

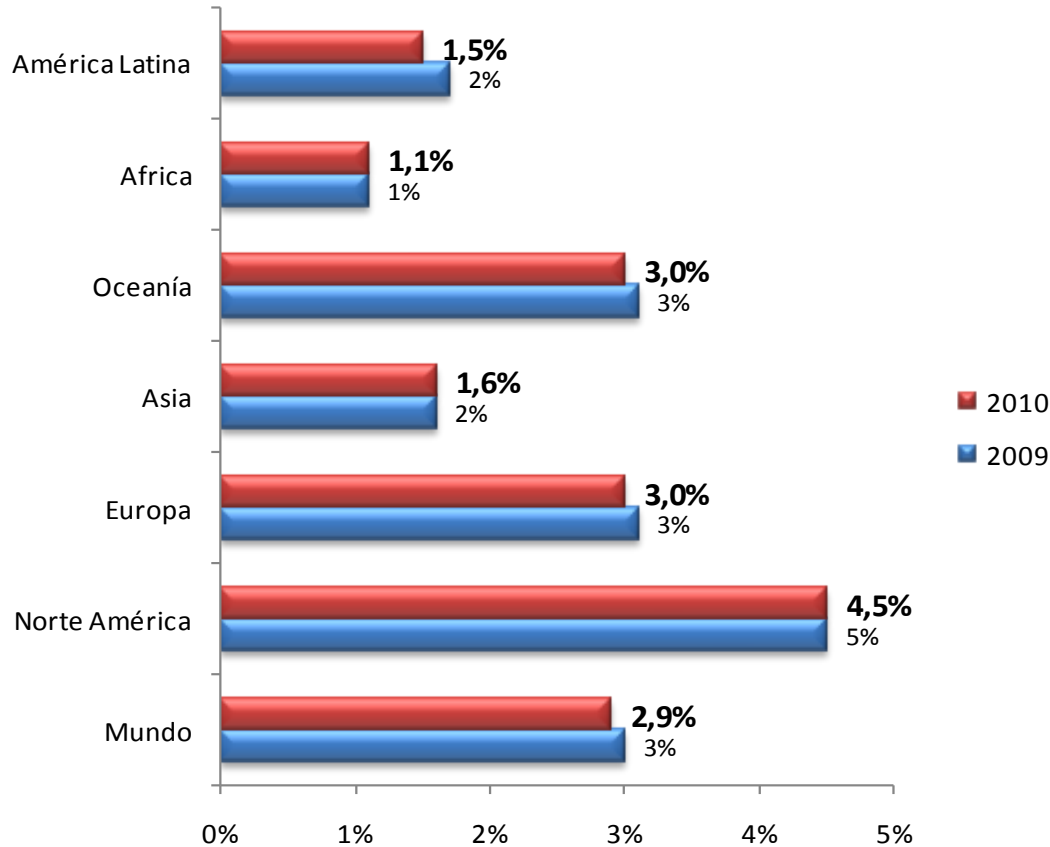
CONGRESO NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Septiembre 27 y 28 de 2011.
Cali-Colombia

1. Características generales del mercado asegurador colombiano.
2. Los riesgos catastróficos. Una realidad.
3. ¿Por qué la obligatoriedad de ciertos seguros?
4. El seguro de bienes comunes:
 - I. Razones que explicarían su baja demanda.
 - II. Errores típicos en la adquisición del seguro para la copropiedad.
 - III. Cómo se determina el costo de este tipo de seguros.
 - IV. Concurrencia de seguros en la copropiedad.
 - V. Pasos generales para el óptimo aseguramiento de la copropiedad
5. Conclusiones.

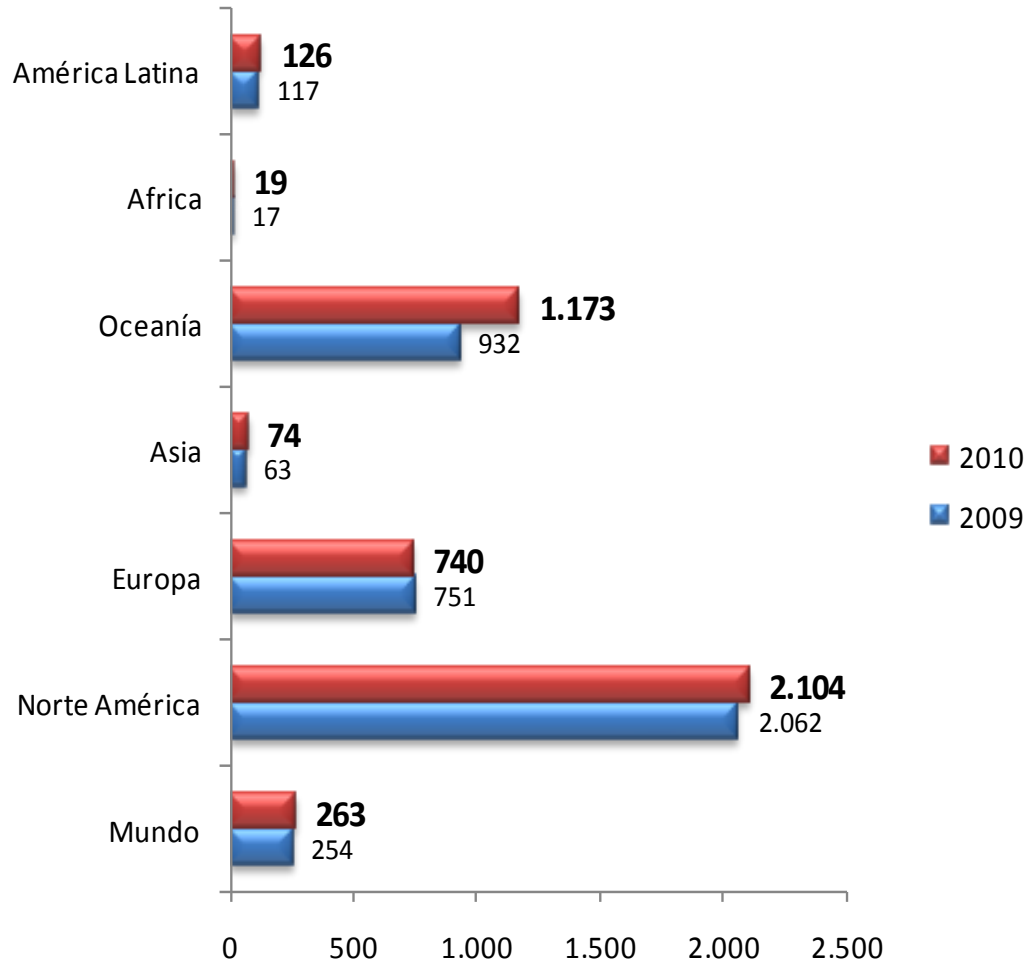
1. Características generales del mercado asegurador colombiano

Penetración - Ramos No Vida



- Primas / PIB es una medida que se utiliza para conocer la importancia relativa de los seguros en la economía de una nación.
- Mientras que en Norte América (principalmente USA) y Europa tienen primas / PIB de 4.5% y 3.0% respectivamente, L.A. sólo tiene el 1.5%.

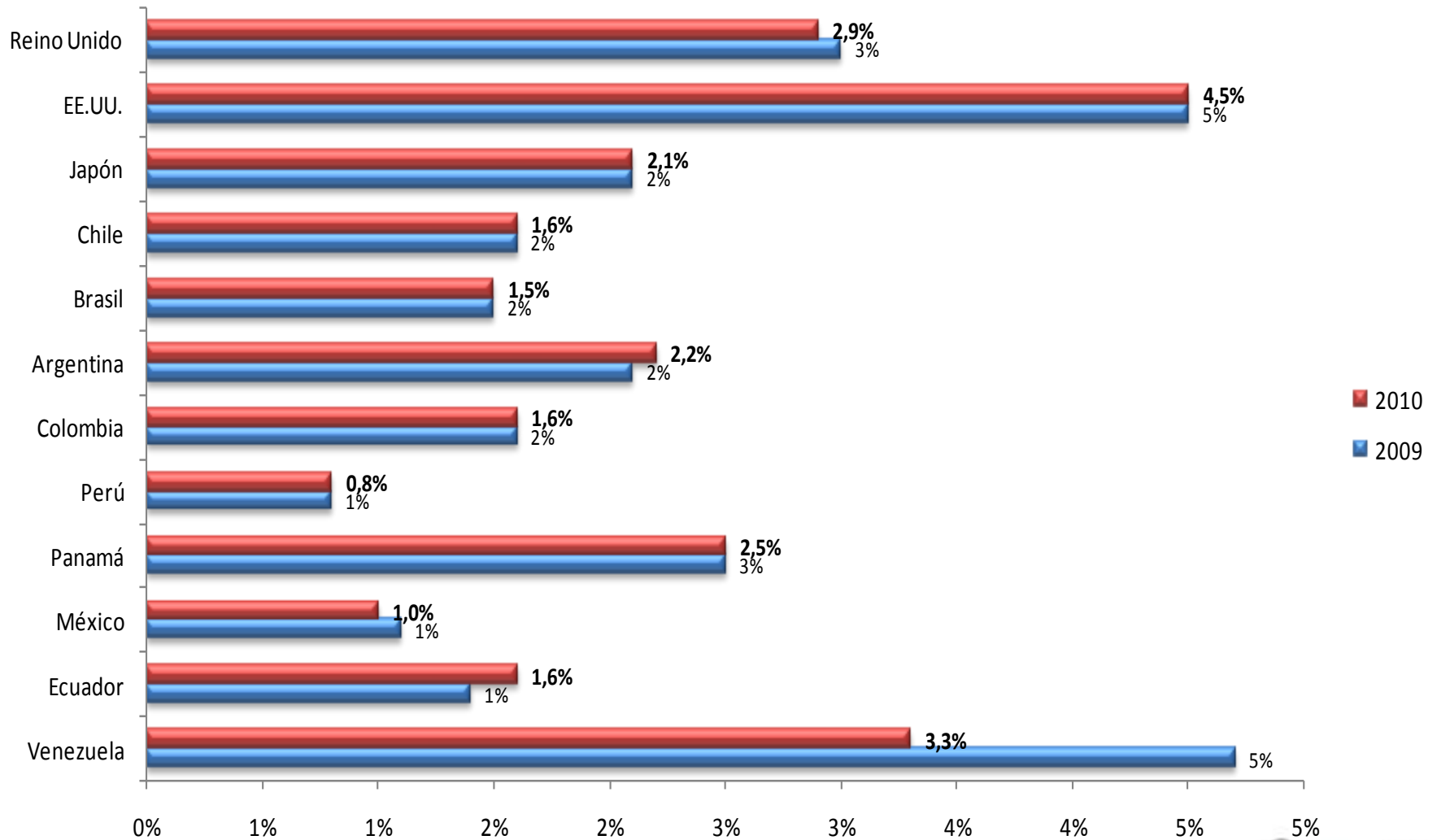
Densidad - Ramos No Vida



- Primas per-cápita es una medida que se utiliza para conocer el gasto promedio de las personas en seguros en una economía dada.
- Mientras que en Norte América (principalmente USA) una persona gasta en promedio USD2.104, en países de L.A. sólo gastan USD126.

