

Antecedentes

Semana

Suscribirse

Crear cuenta

Seguros

El colapso del edificio 'Space' dejó su huella en la legislación colombiana

La reciente aprobación en primera instancia del proyecto de Ley de Vivienda Segura en la Cámara vuelve a encender el debate sobre la conveniencia de crear un seguro que proteja a los compradores frente a futuras fallas estructurales.

GOBIERNO Enero 18 De 2018 - 04:39 P. M.

Por riesgo de colapso evacuan 16 edificios en Cartagena

Las autoridades de la ciudad declararon la calamidad pública y que entregaron facultades especiales a un comité que se encargará del desalojo.

Miércoles, 3 noviembre 2021 15:5N 2745-2794

Semana

Suscribirse

Crear cuenta

Semana TV Economía Impresa Más ▾

Galería

Bogotá

En riesgo de colapso varios edificios de la calle 100, en el norte de Bogotá

Una serie de antiguas edificaciones ubicadas arriba de la carrera 11, cerca del World Trade Center, se encuentran en un estado "deplorable" según las autoridades y necesitan ser demolidas antes de que colapsen. Por disputas entre vecinos, la gestión se ha vuelto imposible.

Caso Space: el drama continúa siete años después

El 12 de octubre de 2013 Colombia conoció la noticia sobre el colapso de la torre seis del conjunto de edificios Space en Medellín. Siete años después algunos propietarios siguen esperando que les devuelvan la plata que pagaron por sus apartamentos.

Redacción Colombia

21 de octubre de 2020 - 07:00 a. m.



Sigue a El Espectador en [WhatsApp](#)

Guardar 0



El 23 de septiembre de 2014 las cuatro torres cayeron tras un proceso de implosión, algo nunca antes visto en Colombia. Se utilizaron 200 kilos de explosivo Indugel y 3.000 metros de cordón detonante.

Inscríbete a nuestros Newsletters

Conoce nuestra oferta de newsletters e infórmate de manera ágil y personalizada desde tu correo electrónico.



No es el fin del mundo

Todos los lunes

Una guía para navegar por las noticias globales de la semana y no perder la esperanza.

Inscríbete

Magazin Cu

Todos los jueves

Aquí hablaremos películas, arte y que cultiva nue:

Inscríbete

Ingresar tu correo electrónico

Inscríbete

Ejemplo: andrea.perez@elespectador.com

Al inscribirte, aceptas nuestros T y C y nuestra Política de privacidad.

Normatividad

LEY 1796 DE 2016 – LEY DE VIVIENDA SEGURA

Generar 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,

Reglamentó:

1. **La revisión de diseños**
2. **La supervisión técnica independiente**
3. **Certificación Técnica de ocupación**

Aplica para proyectos de vivienda nueva que se sometan al régimen de propiedad horizontal (PH), unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, mayores de 2,000 m2 o que generen 5 o +unidades habitacionales.

¿Como resarcir los perjuicios patrimoniales? A través de:

- Su propio patrimonio
- Garantías Bancarias
- Productos Financieros (Fondos de Inversión)
- Seguros



Normatividad



DECRETO 282 FEBRERO DE 2019

Mediante dicho decreto se establecieron las condiciones del seguro y otros mecanismos.

- El amparo será igual al valor de reconstrucción o reemplazo de la vivienda amparada.
- La cobertura deberá ser irrevocable, permanente, líquida y suficiente y no podrá terminarse de mutuo acuerdo ni revocarse unilateralmente.
- Serán asegurados y beneficiarios quienes ostenten la calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro.

DECRETO 1617 OCTUBRE DE 2023

Municipios y distritos cuya población supere el millón de habitantes, será obligatorio contar con una garantía decenal con posterioridad al 30 de junio de 2024.

AGLOMERACIÓN	MUNICIPIO/DISTRITO
Barranquilla	Baranóa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabanalarga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.
Bucaramanga	Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta
Cali	Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica
Cartagena	Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva
Cúcuta	Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villa del Rosario.

Actualmente en vigencia en las ciudades de **Bogotá y Medellín**



Alcance del producto

La póliza está enfocada en **proteger al comprador de vivienda nueva**; ya que ampara los perjuicios patrimoniales que este sufra, 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 o por vicios del suelo, 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.





