

SEGURO DECENAL



GUÍA BÁSICA PARA
**CONSTRUCTORES, NOTARIOS
Y CURADORES.**

fasecolda
Federación de Aseguradores Colombianos



¿Qué es el Seguro Decenal?

El Seguro Decenal es una póliza obligatoria que protege al comprador de vivienda, durante los 10 años posteriores a la construcción, **frente a riesgos estructurales que desencadenen colapso o amenaza de ruina en la edificación.**

Esta garantía, establecida por la Ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios, busca mejorar la calidad de la construcción, proteger el patrimonio de los colombianos y fortalecer la confianza en el mercado inmobiliario.

Marco normativo

- **Ley 1796 de 2016:** Ley de Vivienda Segura, que establece el marco general de protección al comprador.
- **Decreto 945 de 2017:** Define la obligación del seguro decenal para proyectos de cinco o más unidades habitacionales.
- **Decreto 1617 de 2023:** Establece su implementación gradual en el país por regiones.
- Obligatorio a nivel nacional desde el 1 de julio de 2025 para proyectos de cinco o más unidades residenciales.



Aplica
para proyectos
de vivienda
nueva:



- En **Bogotá, Medellín** y 31 municipios aledaños desde el primero de enero de 2022.
- En **Cali, Cartagena, Cúcuta, Bucarmanga, Barranquilla**, y 36 municipios aledaños desde el primero de julio de 2024.

Constructores



➤ ¿Qué deben saber?

- El seguro decenal es obligatorio para proyectos de cinco o más unidades habitacionales.



- Cubre los daños materiales causados por defectos estructurales, fallas en suelos, uso de materiales inadecuados, errores en los diseños o problemas en la fase de construcción.



- Su contratación debe hacerse desde las etapas tempranas del proceso constructivo.
- Es requisito presentar la póliza al momento de la enajenación de las unidades de vivienda ante notaría.

Recomendaciones clave:

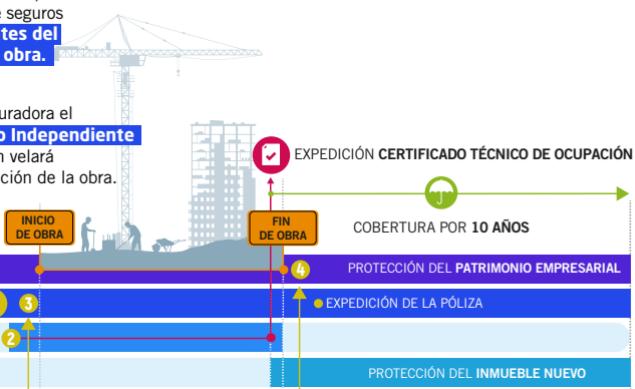
- Garantizar en todo momento la calidad técnica del proyecto (estudios de suelos, diseño estructural, entre otros)
- Incluir al supervisor técnico desde el inicio del proyecto.
- Trabajar de la mano con la aseguradora para facilitar la viabilidad y posterior emisión de la póliza.
- Verificar que el valor asegurado cubra adecuadamente cada unidad estructural, conforme a la normativa.

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.**

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.



Notarios

➤ ¿Qué deben verificar?

- Que el proyecto **esté sujeto a la obligación del seguro**.
 - Cinco o más unidades habitacionales
 - Licencia radicada en legal y debida forma según régimen de gradualidad
 - Decreto 1617 de 2023–
- Que se presente la póliza **dentro de los 10 días hábiles** siguientes a la expedición del Certificado Técnico de Ocupación (CTO).
- Que la escritura incluya **copia de la carátula de la póliza**.

Recomendaciones clave:

- ✓ No autorizar la enajenación si no se presenta la garantía.
- ✓ Validar, incluso en vivienda usada, si la obligación aplica según la fecha de radicación en legal y debida forma de la licencia de construcción y el municipio.
- ✓ Confirmar que la póliza tenga vigencia de 10 años a partir de la fecha de expedición del Certificado Técnico de Ocupación (CTO).



Curadores urbanos



¿Cuál es su rol?



- Aunque no tienen a su cargo la verificación del seguro, su función técnica es determinante para que un proyecto sea asegurable.
- Evalúan el diseño estructural, estudios de suelos y el cumplimiento normativo durante la expedición de la licencia de construcción.

Recomendaciones clave:

- ✓ Informar a los constructores sobre la obligatoriedad del seguro desde la radicación del trámite de la licencia.
- ✓ Realizar una revisión rigurosa de los diseños sometidos a su evaluación garantizando el estricto cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas vigentes.
- ✓ Ser aliados en la cadena de calidad de un proyecto de vivienda nueva.

SEGURO DECENAL

El Seguro Decenal es una herramienta que **protege al comprador y refuerza la calidad de las edificaciones**. Su implementación efectiva requiere una articulación clara entre constructores, aseguradores, supervisores técnicos, curadores y notarios. Esta garantía fortalece la confianza en el sector inmobiliario, reduce el riesgo reputacional al que se enfrenta un constructor y contribuye a contar con una vivienda más segura para todos.

*Aplican Términos & Condiciones:
Ley 1796 de 2016 para proyectos de
cinco o más unidades residenciales.

Más información:

fasecolda.com