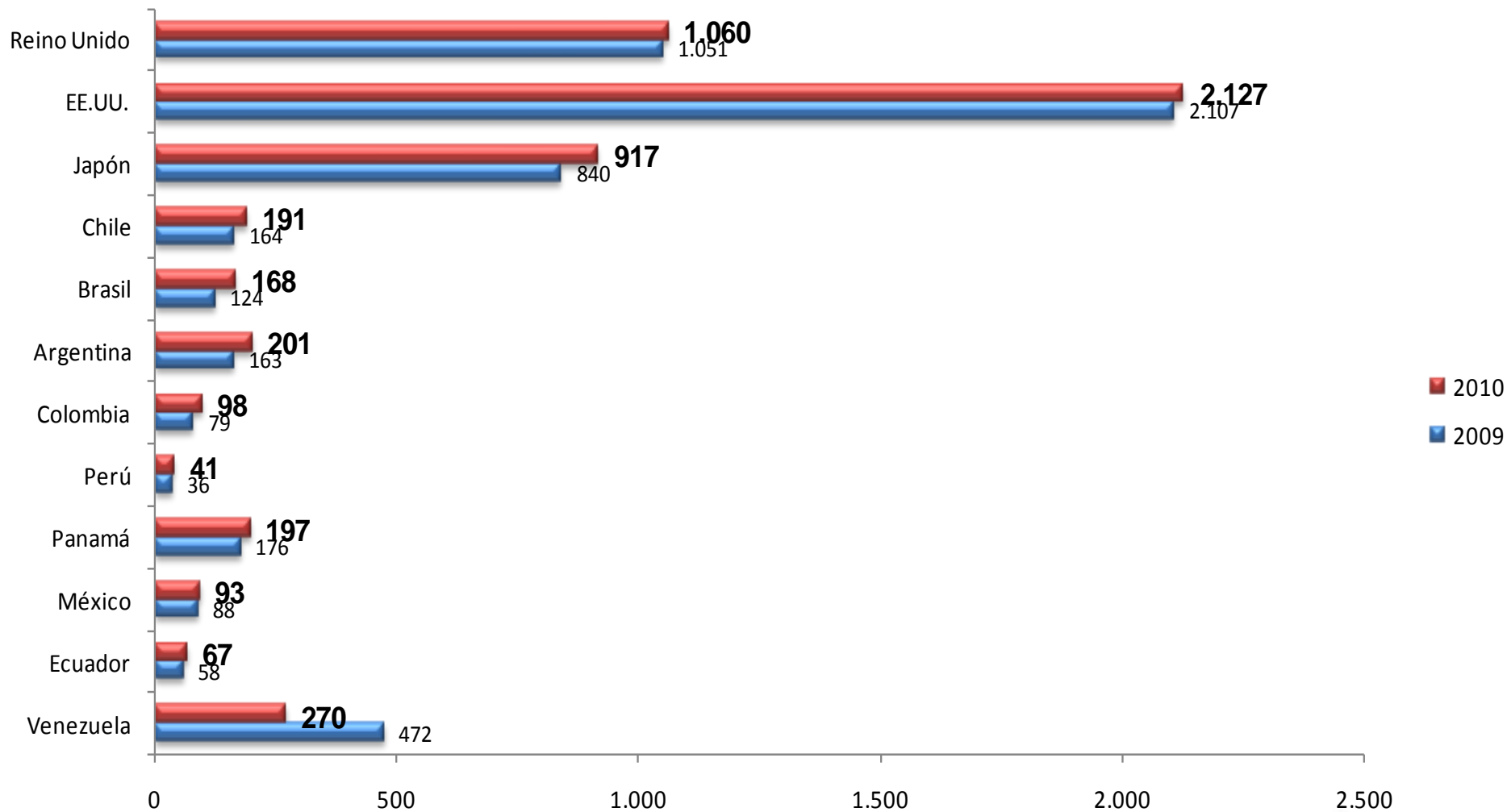
Primas / PIB por países

Penetración - Ramos No Vida

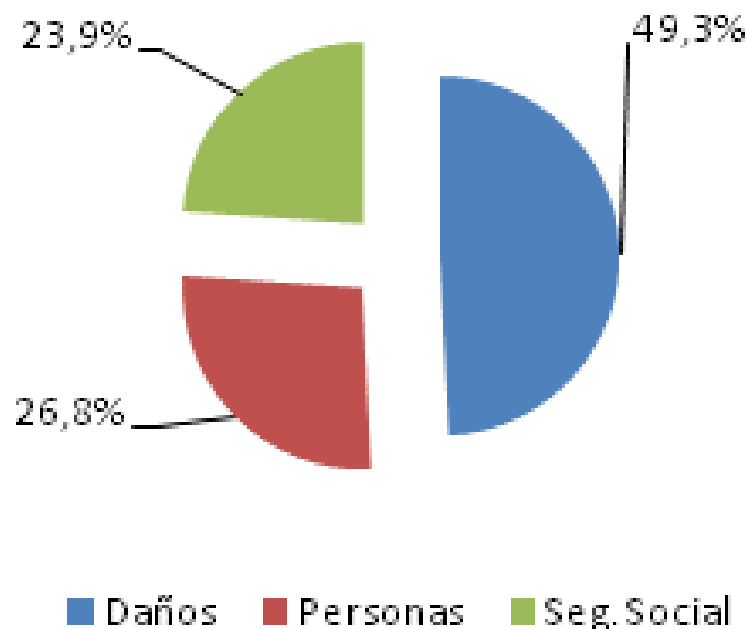


Primas per-cápita por países

Densidad - Ramos No Vida

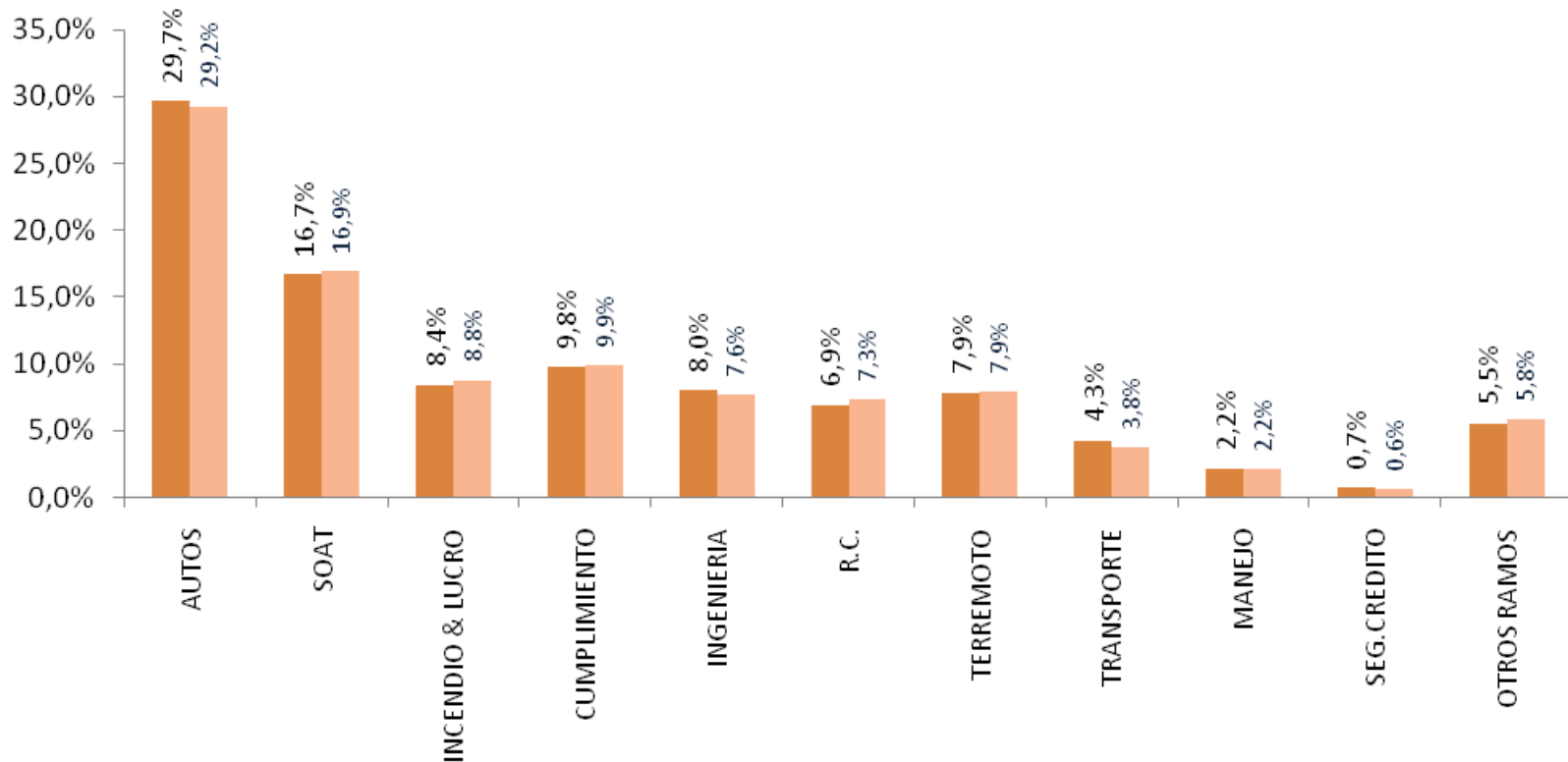


Participación por tipo de seguros a dic. 2010



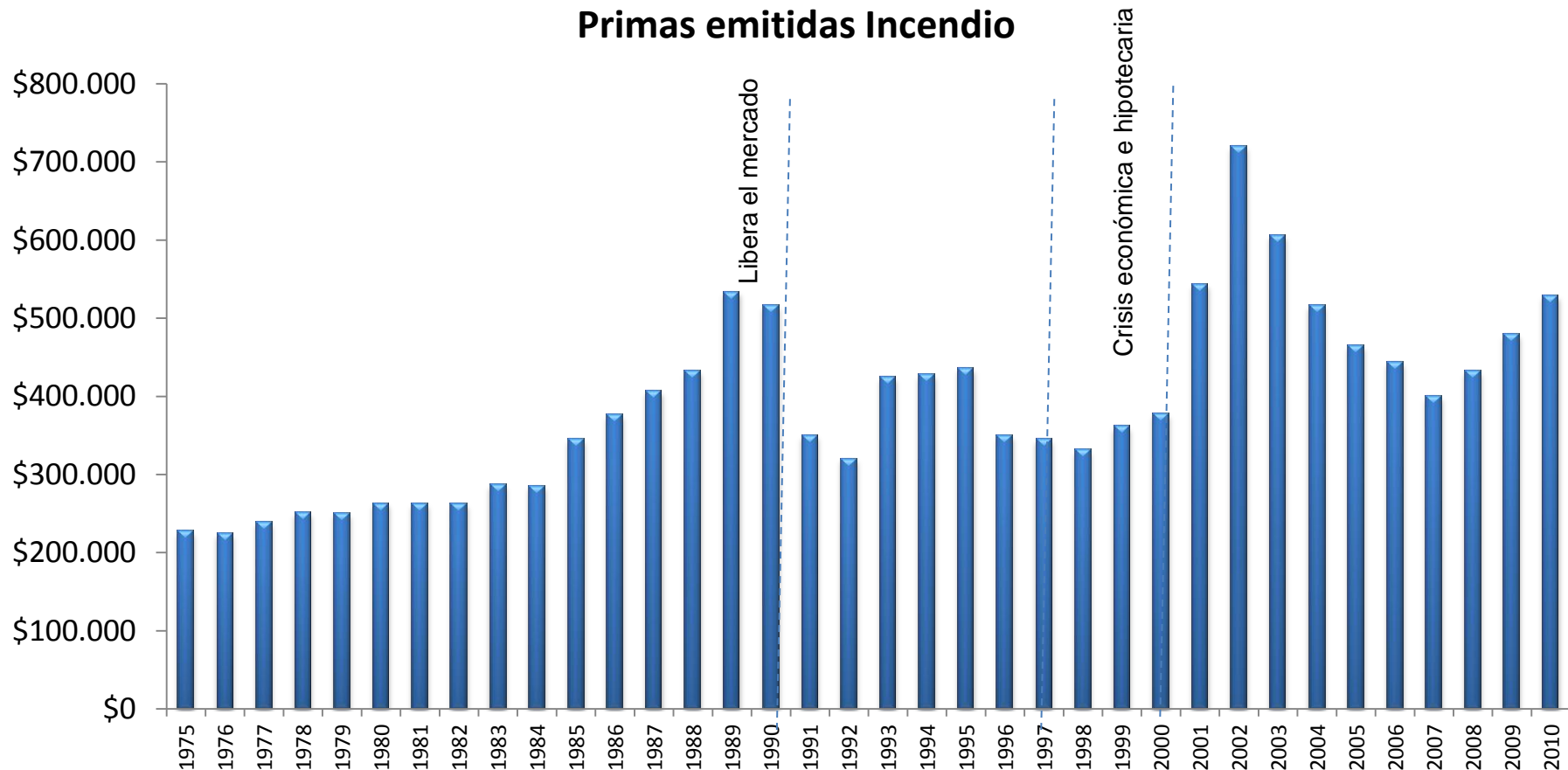
- El sector asegurador Colombiano generó primas por \$12.2 billones de pesos. Daños \$6 billones, vida \$3.3 billones, seg. Social \$2.9 billones.