TOMADOR

La persona jurídica que asume el riesgo contractualmente pactado objeto de este seguro. **El Constructor y/o el Promotor o Enajenador de Vivienda Nueva**

ASEGURADO

Serán asegurados quienes ostenten la **calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro** dentro del término de vigencia de la obligación.

BENEFICIARIO

Serán beneficiarios quienes ostenten la calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia de la obligación. En efecto es el **Comprador de Vivienda Nueva**, En caso de siniestro y posterior indemnización, se deberá demostrar la propiedad del bien (**Certificado de Tradición y Libertad**).

Amparo básico

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 DEL ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD y los estudios necesarios para determinar si la edificación se encuentra en estado de ruina o amenaza de ruina como consecuencia de alguna de las situaciones contempladas en el amparo principal.

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. (Sublímite del Valor Asegurado en el amparo Principal .Max 10%)

LOS COSTOS DE REPARACIÓN Y REFUERZO, en que se incurra para eliminar la amenaza de ruina de la estructura.

LOS GASTOS RELACIONADOS CON ARRENDAMIENTOS TEMPORALES en que incurran los propietarios de las viviendas afectadas cuando proceda la reconstrucción o intervención de la edificación como consecuencia de alguna de las situaciones contempladas en el amparo principal. Según la limitación establecida en el decreto 282 de 2019.





Amparo adicional

RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL, 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. (Sublímite del Valor Asegurado Max 5%)

A. Las lesiones personales, incluyendo la muerte, producidas a terceros y; **B.** los daños materiales producidos a bienes de terceros.



Suma asegurada

Costos directos

- Materiales
(Incluido Transporte al sitio de obra).
- Mano de obra.
- Dirección o administración de obra



Costos indirectos

- Gastos de realización de nuevos diseños
- Licencias e impuestos y en general
- Gastos relacionados con la entrega de la copropiedad a los propietarios
- Honorarios pagados a la firmas de supervisión técnica independiente.
- Seguros



El decreto 282 de 2019 indica que el valor asegurado debe ser el valor de reconstrucción o reposición del inmueble más honorarios, impuestos, etc. al inicio de la vigencia de la póliza.





PAGO DE LA PRIMA

SUSCRIPCIÓN DE PÓLIZA- 20% al 30% a la aceptación del riesgo antes del inicio del proyecto y el 70% o el 80% una vez se cuente con el certificado técnico de ocupación.

Deducible:

0,5% del valor asegurado máximo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 282 de 2019



VIGENCIA DEL SEGURO

De conformidad con lo establecido en el decreto 282 de 2019, una vez expedido el certificado técnico de ocupación, la cobertura de esta póliza será de diez (10) años y su inicio de vigencia está sujeto al cumplimiento de las siguientes **condiciones de carácter suspensivo:**

1. Pago de la totalidad de la prima por parte del tomador
2. Entrega del Certificado técnico de ocupación
3. Entrega del Informe final del supervisor técnico.
4. Declaración de parte del tomador sobre el valor definitivo de la edificación.



TASAS

Dependiendo el tipo de riesgos, varían entre el 0,9% y 2,5% del valor Asegurado.

Estos valores NO incluyen contratación del Supervisor Técnico Independiente, el cual, de acuerdo a la Ley de Vivienda Segura, correrá a costa de quien solicite la licencia.

Principales exclusiones



- Daños extra patrimoniales y/o corporales.
- Daños **ocasionados a inmuebles contiguos o adyacentes.**
- Daños causados **a bienes muebles.**
- Daños ocasionados por **modificaciones u obras realizadas en el edificio** después de haber sido **expedido el certificado técnico de ocupación** por parte del supervisor técnico independiente.
- Daños ocasionados por **mal uso o falta de mantenimiento** o mantenimiento inadecuado de la edificación.
- Daños originados por **incendio, terremoto, inundación, asonada, motín, explosión** y en general por agentes externos.
- Daños a los inmuebles por destinación, los inmuebles que no son considerados como construcciones, **tales como los árboles, y las construcciones provisionales.**

