



**GARCES  
LLOREDA  
& CIA S.A.**  
Corredores de Seguros

# SEGURO DE VIVIENDA SEGURA DECENAL

**GARCES LLOREDA & CIA S.A.**

**Corredores de Seguros**

**SPACE - MEDELLIN**

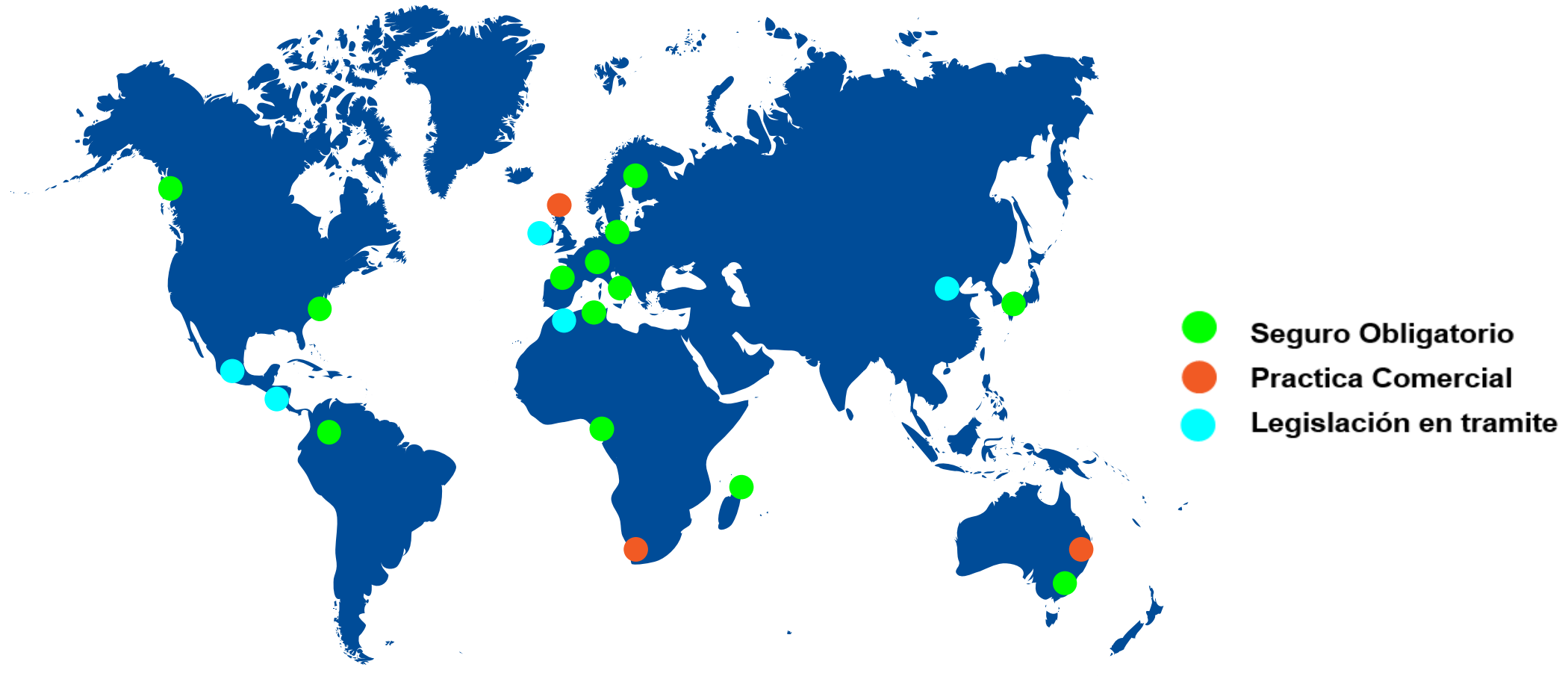


**BLAS DE LEZO - CARTAGENA**



ANTECEDENTES

El **Seguro Decenal o de Protección de Vivienda o Vivienda Segura** como se conoce en Colombia, es un producto que se ha desarrollado ya en otros países. Los países donde ha tenido mayor desarrollo son España y Francia.



