

**Seminario para periodistas**

**Lo que debe saber sobre los riesgos que pueden afectar su patrimonio**

* Entre los riesgos que pueden afectar potencialmente el patrimonio están los daños provocados por:
  + Sucesos constructivos
  + Lluvias, granizo, vientos fuertes
  + Incendios
  + Sismos
  + Otro tipo de riesgos: terrorismo, sustracción, entre otros.
* El patrimonio de los colombianos está representado en su vivienda. La inversión de 15 años, ser destruida como consecuencia de un evento catastrófico.
* De acuerdo con el Estudio de demanda de seguros (2018), elaborado por Banca de las Oportunidades, Fasecolda y la Superintendencia Financiera de Colombia:
* El 90,3% de los hogares colombianos el 42,4% cuentan con seguros obligatorios y el 30,3%, con seguros voluntarios.
* Se estima que en Colombia el 3.2% de los hogares cuentan con algún tipo de seguro que las protege contra incendio y terremoto (seguro hipotecario y hogar voluntario)
* El 52,1% de los hogares reportan tener hace más de cinco años algún tipo de seguro contra incendio y terremoto, lo cual lo convierte en una de las protecciones más permanentes y de mayor tenencia.

**SEGUROS OBLIGATARIOS**

1. **Seguro de bienes comunes es obligatorio**, de acuerdo con la Ley 675 de 2001: este garantiza que los copropietarios tendrán los recursos necesarios para reconstruir la edificación si la misma resulta afectada contra incendio y terremoto.
   * **ARTÍCULO 15. SEGUROS.** Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.
     + **PARÁGRAFO 1o.** En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados.
     + **PARÁGRAFO 2o.** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

**Coberturas**

* **Obligatorias:** incendio y terremoto
* Asistencias: vidrios, plomería, cerrajería, daños eléctricos
* Otras: terrorismo, daños por agua, hurto, explosión, responsabilidad civil, maquinaria y equipo

**Definiciones:**

* **La copropiedad** es una forma especial de dominio en donde concurren derechos de propiedad sobre bienes comunes a todos los copropietarios.
* **Bien privado:** corresponde a los acabados interiores que están adheridos a las superficies comunes.
* **Bienes comunes:** son las partes del edificio o conjunto que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Entre estos bienes comunes se encuentran: los cimientos, la estructura (vigas, columnas, muros estructurales); las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Aspectos a tener en cuenta:**

* Identifique: muchas personas creen que las zonas comunes corresponden únicamente a los bienes comunes (salón comunal, escaleras, pasillos, parqueaderos, zonas de recreación, piscinas, etc.). Las personas desconocen que, por ejemplo, las columnas, las vigas, las fachadas, los techos, los cimientos, entre otros, son también bienes comunes.
* Asegúrese de manera adecuada: el seguro es tratado por muchos copropietarios en las asambleas como un gasto inoficioso y no como una protección a su propio patrimonio
* Normativa: La copropiedad debe establecer su personería jurídica: se estima que existe un número considerable de copropiedades que no se han constituido como persona jurídica.
* Obligaciones: mantenimiento de la copropiedad: el seguro está diseñado para atender eventos accidentales, súbitos y en los cuales no interviene la voluntad del asegurado. Las pólizas no cubren daños por falta de mantenimiento. Tampoco ofrecen coberturas cuando el asegurado ha manipulado o alterado los bienes comunes, de forma tal que afecta la integridad de los mismos.
* Revisar y conocer los alcances del seguro: el seguro es un contrato en el que se establecen los derechos y deberes de las partes. Las cláusulas del contrato son claras y deben estudiarse antes de comprar el seguro, de forma tal que pueda solicitar las modificaciones que, a criterio de la Asamblea, se ajusten más a la situación de la copropiedad.

**Recomendaciones**

* Recuerde que: generalmente el ejercicio requiere el concurso de un avaluador profesional que establezca el valor asegurado correcto para la copropiedad
* Cotice y compare: asegúrese solo con compañías de seguros autorizadas. Aproveche las bondades de un mercado en donde las aseguradoras compiten entre sí para dar el mejor producto al mejor precio
* Asesórese de un profesional: estos pueden ser las fuerzas de venta propia de las aseguradoras o intermediarios calificados de seguros.
* Contrate a un administrador profesional en la materia: o asesórese de alguno para la toma de determinaciones.