Participación primas daños por ramo. Dic 2010



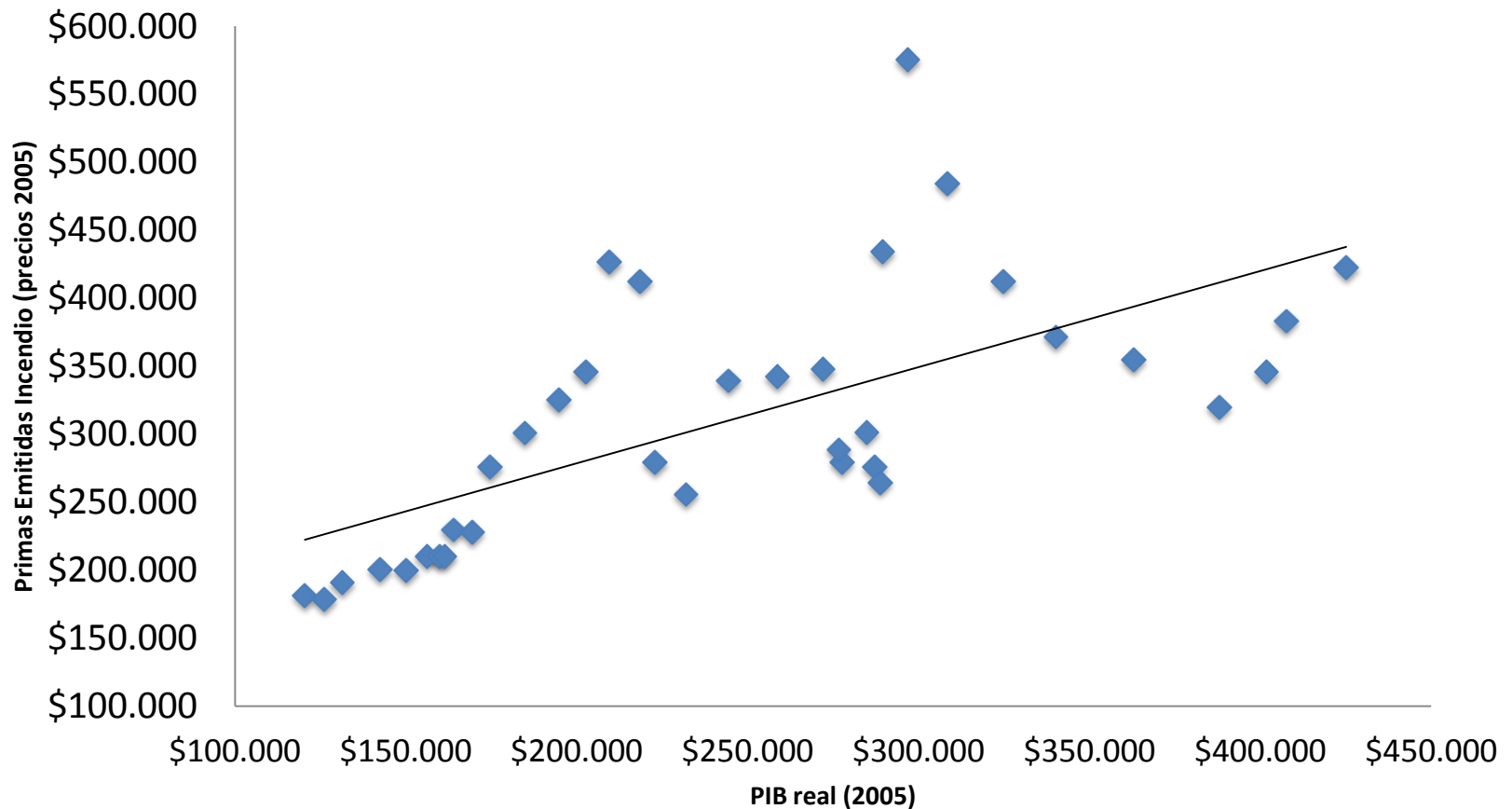
- Los ramos no-vida generaron primas por 6 billones de pesos.

Cifras históricas del ramo de incendio



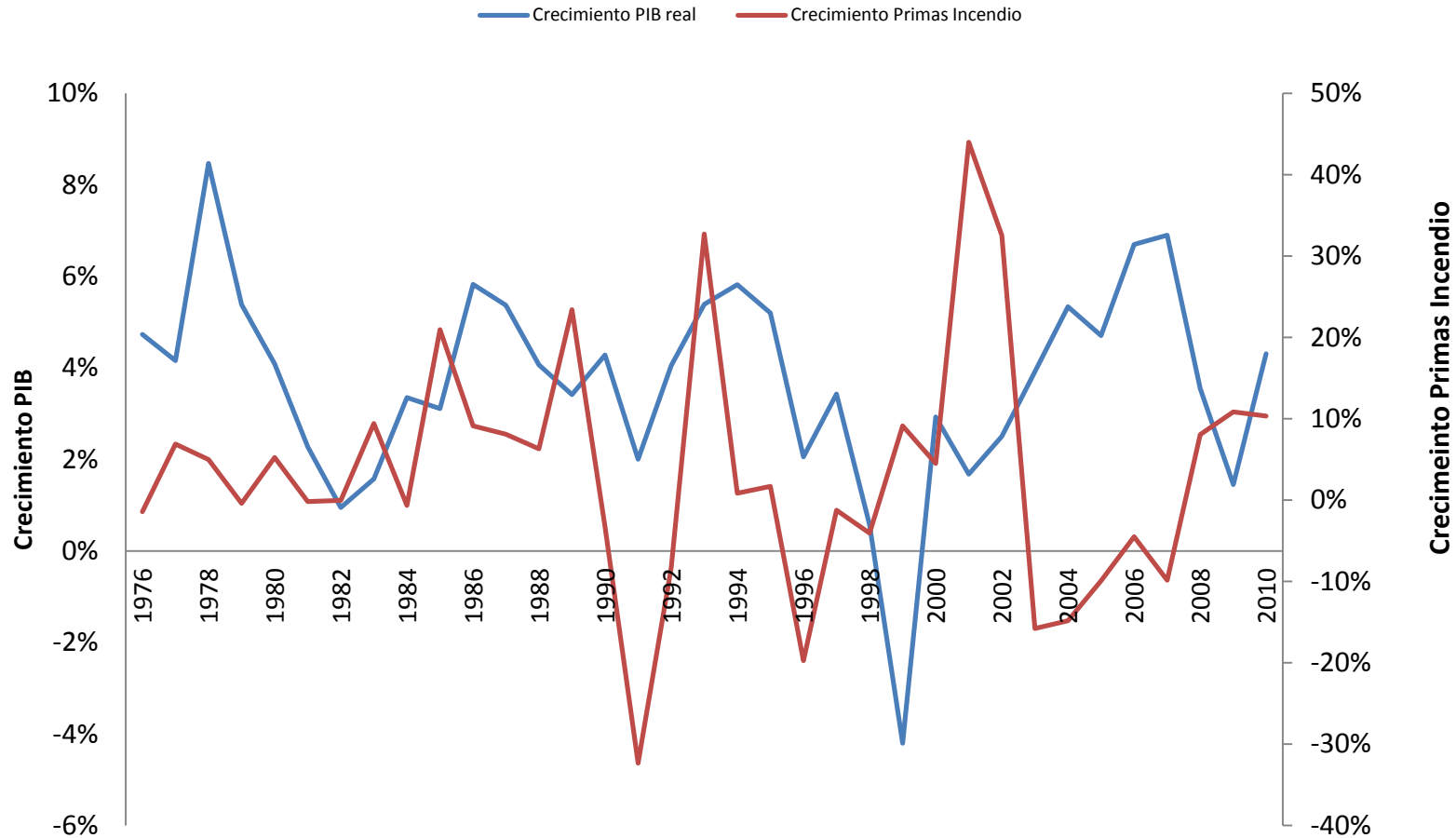
- En términos generales el comportamiento del ramo sigue la dinámica de la economía. Se puede decir que el crecimiento promedio real del ramo ha sido del 1% anual.

Relación Primas Incendio - PIB



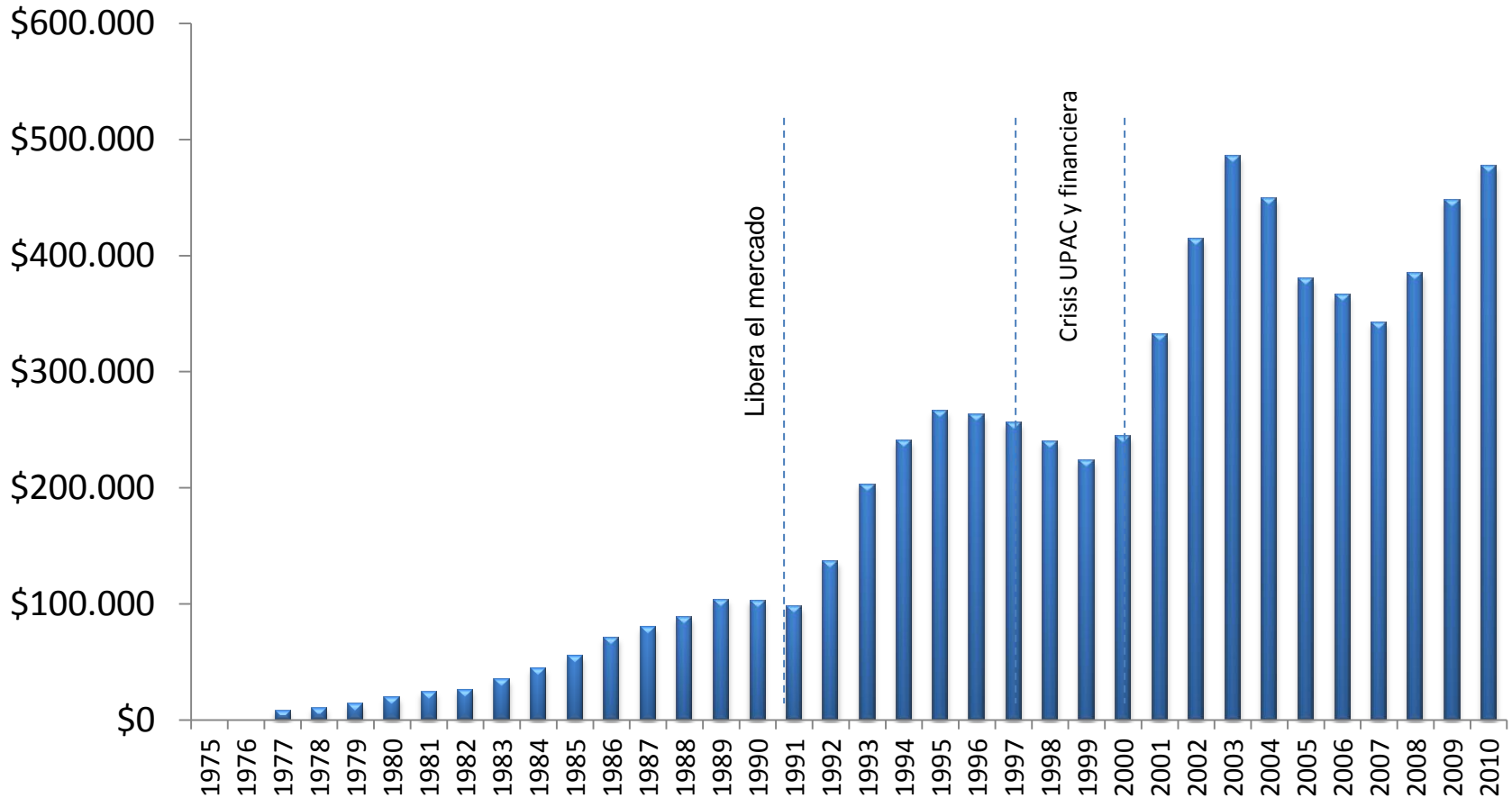
- El crecimiento de las primas está positivamente relacionado con el comportamiento de la economía. Un primer análisis muestra una correlación moderada.