## Decreto 1077 / 2016

Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

## La Ley 1796 / 2016

“Si el edificio **perece o amenaza** ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, **será responsable el empresario...**”



**Decreto 945/ 2017  
(modifica parcialmente  
la NSR-10)**

- Supervisión técnica independiente
- Certificado técnico de ocupación
- Solución de controversias

**Decreto 1203/2017  
(modifica el Decreto  
1077/2015)**

- Licencias de construcción
- Curadores (concursos, periodos)

## **Decreto 282 / 2019**

- Por medio del cual se modifica el Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1796 de 2016, en relación con las medidas de protección al comprador de vivienda nueva
- Se da el carácter de obligatoria a la exigencia de una garantía por parte del enajenador o constructor, en favor del comprador de vivienda nueva

# Tipos de seguros para los inmuebles

Seguro	Errores de diseño, defectos inherentes, vicios propios	Vigencia	Eventos externos	Daños causados durante el mantenimiento
Hogar	✗	Anual operación	✓	✗
Copropiedad	✗	Anual operación	✓	✗
Decenal	✓	Decadal operación	✗	✗
Construcción (mantenimiento)	✗	Primer año	✗	✓





**GENERALIDADES**



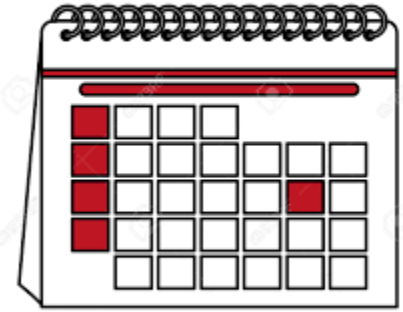
# CONCEPTOS GENERALES

## SEGURO REAL Y DE OCURRENCIA



<b>TOMADOR:</b>	Dueño del proyecto/ promotor/ constructor
<b>ASEGURADO/ BENEFICIARIO:</b>	Quien figure en el folio de matrícula como propietario / beneficiario oneroso
<b>ASEGURADORA</b>	Emite el seguro e indemniza los perjuicios
<b>SUPERVISOR TÉCNICO:</b>	Realiza la Supervisión técnica independiente / emite las certificaciones técnicas durante el proceso constructivo

## Régimen de Transición y Vigencia



*“Será de **obligatorio** cumplimiento por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra **nueva sea radicada** en legal y debida forma, con **posterioridad** a los 24 meses de la publicación del presente decreto.”*

**Voluntario:** licencia de construcción radicada en legal y debida forma antes del 01 de enero de 2022

**Obligatorio:** licencia de construcción radicada en legal y debida forma a partir del 01 de enero de 2022 (Bogotá y Medellín) – 30 de junio de 2023 (resto del país)

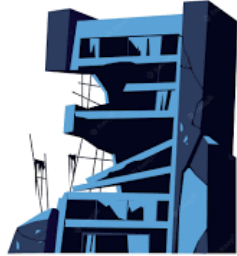
# LA POLIZA

**Esta literatura es sólo descriptiva.**

**La cobertura específica otorgada por las pólizas está sujeta a los términos, condiciones y exclusiones de las pólizas como sean emitidas**

# Principales Características

**Daños  
cubiertos**



Ruina o amenaza de ruina del edificio por errores de diseño, errores en la construcción o defectos en los materiales con que fue construido

**Duración**



10 años a partir del certificado técnico de ocupación.  
No puede revocarse.

**Valor  
asegurado**



Valor de reconstrucción. Se actualiza anualmente con ICCV\*

\*Índice de Costo de Construcción de Vivienda - DANE

# Principales Características

**Cobertura principal**



Daños a la estructura principal, acabados y elementos no estructurales, por afectación de la estructura principal.