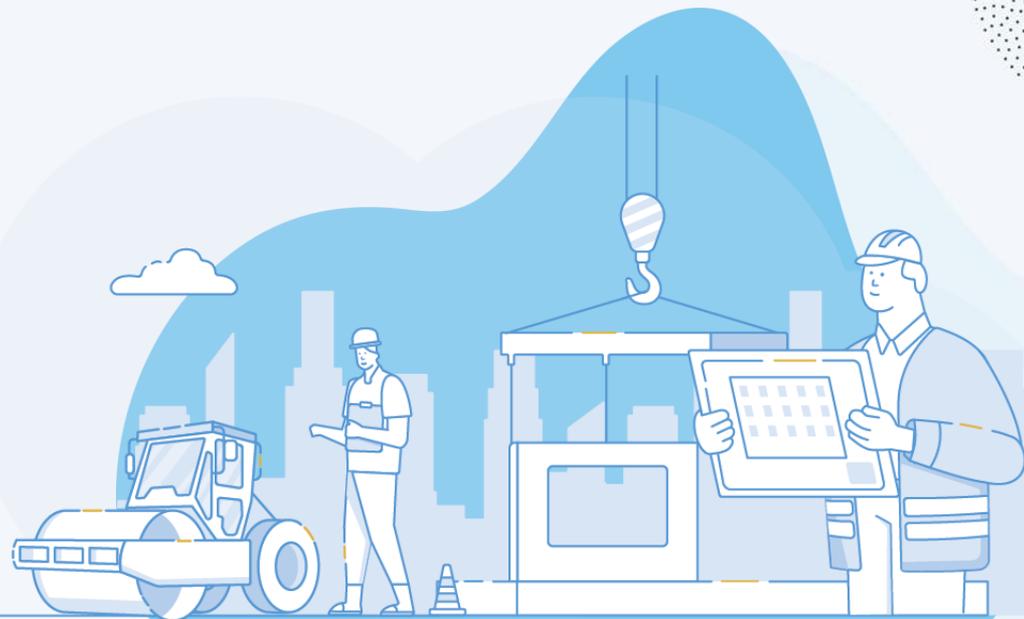


¿Quién supervisa la obra durante la ejecución?

De acuerdo con la NSR10 (título I), el **Supervisor técnico independiente** es el profesional, ingeniero civil o arquitecto o constructor de ingeniería o arquitectura, cuya responsabilidad es realizar la supervisión técnica de la obra desde el comienzo hasta su finalización.

Las firmas de STI deberán contar con el **aval de la Compañía y reasegurador** para la aceptación y suscripción del riesgo o proyecto donde realizamos un análisis del cumplimiento de la experiencia y de su conocimiento.

Dicha validación se realiza hasta que la **Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes**, dentro de sus funciones, **fije los mecanismos y procedimientos** para demostrar la experiencia profesional de los Supervisores técnicos independientes.



Documentación requerida para la cotización.

- Diligenciamiento del Formulario de Solicitud de Seguro <https://www.seguosmundial.com.co/soluciones-corporativas/ingenieria-mundial/seguro-decenal>
- **Memoria Descriptiva del proyecto**, características y descripción del proyecto.
- **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.
- **Presupuesto** con desglose de valores y especificación de los metros cuadrados construidos.
- **Cronograma del Proyecto**

- 
- Experiencia y Hoja de Vida del Constructor
 - **Licencia para construir** otorgada por la curaduría de la ciudad o Municipio, la cual puede ser entregada antes de la emisión de la póliza.
 - Acta de Vecindades en los casos que se requiera el amparo de RC.
 - Indicar la firma con la que realizará la **supervisión técnica independiente**.



Riesgos no aceptados



No es posible asegurar proyectos que tengan avance de obra.

Obras controladas por Revisor de Diseños o Supervisor Técnico no aceptado



Obras en las que la Supervisión Técnica no sea desde el inicio de la obra



Obras realizadas sobre edificios preexistentes



Elementos diferenciales



Emitimos la póliza desde el momento en que el constructor o el enajenador de vivienda nos confirme orden en firme.



Nos acomodamos a la forma de pago que mejor se ajuste al constructor o el enajenador de vivienda , previo acuerdo con la compañía.



Aplica un descuento en la tasa para el producto TRC si se adquieren ambos productos.



Tenemos gran capacidad de suscripción, que nos permite asegurar proyectos de gran envergadura.