Crecimiento: PIB vs Primas Incendio



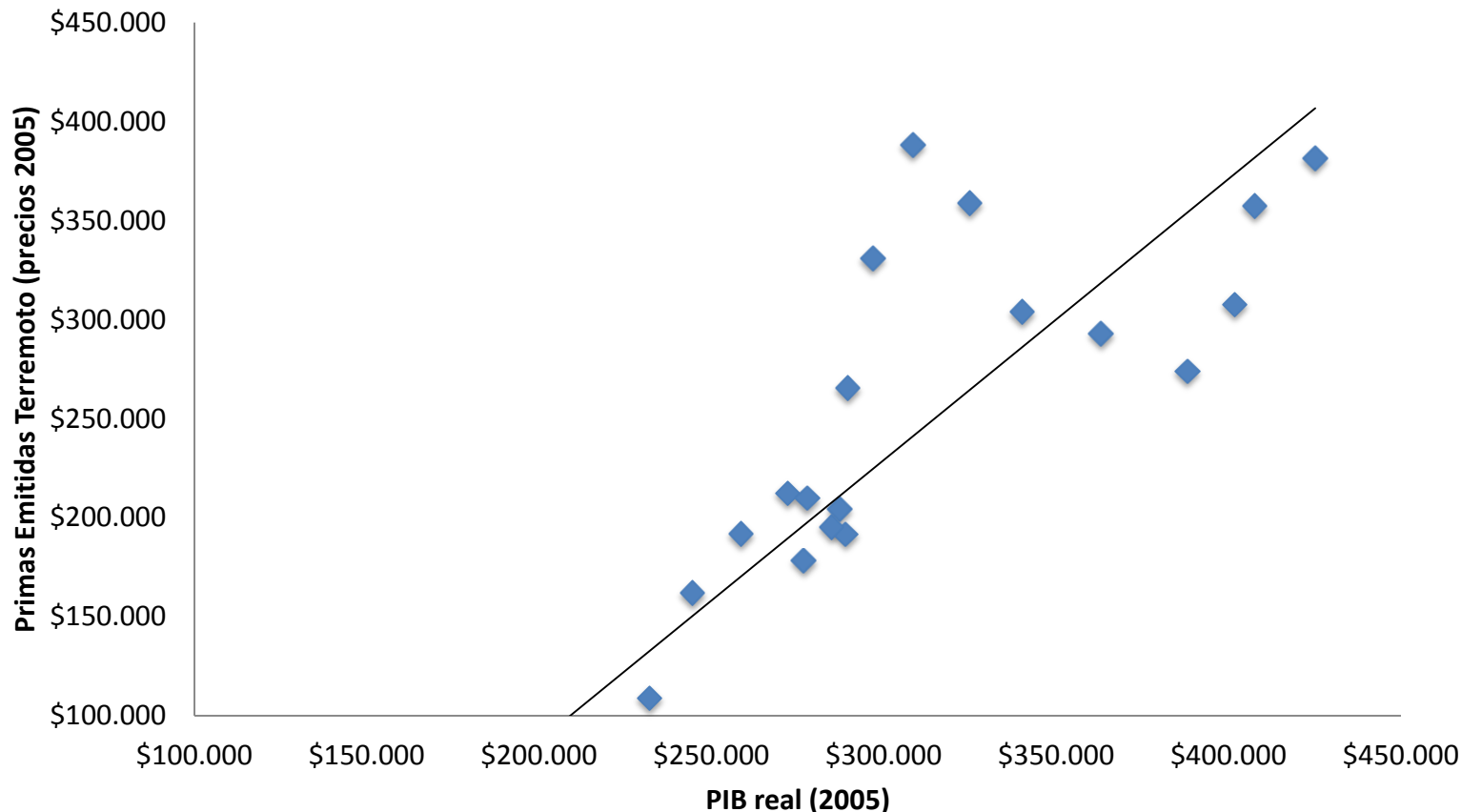
- Si bien existe correlación positiva entre el comportamiento de la economía y las primas del ramo de incendio, existen épocas en las que la fuerte competencia redujo el crecimiento de los ingresos por primas, mientras que el PIB creció.

Primas emitidas Terremoto



- En términos generales el comportamiento del ramo sigue la dinámica de la economía.

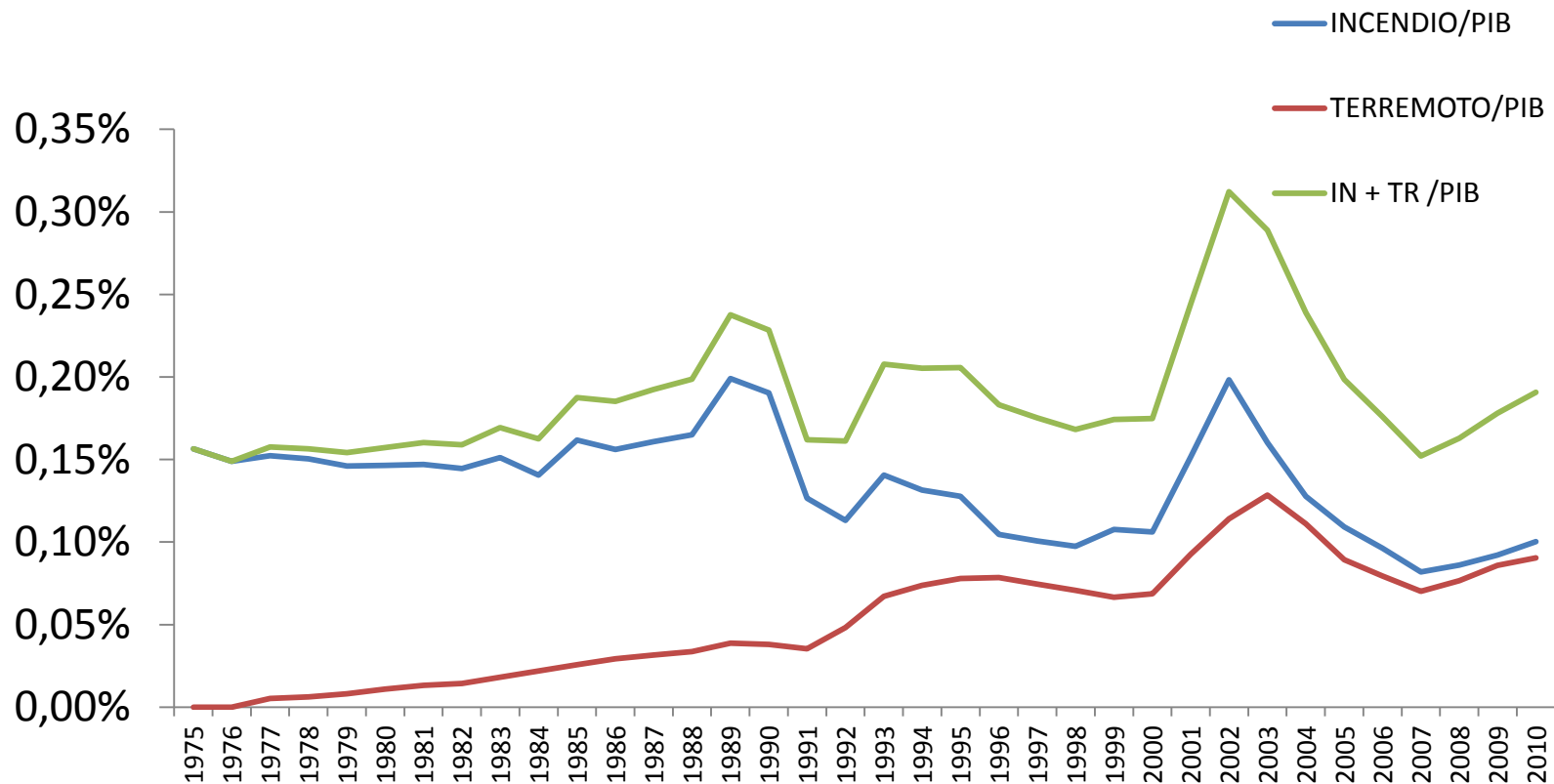
Relación Primas Terremoto - PIB



- En términos generales existe una relación positiva entre las primas de terremoto y el crecimiento de la economía.