**Gastos**



Reparación para eliminar la amenaza de ruina.



Demolición.

# Principales Características

**Prima**



Pago anticipado a la vigencia. Se pueden pactar cuotas (depósito)

**Subrogación**



No aplica para el constructor / enajenador.

**Gastos**



Remoción de escombros.

**Otros  
Gastos**



Honorarios profesionales y gastos de arrendamiento

# Coberturas Adicionales (opcionales)



Materiales o procedimientos no tradicionales o innovadores.



Impermeabilización de cubiertas inclinadas o en cubiertas planas.



Impermeabilización de partes ubicadas bajo la cota natural del terreno.



Impermeabilización de paredes exteriores.

# Coberturas Adicionales (opcionales)



Daños materiales a bienes preexistentes.

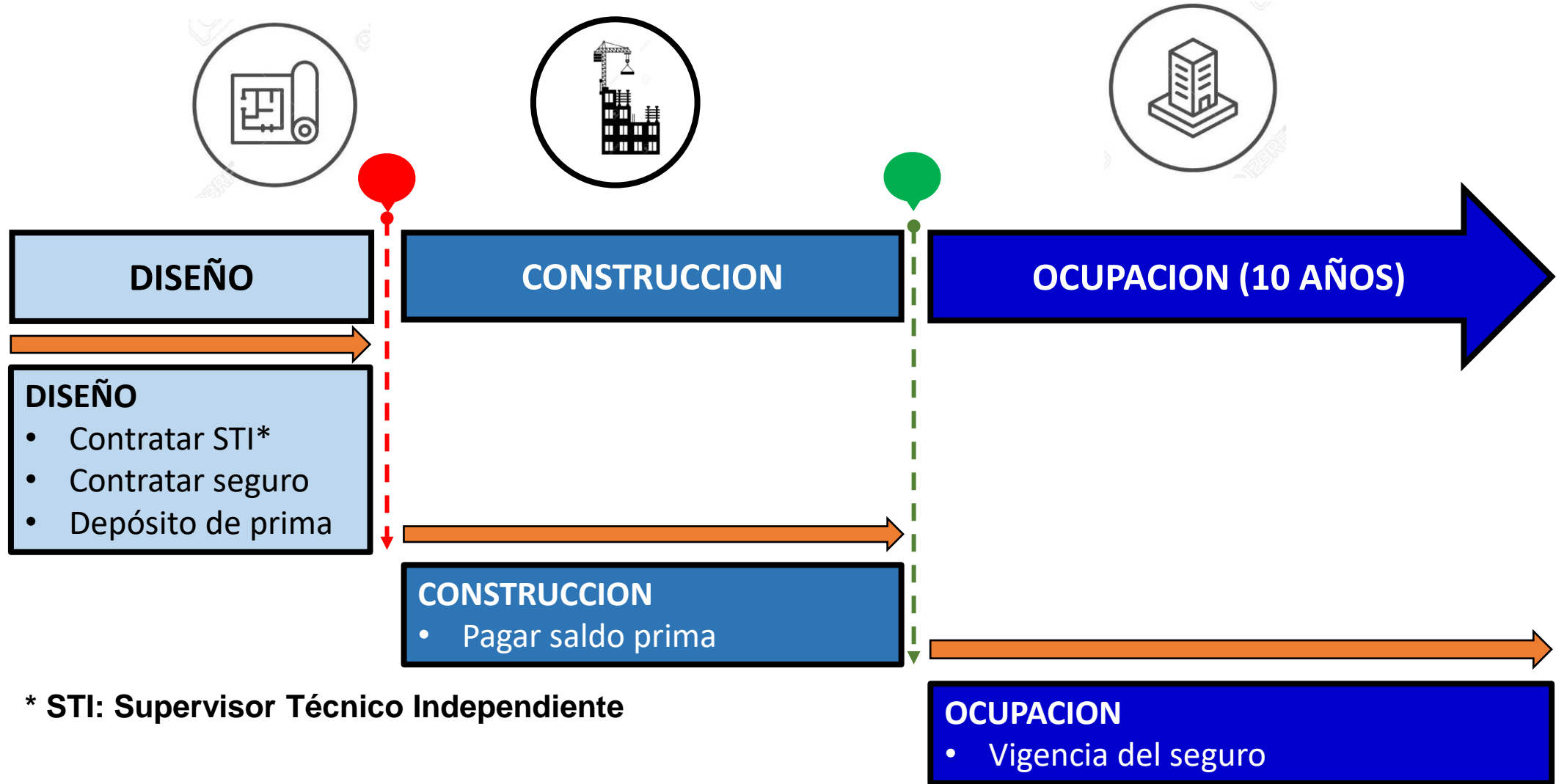


Cobertura para bienes de inquilinos o habitantes.



Daños a terceros





\* STI: Supervisor Técnico Independiente



**D0: Documento Cero**



**CTO: Certificado Técnico de Ocupación**

# Supervisión técnica independiente

# Supervisión técnica independiente - STI

**“FUNCION:** La verificación de la aplicación de los diseños, planos y especificaciones realizadas por los diseñadores, de la norma sismoresistente vigente y de las mejores prácticas de construcción vigentes durante el desarrollo de los trabajos de construcción de la edificación”

## Principales Características

- Contratado por el tomador.
- Emite el certificado cero y el certificado técnico de ocupación.
- Podrá desarrollar la revisión de diseños.
- Emitirá recomendaciones que deben ser adoptadas por el constructor (incidencias técnicas).
- Obligatorio para todas las edificaciones de vivienda iguales o superiores a 2.000 M<sup>2</sup> de área construida / + de 5 unidades habitacionales



# Certificado técnico de ocupación

“Corresponde a la declaración que emite el Supervisor Técnico Independiente, certificando que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas estructurales y geotécnicas exigidas en la NSR-10 y aprobadas en la licencia de construcción”



