riesgo. (Fotos de algunos Edificios con amenaza de desplome):



ESPAÑA



BOGOTA- Calle 100



BARRANQUILLA



CARTAGENA

En esencia la póliza está enfocada a proteger al comprador de vivienda nueva; ya que ampara los **perjuicios patrimoniales** de este, en el evento en el que la edificación sufra daños materiales que hagan que esta colapse, perezca, o amenace ruina.

Dichos Daños deberán tener su origen en vicios o defectos imputables al Constructor, por errores de diseño, deficiencias en la construcción o en los materiales, que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

1.2 Los Beneficios del Seguro Decenal se resumen entonces así: (FUENTE: [Seguros Mundial](#))

- Proteger el patrimonio, no solo de los Compradores de Vivienda, si no del Constructor o Enajenador de Vivienda, teniendo en cuenta la obligación contemplada en la Ley 1796 de 2016 – Ley de Vivienda Segura.
- Garantizar que los proyectos de vivienda en los cuales se invierte como Comprador, cuenten con la protección, y con los requerimientos de Supervisión Técnica Independiente exigidos por la Ley 1796 de 2016.

- Condiciones Económicas y Técnicas favorables que le permiten al constructor contar con un instrumento financiero para cubrir (reparar, resarcir) los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.
- Un equipo de colaboradores expertos con toda la disposición de atender sus inquietudes.
- Un gran equipo humano para el manejo ágil y oportuno en la atención de siniestros.
- El respaldo de una Compañía vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia
- El respaldo de reaseguradores con la más alta calificación de solidez Financiera.

La Cobertura básica se resume en cinco (5) aspectos básicos:

- **DAÑOS MATERIALES A LA EDIFICACIÓN**, en el evento que este colapse, perezca o amenace ruina, teniendo su origen en errores de diseño, deficiencias en el proceso constructivo o de los materiales.
- **DAÑOS MATERIALES A LOS ACABADOS O A LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES**, de la edificación, siempre que dichos daños sean consecuencia directa de un siniestro indemnizable y su valor se encuentre incluido dentro de la suma asegurada.
- **LOS COSTOS DE REPARACIÓN Y REFUERZO**, en que se incurra para eliminar la amenaza de ruina de la estructura.
- **LOS GASTOS DE DEMOLICIÓN Y REMOCIÓN DE ESCOMBROS** que hayan sido necesarios a consecuencia de los daños materiales de la edificación, cubiertos por esta póliza. Amparo Adicional.
- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL**, cubre los perjuicios que sufran los terceros que se vean afectados en el evento que la edificación perezca o amenace ruina como consecuencia de las deficiencias de construcción, del suelo, de los materiales o de los diseños, con los que se construyan tales edificaciones. Se sublimita a valores entre el 5% y 20%, de acuerdo al criterio del Reasegurador.

1.3 Proceso para Asegurar un Proyecto

Para la cotización del seguro se requerirá:

Si se desea tomar el Seguro Decenal además del Seguro de Todo Riesgo Construcción y Montaje, se debe Diligenciar la solicitud de Seguro Decenal.

Adjuntar a la solicitud de seguro la siguiente documentación:

- Informe Geotécnico o Estudio de Suelos donde se identifique claramente la profundidad de la excavación, composición o textura del suelo, posibilidades de inundación o nivel freático.
- Recomendaciones del Estudio de Suelos.
- Memoria Descriptiva del proyecto, características y descripción del proyecto.
- Planos Generales del proyecto.
- Presupuesto con desglose de valores y especificación de los metros cuadrados construidos.
- Cronograma del Proyecto.
- Acta de Vecindades en los casos que se requiera el amparo de RC.
- Experiencia y Hoja de Vida del Constructor.
- Estados Financieros de los dos últimos años.
- Adicionalmente para el Seguro Decenal deberá Indicarse la firma con la que realizó la revisión o supervisión de diseños y la firma con la que realizará la supervisión técnica independiente durante el proceso constructivo.

Y para la expedición de la póliza será necesario:

Los requisitos mínimos para poder otorgar cobertura en el Seguro Decenal son:

- Existencia de la licencia para construir otorgada por la curaduría de la ciudad o Municipio.
- Control de la obra por revisor de diseños y supervisor técnico aceptado por la Compañía Aseguradora.
- Entrega del informe de revisión de diseños.
- Entrega del informe de Definición de Riesgos emitido por el supervisor técnico.