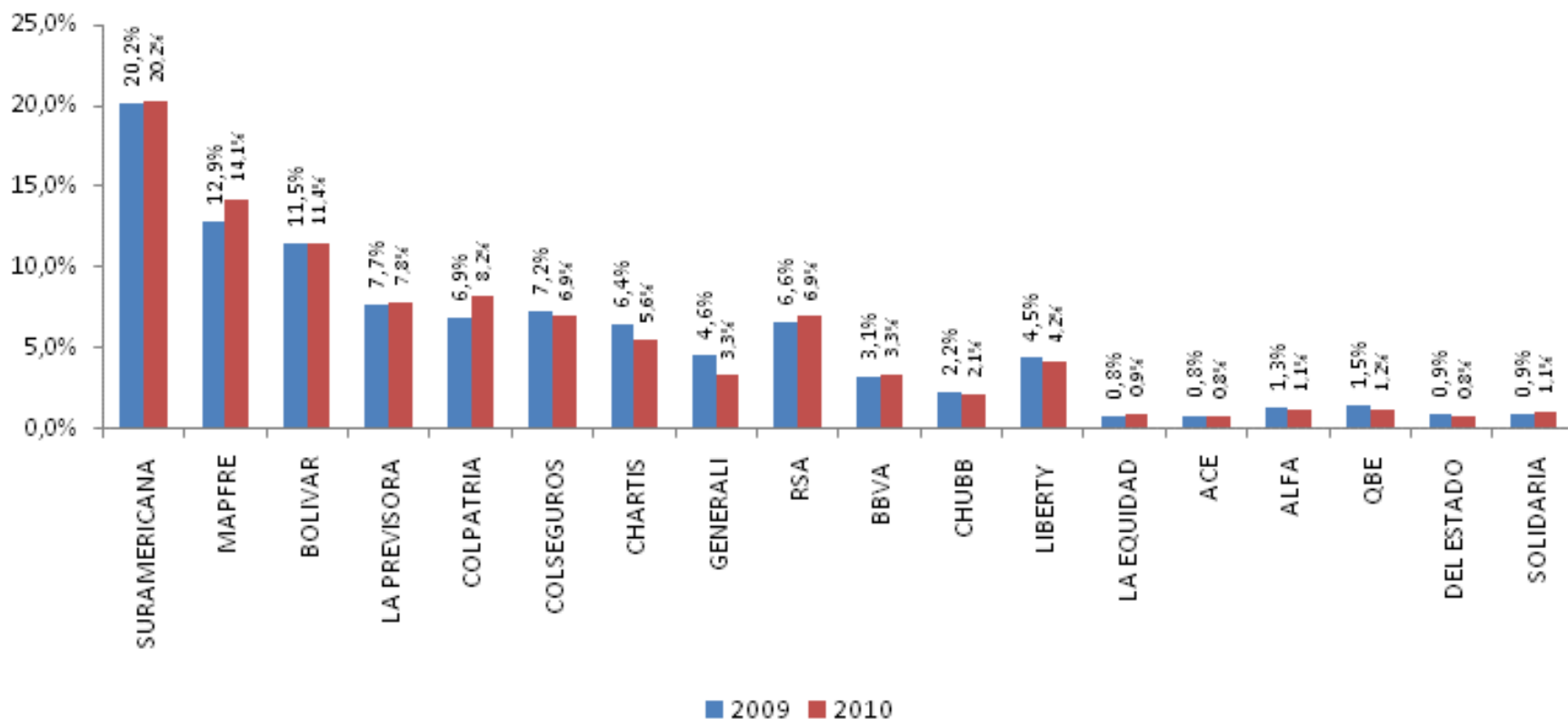
Penetración de los ramos I+T en el PIB

Part. del Ramo en PIB



- La penetración de los ramos de incendio y terremoto en la economía no ha presentado mayores incrementos si se compara 1975 con 2010.

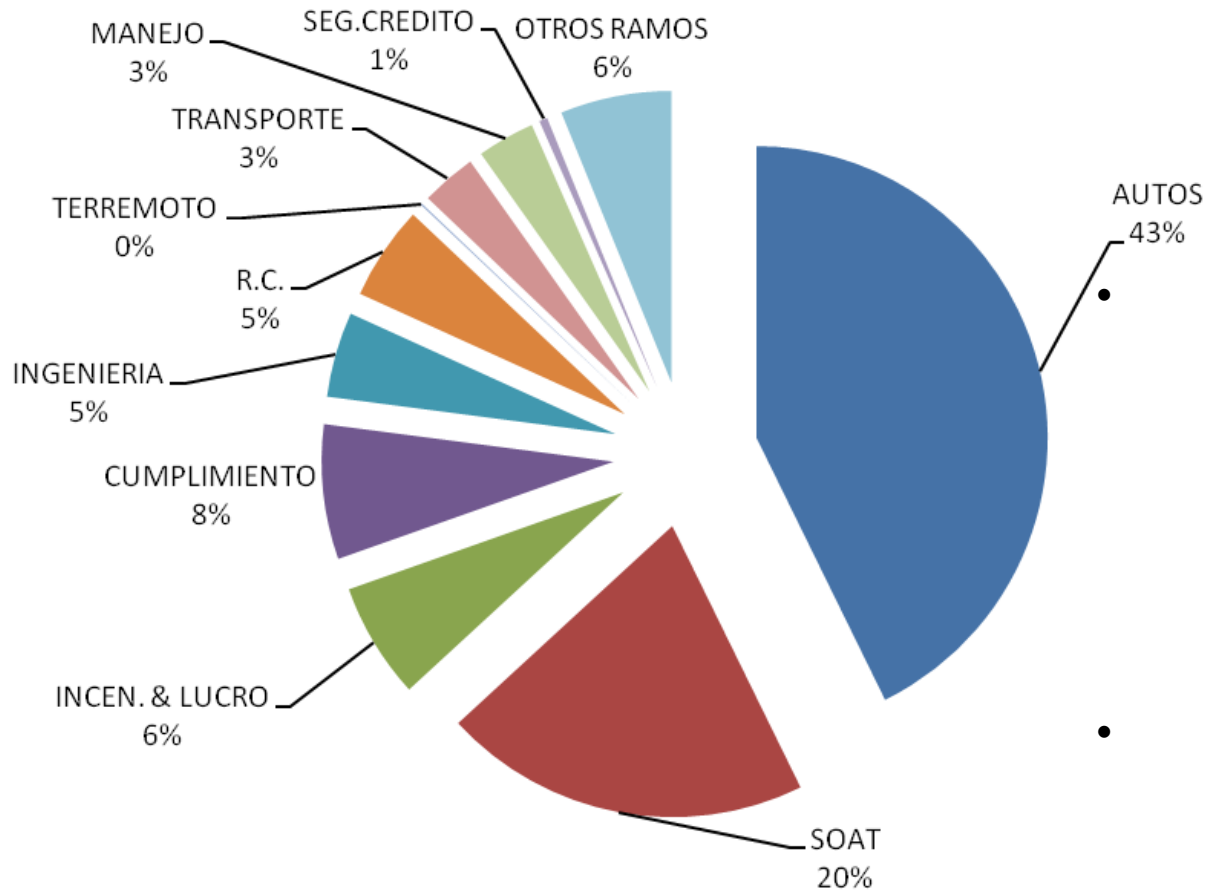
Incendio, Lucro, Terremoto a dic 2009 -2010 % participación



- Las compañías con mayor participación en los ramos de incendio, lucro y terremoto son Sura, Mapfre y Bolívar. Incendio, lucro cesante y terremoto generaron primas cercanas al billón de pesos a dic. de 2010.

Siniestros pagados en ramos seguros no-vida

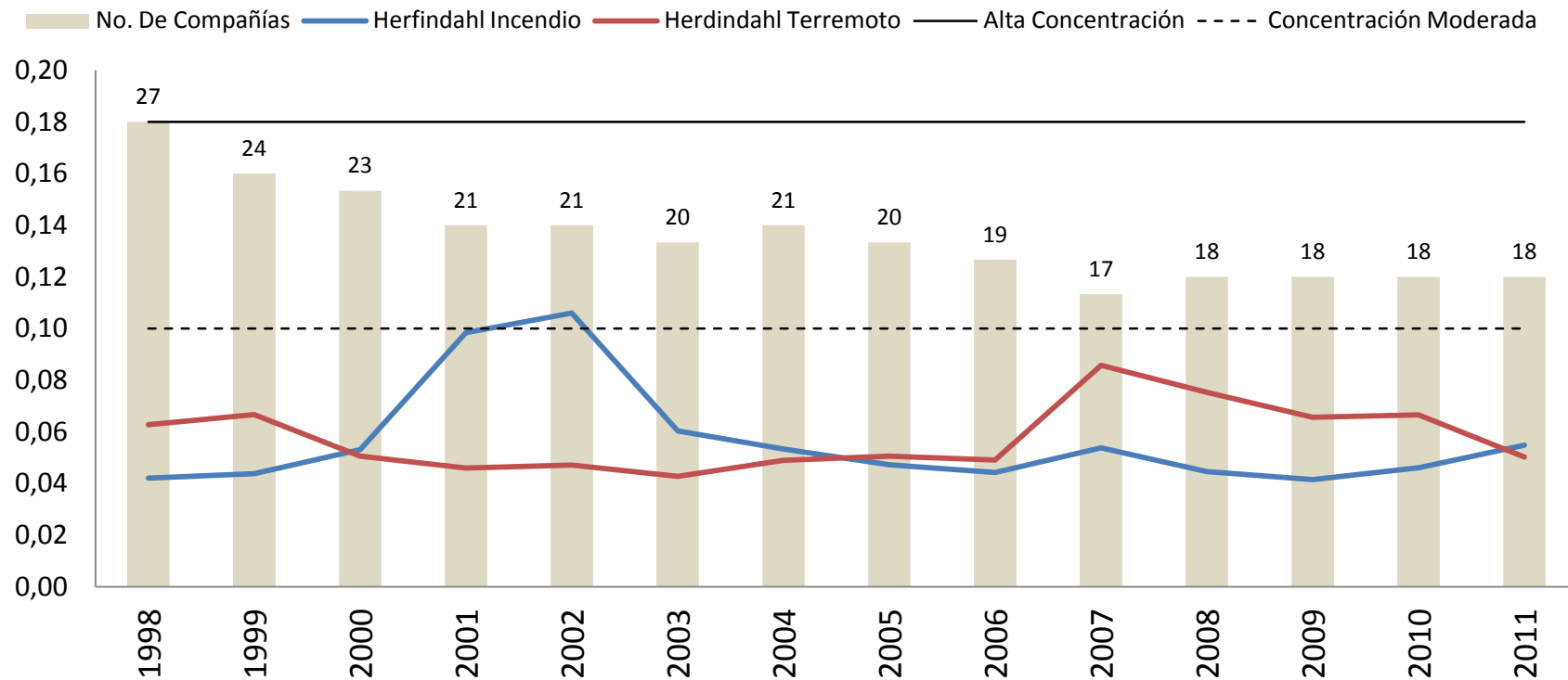
Participación de siniestros pagados a dic. 2010



- Los siniestros pagados por el sector asegurador en los ramos no-vida fueron de \$1.8 billones de pesos (no incluyen gran parte de los siniestros por inundación)

- En total el sector asegurador pagó siniestros por \$5.5 billones de pesos.