Cifras:

* En Bogotá hay 1.46 millones de predios de los cuales 46 mil son copropiedades
* En Bogotá el 89% de los predios está destinado a uso residencial
* La localidad con mayor número de presidos es Suba con 17. 29% seguido de Usaquén con el 15.33%
* En Bogotá hay 7867 copropiedades aseguradas
* En Medellín hay 2779 copropiedades aseguradas
* **En el país hay 19.987** copropiedades aseguradas

Si una persona desea saber si su copropiedad cuenta con un seguro obligatorio de bienes comunes, puede hacer su consulta en el RUS, Registro único de Seguros. www.rus.com.co

**B. Seguro hipotecario:**

El DECRETO 2555 DE 2010, expresa que quien adquiera vivienda con un crédito hipotecario., (inc. Leasing), tiene la obligación de contratar un seguro obligatorio contra incendio y terremoto hasta tanto el deudor termine de pagar la totalidad de su deuda existe.

En el último trimestre del 2018 1.1millones de viviendas contaban con crédito hipotecario en el país (5,6% más que en el mismo periodo del 2017).

**SEGURO DE VIVIENDA SEGURA - DECENAL**

En el 2018 hubo 172.000 unidades de vivienda (1,37% más que en el 2017). 102.000 corresponden a viviendas de interés social y 70.000 de mayor valor

Estas costaron alrededor de 32 billones de pesos, lo que representó 2,35% del PIB

Decreto 282 de 2019

* El Gobierno Nacional expidió el decreto 282 de 2019 que reglamenta la Ley de vivienda segura, donde se establecen las garantías que protegen a los compradores en el país. Estas garantías cubren al consumidor por la ruina o amenaza de ruina de la edificación cuando se presenten vicios del suelo, vicios en la construcción y en los materiales.
* Dentro de las garantías establecidas se encuentra el seguro que tiene como objetivo garantizar que las firmas que ejecutan proyectos residenciales cuenten con respaldo financiero para responderle a los propietarios. Se suman como mecanismo de protección la garantía bancaria y el patrimonio autónomo mediante la constitución de fiducia en garantía, entre otros.
* La existencia del seguro fortalece a la industria constructora en el país, porque contribuye con la gestión de los riesgos asociados a la actividad y minimiza la ocurrencia de fallas en la etapa de diseño y construcción, todo ello en beneficio del consumidor de vivienda
* El seguro beneficia a los constructores porque contarán con un mecanismo que les permitirá proteger su patrimonio, y contar con un respaldo económico en el evento que resultan responsables por la ocurrencia de un evento catastrófico atribuido a fallas en el diseño o construcción.
* La adquisición del seguro por parte de los constructores será obligatoria a partir del 21 de febrero del 2021, sin embargo, la norma permite que los constructores adquieran de manera voluntaria esta protección desde la fecha.
* El seguro operará durante 10 años una vez el constructor entregue la obra y toda persona que ejerza la propiedad del bien durante este lapso, estará protegida.
* En la escritura pública de transferencia de la propiedad de la vivienda, se deberá señalar la información de la garantía adquirida por el constructor.
* El costo del seguro dependerá de cada proyecto y cada asegurador establecerá la tarifa de acuerdo con variables como la calidad de los diseños, el tamaño del proyecto, la calidad del constructor, la calidad de los materiales utilizados, entre otros.

Metas del Gobierno Nacional en materia de construcción de vivienda:

* 1. Al próximo cuatreño se pretenden construir 520 mil viviendas de interés social y mejorar 600 mil hogares
  2. Disminuir al 4% el déficit cualitativo de vivienda, el cual hoy está en el 14,4%
  3. El déficit cualitativo hace referencia a hogares que habitan en viviendas construidas con materiales estables, pero con pisos inadecuados; en condiciones de hacinamiento mitigable; que habitan en lugares con servicios inadecuados o que no cuentan con un lugar apto para preparar los alimentos
  4. Inversión: Se proyecta un crecimiento en materia de inversión de entre el 4,5 y el 5%.