# Exclusiones Decreto 282-19

1. Daños extrapatrimoniales y/o corporales;
2. Daños ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes;
3. Daños causados a bienes muebles.
4. Daños ocasionados por modificaciones u obras realizadas en el edificio después de haber sido expedido el Certificado Técnico de Ocupación
5. Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento o mantenimiento inadecuado de la edificación.
6. Daños originados por incendio, terremoto, inundación, asonada, motín, explosión y en general por agentes externos.
7. Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones

# Exclusiones aplicables a RC

1. Desaparición de dineros o títulos valores.
2. Daños consecuenciales, perjuicios patrimoniales puros y lucro cesante.
3. Reclamaciones de socios empleados y su familia.
4. Pérdida de valor de la edificación e imposibilidad de usufructuar o arrendar.

# Abecé del proyecto de ley de vivienda segura\*

Fuente: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Infografía ETCE./



## 2.000

### Metros cuadrados

El Proyecto de Ley obliga a los constructores a contar con un revisor y supervisor certificados para edificaciones de área construida mayor a 2.000 m<sup>2</sup>.

Curadores Urbanos del país  
Otorgarán Licencias Vigilados por la Superintendencia de Notariado y Registro

- Se crea régimen disciplinario y de inhabilidades
- Aprueban perfiles de supervisores y revisores



Se fortalecen las figuras del revisor, supervisor y curador urbano



## 1.

### Revisor estructural

Requisitos: Ingeniero civil

**Experiencia mayor de cinco años.**

- Debe tener certificación.
- Ser externo a la obra y contratado por quien solicita la licencia.

Función: revisa los diseños para definir si cumplen con normas de sismorresistencia.

## 2. Supervisor técnico

Requisitos: Ingeniero civil

**Experiencia mayor de cinco años.**

- Debe tener certificación.
- Ser externo a la obra y contratado por quien solicita la licencia.