Índice de Herfindahl



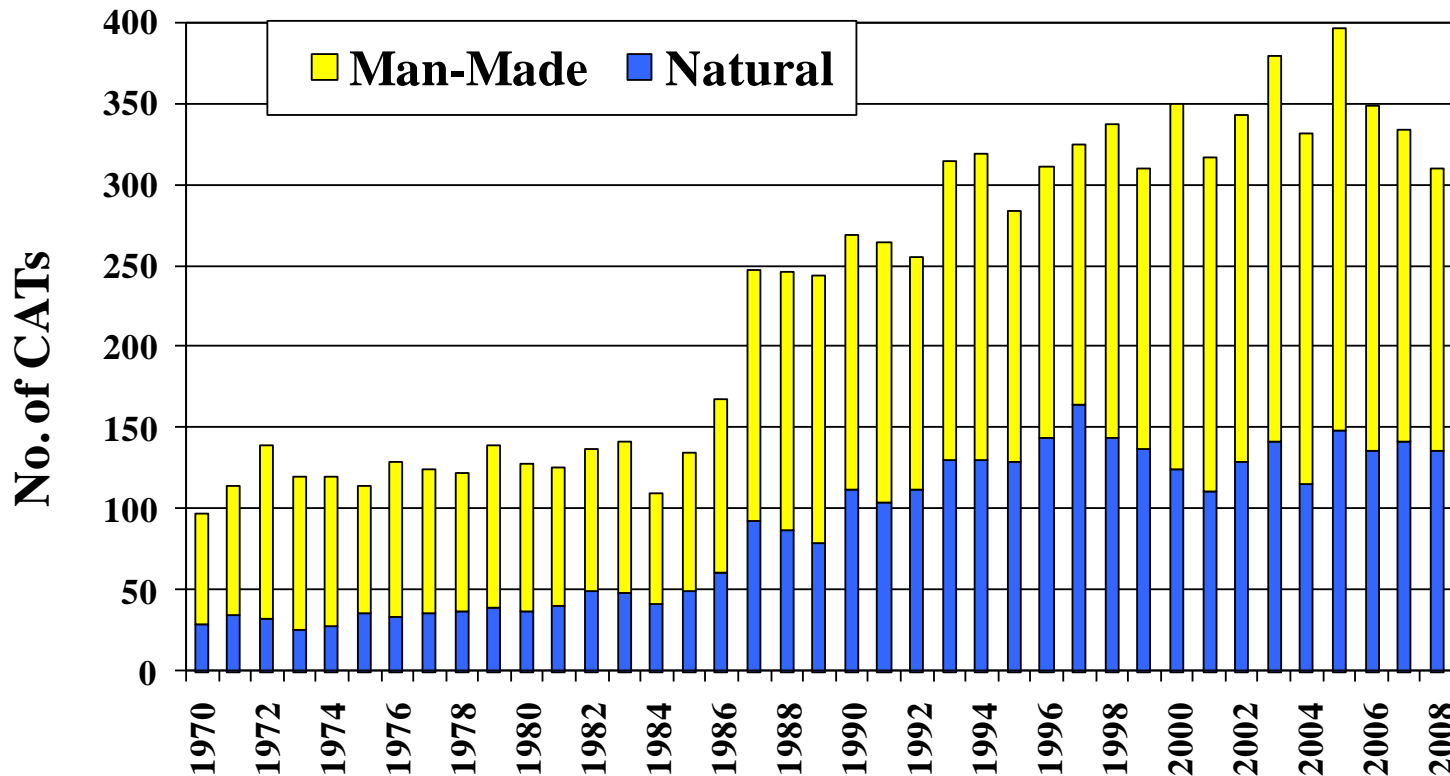
- El mercado asegurador colombiano presenta una concentración de mercado en los ramos de incendio y terremoto baja. Esto significa que existe una alta competencia entre las aseguradoras que participan en el mercado.

2. Los riesgos catastróficos. Una realidad.

Los riesgos de naturaleza catastrófica se han incrementado en frecuencia y severidad

- La exposición a desastres naturales en todo el mundo y en especial en países de bajo y mediano ingreso se ha incrementado. Esto se debe a:
 - Aumento en la población.
 - Aumento en los bienes.
 - Efectos de cambio climático.

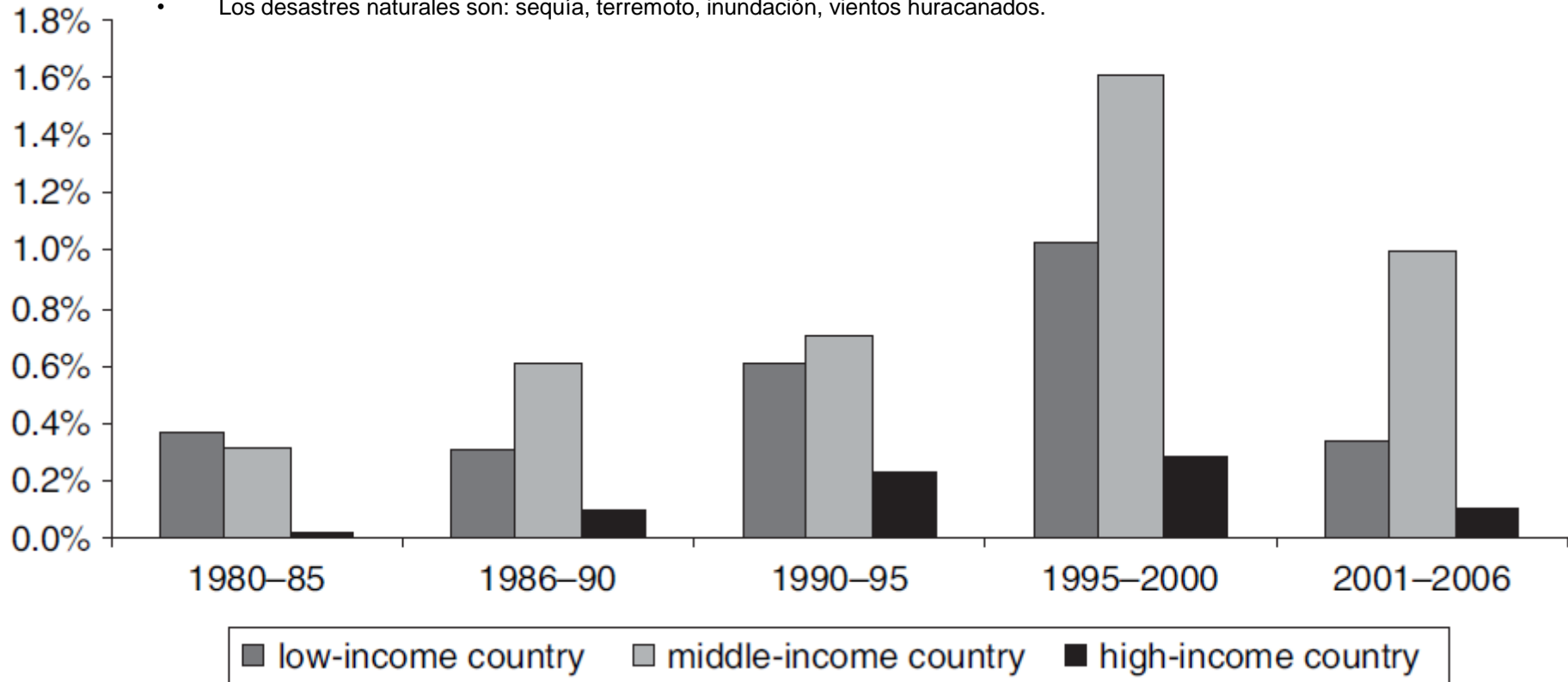
No. Cats crecieron de < 150 por año a > 300 por año.



Fuente. Cummins
/ Swiss Re 2009

Promedio anual de pérdidas directas por desastres naturales sobre PIB

- Los desastres naturales son: sequía, terremoto, inundación, vientos huracanados.

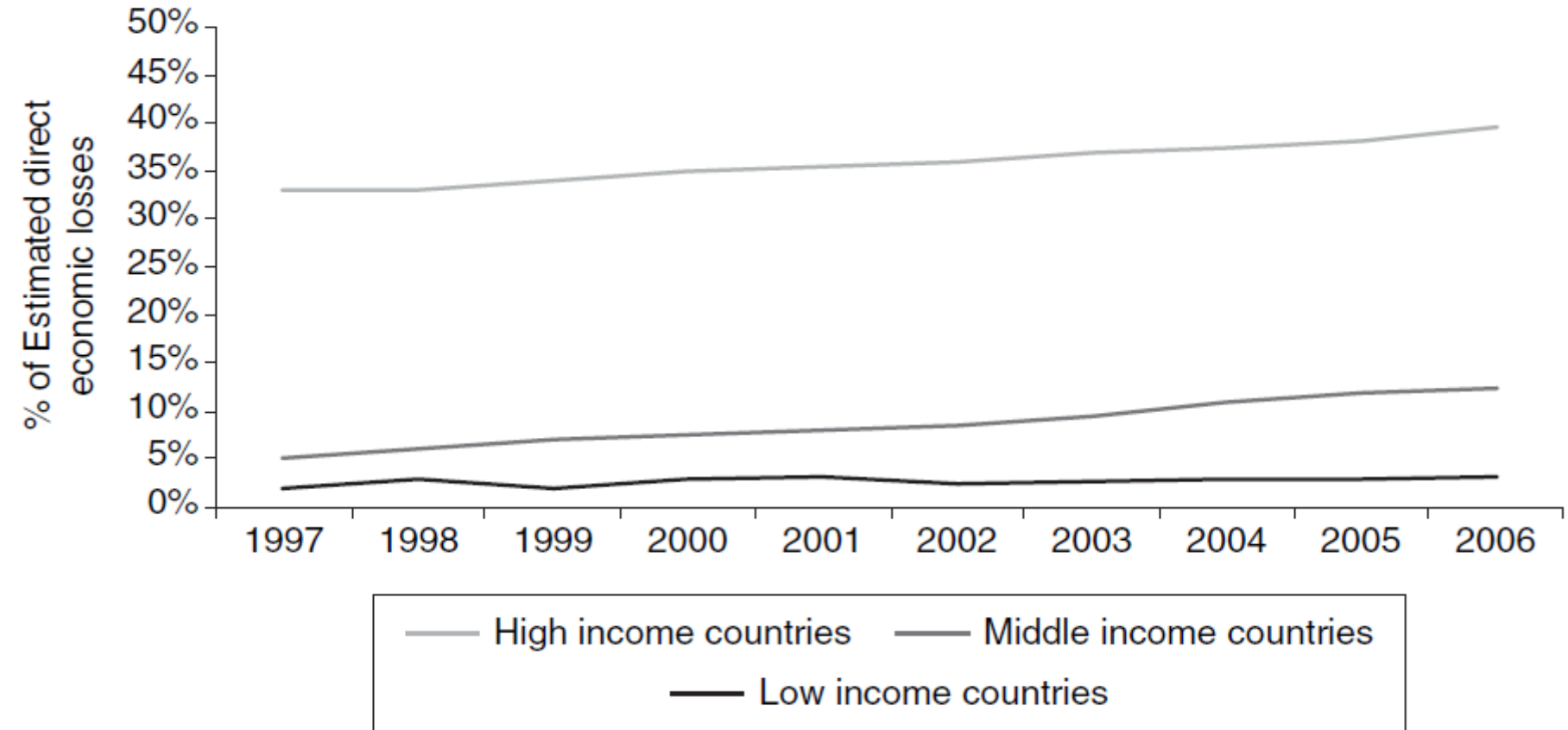


- Los desastres más costosos ocurren en países desarrollados por los cúmulos de activos existentes. Sin embargo, los países emergentes presentan mayores pérdidas como porcentaje del PIB debido, principalmente, a la alta vulnerabilidad social y económica que estos países tienen ante las amenazas de origen natural.

Razones para el bajo nivel de aseguramiento contra desastres naturales

- Existen varias razones por las cuales los países emergentes tienen bajos niveles de aseguramiento, entre ellas están:
 - Baja percepción de la exposición al riesgo.
 - Baja educación en seguros.
 - Capacidad limitada de pago.
 - Baja capacidad institucional de los gobiernos en la gerencia del riesgo catastrófico.
 - Impedimentos o vacíos regulatorios.
 - Sobrecostos asociados a la falta de información.