Estos documentos también se requieren para el Seguro Decenal, o en caso de tomar solamente el Seguro de Todo Riesgo Construcción y Montaje:

- Formulario de conocimiento del cliente
- Cámara de comercio.
- Cedula ciudadanía (para entidades jurídicas la del Representante legal)
- Rut

Algunos Revisores de Diseños y Supervisores Técnicos para el Seguro Decenal

En el siguiente listado se encuentran incluidos algunos de los Revisores de Diseños y Supervisores Técnicos aceptados por Compañías Aseguradoras y sus Reaseguradores:

- DPR
- SGS
- Bureau Veritas
- Inteinco
- Ingetec
- Integral
- ACI Proyectos SAS
- Intervé

Otras firmas distintas a las relacionadas anteriormente deberán contar con el aval de cada Compañía y su Reasegurador para la aceptación y suscripción del riesgo o proyecto.

Trámite de los Procedimientos

Entrega de Informes del Supervisor Técnico Independiente

De conformidad con lo estipulado en la Condiciones Generales del Seguro Decenal de Daños a la Edificación, el Constructor o Enajenador (Tomador Asegurado) deberá remitir a la Compañía de Seguros, a través de su intermediario de Seguros o al correo electrónico que designe el Asegurador los informes descritos a continuación, en un lapso de tiempo no mayor a un mes de la terminación de cada etapa:

- **Informe inicial de definición de riesgos.** Indicando participantes, fechas y periodos de construcción, características del proyecto, geología y estructura, así como el control de planos y diseños realizado, debe contener el detalle indicado en las Condiciones Generales del Seguro.
- **Informe de ejecución de cimentaciones.** Indicando el control de materiales y ensayos, las condiciones del subsuelo y las condiciones de las cimentaciones y su concordancia con los planos y diseños, debe contener el detalle indicado en las Condiciones Generales del Seguro.
- **Informe de la ejecución de la estructura.** Indicando el control de materiales y ensayos, condiciones de la estructura y su concordancia con los planos y diseños, debe contener el detalle indicado en las Condiciones Generales del Seguro.
- **Informe final.** Indicando modificaciones con respecto al informe final, resumen de observaciones e incidencias técnicas y concepto final sobre el proyecto, debe contener el detalle indicado en las Condiciones Generales del Seguro.

Transferencia del bien asegurado

Una vez se expida la certificación de ocupación y se haya realizado la venta parcial o total de los inmuebles, el constructor deberá remitir a la Compañía de Seguros, a través de su intermediario de Seguros o al correo electrónico indicado por el Asegurador, la relación de

Beneficiarios (Nuevos Propietarios) con este detalle de información (Tipo de Documento, Numero de Documento, Primer Apellido, Segundo Apellido, Nombre).

En Caso de Siniestro

En caso de siniestro, comunicarlo lo más pronto posible a la Aseguradora en Bogotá por el medio que ésta tenga establecido. De conformidad con el artículo **1075** del Código de Comercio, el Asegurado o su representante está obligado a dar aviso de la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a constituir un siniestro dentro de los **(3)** días siguientes a aquel en que tenga conocimiento del mismo.

Adicionalmente debe tenerse en cuenta:

- El aviso de siniestro deberá contener la información más completa posible acerca del tiempo, modo, lugar y circunstancias del hecho.
- Tan pronto como se inicie el siniestro, el Tomador del Seguro o el Asegurado deberán emplear todos los medios que estén a su alcance para salvar, conservar los objetos asegurados y aminorar las consecuencias del mismo.
- La Compañía de Seguros tendrá acceso, sin autorización previa, a la documentación técnica elaborada por el Supervisor Técnico en relación con el riesgo asegurado.

EN CASO DE SINIESTRO:

De conformidad con los artículos 1053, 1077 y 1080 del Código de Comercio, corresponderá al asegurado demostrar la ocurrencia del siniestro, así como la cuantía de la pérdida, si fuere el caso y al asegurador le corresponderá demostrar los hechos o circunstancias que sean excluyentes de su responsabilidad.

Por otra parte, el Asegurador deberá pronunciarse frente al reclamo dentro del mes siguiente a la fecha en que el asegurado o beneficiario acredite, aun extrajudicialmente, su derecho ante el asegurador.

Si vencido el plazo del mes el asegurador no ha objetado de manera seria o fundada, o pagado el reclamo, la póliza acompañada de la reclamación, prestará mérito ejecutivo y dará derecho al asegurado además de la obligación a su cargo y sobre el importe de ella, un interés moratorio igual al certificado como bancario corriente por la Superintendencia Financiera aumentado en la mitad.

Derecho de subrogación del asegurador: De conformidad con lo establecido en el artículo 1096 del Código de Comercio, el asegurador que pague una indemnización, se subrogará

(puede ejercer las acciones legales) hasta por el valor pagado, en los derechos del asegurado contra las personas responsables del siniestro.

Juan Carlos Lancheros Rueda – C.E.O.
Cert CILA, BC's Mech Eng, BC's B.A, M.I.A, P.M.S, F.M.S.