● **Función:** acompaña proceso constructivo, verifica el cumplimiento de los planos, diseños y especificaciones técnicas –estructurales y geotécnicas–. Expide, bajo gravedad de juramento, el Certificado técnico de ocupación.



## 3.

### Certificado técnico de ocupación

● Se otorga cuando la obra se termina bajo conformidad de la licencia de construcción y las normas de sismorresistencia.

Lo expide el supervisor.



## 4

### Registro en Notaría

● Los notarios y registradores no otorgarán ni inscribirán escrituras de compraventa hasta que se protocolice el Certificado técnico de ocupación.

● La ocupación de viviendas sin este certificado generará multas al titular de la licencia, al constructor responsable y/o al enajenador de vivienda.

\*Ley 111 de 2014 de la Cámara de Representantes y 138 de 2016 del Senado

# SEGURO DECENAL

"PROTEGEMOS EL PATRIMONIO DE LOS COLOMBIANOS"

Con la **Ley de Vivienda Segura** los futuros compradores de vivienda nueva cuentan con una protección en caso de que la edificación sufra por **daños de los materiales o tenga deficiencias en la construcción, que hagan que esta colapse, perezca o amenace ruina.**



## LO QUE EL CONSTRUCTOR DEBE TENER EN CUENTA:

La norma aplica a los **proyectos de vivienda nueva que generen cinco (5) o más unidades habitacionales.**

La licencia de construcción de la edificación debió ser radicada con posterioridad al **01 de enero**

## CÓMO ADQUIRIR EL SEGURO

1 Si usted es constructor de un proyecto de vivienda nueva, debe ponerse en contacto con compañía de seguros para **cotizar esta póliza, antes del inicio de la ejecución de la obra.**



## Las Aseguradoras son el mejor aliado del constructor

para gestionar y solucionar los posibles riesgos que se puedan presentar durante la ejecución de las obras y así proteger el patrimonio de sus clientes y el suyo propio.

- 2 Acuerde con la aseguradora el **Supervisor Técnico Independiente del proyecto**, quien velará por la correcta ejecución de la obra.
- 3 Defina con la compañía de seguros **los mecanismos y compromisos de ejecución** que le permitirán la expedición de la póliza al momento de hacer entrega del inmueble a los nuevos propietarios.
- 4 Expedido el certificado técnico de ocupación por parte del supervisor, **el constructor cuenta con 10 días** para presentar ante la Notaría la póliza expedida por una compañía de seguros, para dejar constancia del respaldo patrimonial a los nuevos propietarios.



## El Supervisor Técnico debe cumplir con estas características:

- Ser Ingeniero civil o Arquitecto constructor con matrícula profesional vigente.
- En caso de que la estructura sea metálica esta supervisión puede ser adelantada por ingenieros mecánicos capacitados para tal fin.
- Debe ser profesional con experiencia mayor a cinco (5) años en diseño estructural, construcción, interventoría o supervisión técnica.
- Debe ser completamente independiente laboralmente del constructor de la estructura o el constructor de los elementos no estructurales.

**La Supervisión Técnica Independiente** permite al constructor mitigar los riesgos asociados al proceso constructivo y ayuda a garantizar que la construcción se realice con base en los más altos estándares de calidad que exige la normativa sísmo resistente de nuestro país.

## COBERTURA

10 AÑOS

VALOR DE RECONSTRUCCIÓN

O REEMPLAZO DE VIVIENDA

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



# Proceso de cotización



1. Formulario.
  - Descripción general del proyecto
  - Memoria especificaciones de construcción y acabados
  - Planos
  - Estudio de suelos
  - Presupuesto resumen por capítulos
  - Resumen de costos del proyecto
  - Cronograma de obra general
  - Supervisor Técnico Independiente
2. Visita de Inspección (D0)
3. Antes del inicio de obras se emite certificado de seguro provisional
4. Al finalizar la construcción el STI emite el Certificado Técnico de Ocupación para emitir la póliza definitiva