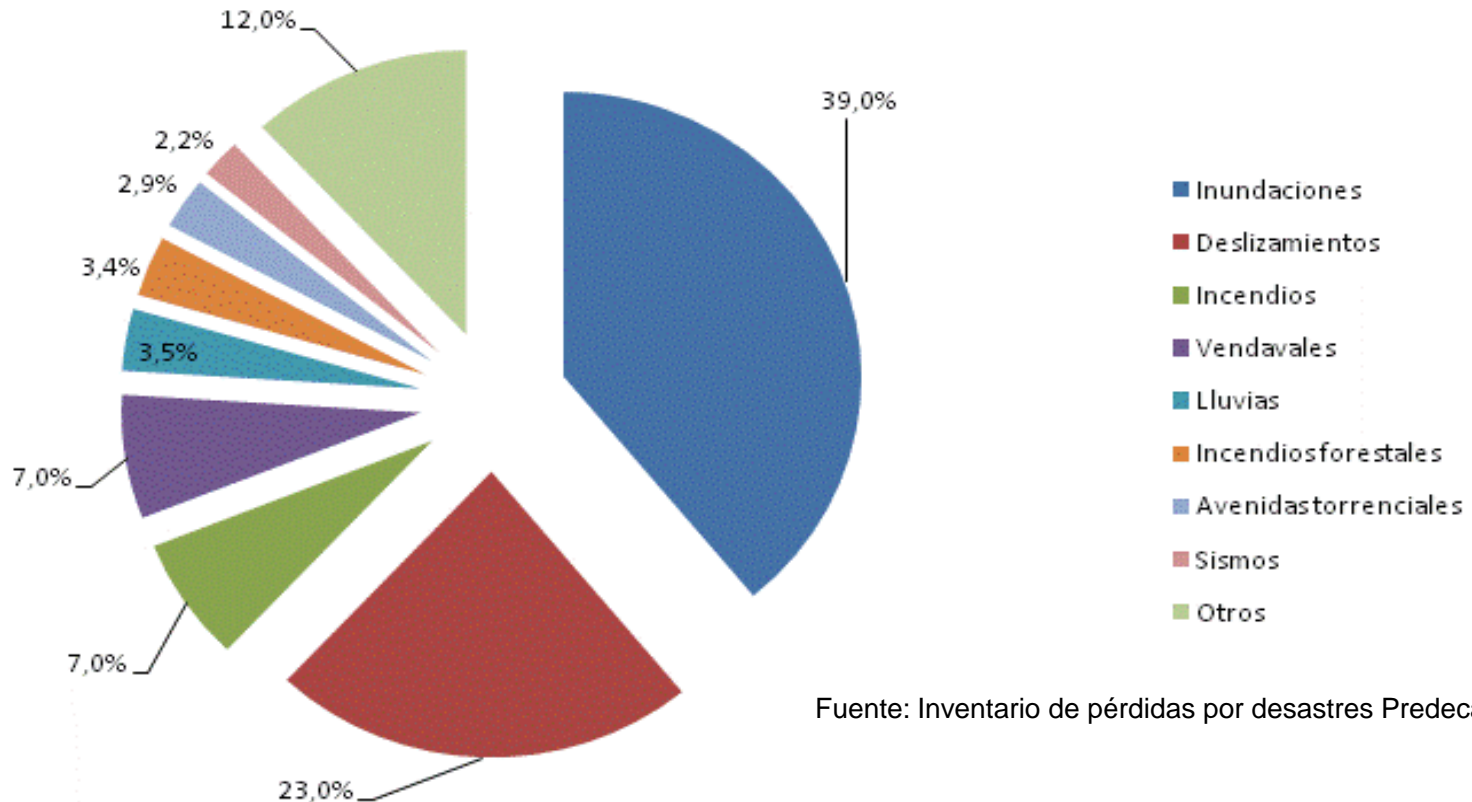
El resultado es un bajo nivel de aseguramiento



- % de pérdidas aseguradas del total estimado de pérdidas por desastres naturales. Las pérdidas aseguradas tienden a ser mayores en países de mayor ingreso.

Frecuencia de Desastres Naturales en Colombia 1970-2007

Distribución de eventos naturales 1970-2007

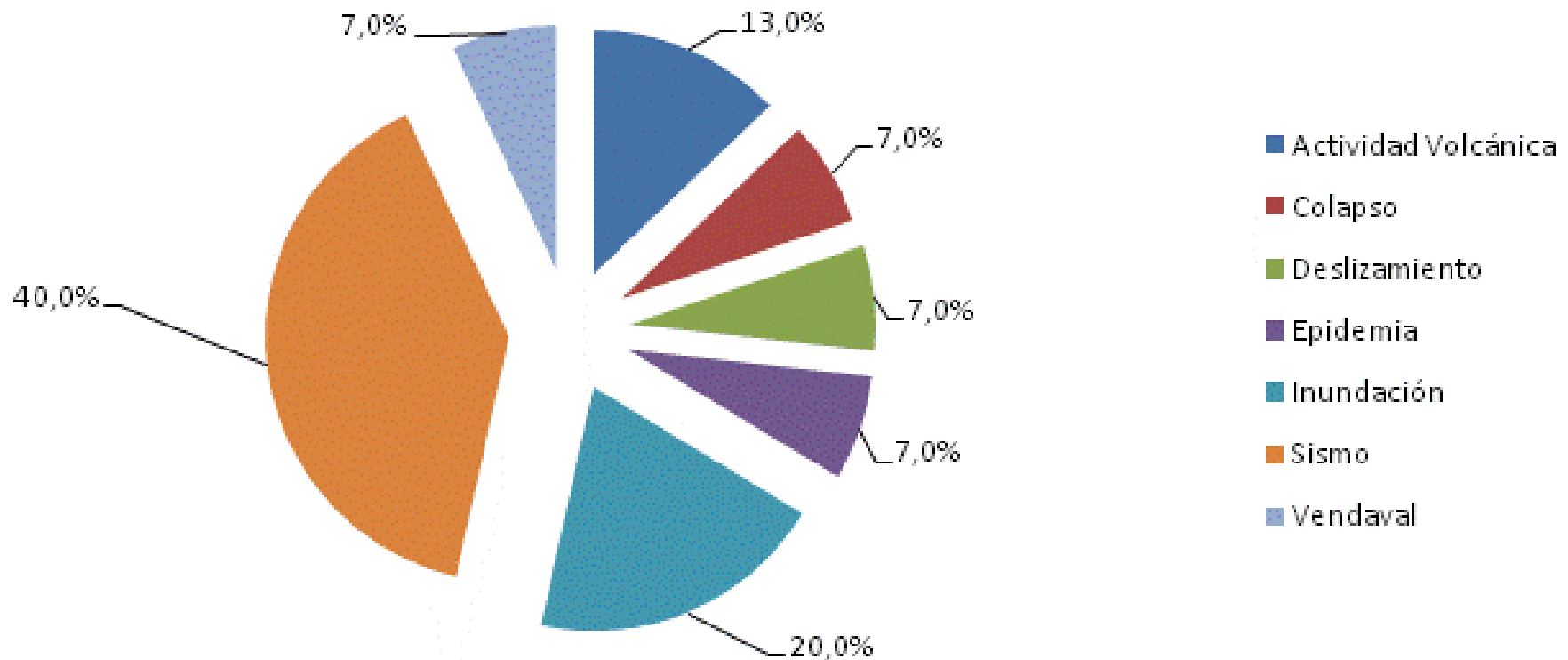


Fuente: Inventario de pérdidas por desastres Predecán, OSSO

- Los eventos meteorológicos representan el mayor número de eventos en los últimos 37 años con el 52,4% (inundaciones, lluvias, vendavales, avenidas torrenciales).
- Los sismos representaron sólo el 2,2% de los eventos ocurridos.

Severidad de los Desastres Naturales en Colombia 1970-2007

Distribución de eventos según su impacto 1970-2007



Fuente: Inventario de pérdidas por desastres Predecán, OSSO

- En relación con la severidad, el evento de mayor importancia es el sismo con el 40% de los costos totales estimados para los daños, mientras que
- Los eventos meteorológicos representaron el 27% de los costos.

Eventos de alta severidad en Colombia 1983-2010

- Eventos naturales importantes en Colombia:
 - Terremoto de Popayán: marzo 31 de 1983.
 - Erupción del volcán Nevado del Ruiz: noviembre 13 de 1985
 - Sismos del Atrato Medio: Octubre de 1992.
 - Terremoto / Avalancha Tierradentro: junio 6 de 1994.
 - Terremoto Eje Cafetero: enero 25 de 1999.

Evento	Muertos /desaparecidos	Heridos	Afectados	Pérdidas millones de pesos	
				Directas	Indirectas
Popayán	287	7.248	100.000 a 150.000	26.620	3.229
Ruiz (Armero)	23.500-28.000	4.970	200.000	22.700	12.240
Sismo Atrato Medio	26	80	28.500	30.833	
Tierradentro	1.091	207	28.569	124.176	
Eje Cafetero	1.185	8.523	>550.000	2.356.224	438.823

3. ¿Por qué la obligatoriedad de ciertos seguros?

¿Por qué la obligatoriedad de ciertos seguros?

- Existen razones de índole económico y jurídico por las cuales el legislador toma la determinación de crear la obligatoriedad de adquirir un seguro.
 - La principal razón para la creación de un sistema de aseguramiento de las copropiedades es la voluntad de reducir el impacto económico de la ocurrencia de un riesgo potencialmente catastrófico. Este impacto negativo recae sobre los copropietarios y sobre el Estado en ausencia del mecanismo.
 - Las personas adversas al riesgo deberían percibir el mismo y encontrar mecanismos de protección eficiente. El mejor mecanismo es el seguro. Sin embargo, existen asimetrías de información, imprevisión de ciertos individuos y externalidades que hacen que el Estado actúe para imponer la obligatoriedad.

4. El Seguro de Bienes Comunes

i. Razones que explicarían su baja demanda

Baja demanda del Seguro Obligatorio de Bienes Comunes

- De acuerdo con datos preliminares suministrados por las compañías de seguros a FASECOLDA, el nivel de aseguramiento para los bienes comunes no superaría el 5% para el total de las copropiedades del país.
- Existe una alta probabilidad de que esta cifra sea menor en ciertas ciudades del país.
- ¿Por qué un seguro de carácter obligatorio no es tomado por los ciudadanos?
- ¿Cuáles son las recomendaciones para aumentar el nivel de aseguramiento de las copropiedades?

Razones para la baja demanda de los seguros de bienes comunes

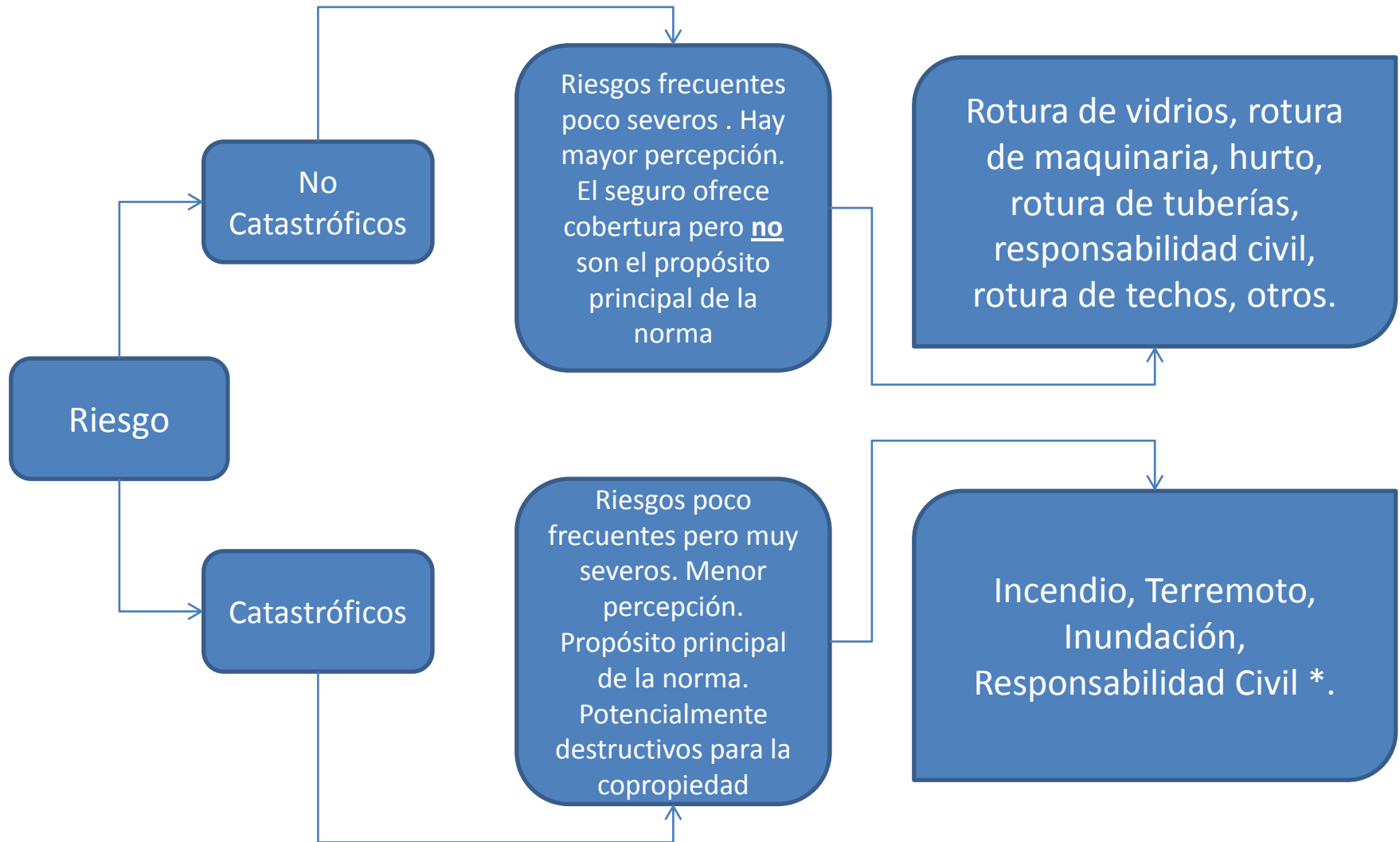
- El gremio asegurador ha identificado varias razones que explicarían la baja demanda del seguro de bienes comunes:
 - Baja percepción del riesgo por parte de copropietarios.
 - La existencia de administradores no calificados y/o informales.
 - Desconocimiento o desinformación de la forma en que opera el seguro. Baja educación en seguros.
 - Inexistente control del cumplimiento de la norma (falta de *enforcement*)
 - Vacíos regulatorios.

Razones para la baja demanda de los seguros de bienes comunes. Baja percepción del Riesgo.



- Baja percepción del riesgo:
 - El seguro de bienes comunes fue creado para enfrentar riesgos de naturaleza catastrófica (incendio y terremoto). Es decir, aquellos riesgos que tienen el potencial de destruir la copropiedad.
 - Estos riesgos son de baja frecuencia y muy alta severidad (ocurren pocas veces pero cuando ocurren, son muy costosos).
 - Esto genera una baja percepción del riesgo (“*eso no me pasa a mí*”).
 - Igualmente sucede que por años el asegurado paga un seguro pero no presenta un siniestro. Esto no sólo induce a una baja percepción del riesgo sino que genera la peligrosa percepción de incurrir en un gasto innecesario.
 - El entendimiento de la naturaleza de los riesgos catastróficos por parte de los administradores constituye el primer paso para enfrentar la problemática de la baja percepción de este tipo de riesgos.

Razones para la baja demanda de los seguros de bienes comunes. Baja percepción del Riesgo.



Razones para la baja demanda de los seguros de bienes comunes. Baja percepción del Riesgo.



- Baja percepción del riesgo. El caso especial de Responsabilidad Civil:
 - Los copropietarios pueden verse involucrados en procesos en los cuales resulten civilmente responsables por daños ocasionados a terceros.
 - Esto es especialmente cierto en copropiedades comerciales pero no exclusivamente. Las copropiedades residenciales también están sometidas a este riesgo.
 - Los montos potenciales de indemnización a terceros pueden ser tan altos que, en muchos casos, pueden ser “catastrófico” para el patrimonio de los copropietarios.
 - Es importante conocer las coberturas de responsabilidad civil, sus alcances y limitaciones.

- Administradores informales o poco capacitados:
 - En no pocas copropiedades los administradores son informales (generalmente un copropietario) o están poco capacitados.
 - La falta de capacitación puede ser generalizada para su actividad. No conocen la normativa, no tienen habilidades gerenciales ni de manejo.
 - Este desconocimiento o desinformación se extiende al campo de los seguros, en especial, a la forma en que operan los mismos.
 - Es importante que los copropietarios entiendan el valor que genera un administrador de propiedad horizontal capacitado y permanentemente actualizado.

Razones para la baja demanda de los seguros de bienes comunes. Baja educación en seguros

- Baja educación en seguros:
 - La baja educación en seguros puede ser un argumento controversial. Por un lado se espera que el intermediario de seguros o la compañía misma (si tiene su propia fuerza de ventas), tenga la disposición y habilidad de acercar la demanda a la oferta.
 - Sin embargo, establecido el rol del administrador en la copropiedad, nos parece deseable y hasta necesario que esta persona tenga un conocimiento de las formas básicas del seguro, en adición a lo que dice la norma.
 - Los conceptos de mutualidad, carácter indemnizatorio, deducible, valor asegurable, valor asegurado, infraseguro, entre otros, deberían ser del total entendimiento del administrador.
 - El entendimiento del producto financiero llamado “seguro”, hace que las personas lo utilicen de manera adecuada y se convierta en una protección efectiva del patrimonio.

Razones para la baja demanda de los seguros de bienes comunes. No hay control de la normativa

- Inexistentes mecanismos de control de la normativa en seguros para las copropiedades:
 - Este es quizá uno de los puntos más mencionados cuando se habla del seguro obligatorio de bienes comunes.
 - En ausencia del seguro y la destrucción total o parcial de la copropiedad, ¿es posible que el administrador pueda verse inmerso en un proceso por responsabilidad civil?. La norma no precisa qué pasa si no se cumple con la obligación de adquirir el **seguro adecuado**.
 - De acuerdo con la información proporcionada por las compañías de seguros, el infraseguro es común en este tipo de seguros.
 - La creación de un mecanismo que permita la verificación de la contratación del seguro, es un asunto que debería ser abordado en la modificación de la norma.

Razones para la baja demanda de los seguros de bienes comunes. Vacíos regulatorios

- Vacíos regulatorios:
 - En la práctica existen lo que hemos llamado vacíos regulatorios que pueden generar confusión al momento de adquirir el seguro.
 - Uno de ellos, como ya se analizó, es la falta de control de en la norma.
 - Otro tiene que ver con la posible coexistencia de seguros que se genera en la copropiedad y que tiene su origen en estas normas:
 - La Ley 675 de 2011. El seguro debe garantizar, al menos, la reconstrucción de la copropiedad. El valor asegurado es el valor de reconstrucción. Seguro Obligatorio.
 - El EOSF. Las entidades que ofrecen créditos hipotecarios deben adquirir un seguro contra incendio y terremoto por el valor comercial de la parte destructible. Seguro Obligatorio.
 - El Código de Comercio. Los seguros son de carácter indemnizatorio y se debería indemnizar por el valor de reconstrucción. Seguro Voluntario.
 - Una modificación en la norma debería contemplar la armonización de estos conceptos.

Razones para la baja demanda de los seguros de bienes comunes. Vacíos regulatorios.

- Vacíos regulatorios:
 - La norma no precisa qué hacer con los llamados “*malos riesgos*”, es decir, aquellos riesgos que por su estado actual, presenta una alta probabilidad de sufrir daños en caso de un sismo o un incendio, y sobre los que no es posible la otorgación del seguro en las mismas condiciones de la mutualidad.
 - Este es un tema relevante porque la problemática que presentan estos riesgos va más allá de la consecución del seguro. En este sentido, los copropietarios deberían cambiar las condiciones de riesgo de la copropiedad de manera que la probabilidad de afectación se reduzca a los de la mutualidad.
 - La evaluación sísmica y/o de vulnerabilidad al riesgo de incendio debe ser una prioridad para estas copropiedades.
 - Un trabajo conjunto entre el sector asegurador, los administradores de propiedad horizontal, las lonjas y demás actores interesados en el tema, sería de gran utilidad para señalar al legislador los cambios normativos que se requieren.

4. El Seguro de Bienes Comunes

ii. Errores típicos en la adquisición de los seguros de la copropiedad

Errores típicos en la adquisición del seguro

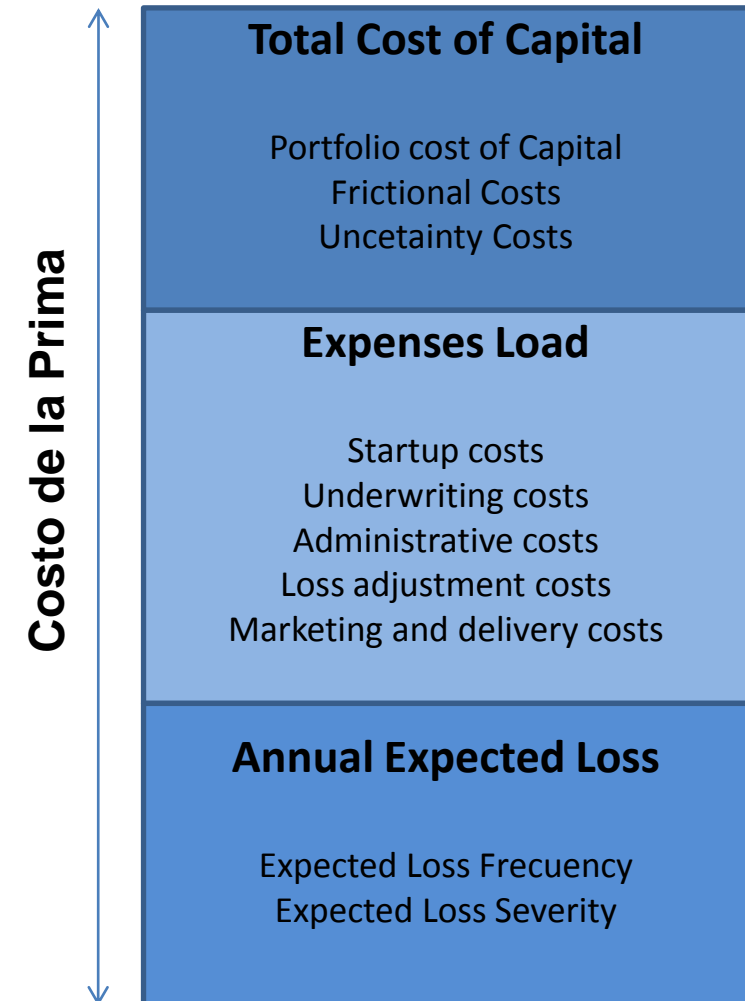
- Errores típicos:
 - Adquirir el seguro como un obligación y no como una determinación pensada de protección del patrimonio. (Baja percepción del riesgo). Esto genera incentivos para no adquirir el seguro o hacerlo en forma deficiente o inadecuada.
 - No asesorarse de un intermediario experimentado. Esto genera errores en los valores asegurables. Por ejemplo, se requiere de cierto conocimiento para establecer el valor de reconstrucción de una edificación.
 - No adquirir coberturas de importancia en caso de siniestro. Por ejemplo Responsabilidad Civil (en las copropiedades comerciales es importante) y remoción de escombros.
 - No tener la información necesaria y suficiente para asegurarse.
 - No leer la póliza. No entender las limitaciones y el alcance del seguro.
 - Desconocer que el mercado de seguros compite entre sí, para ofrecer el mejor producto al mejor precio.

4. El Seguro de Bienes Comunes

iii. Cómo se determina el costo de este tipo de seguros

- ¿Cómo se determina el precio en los seguros de copropiedades?:
 - El precio del seguro de bienes comunes está en función de varios factores:
 - Factores de vulnerabilidad y amenaza: Localización (determina la amenaza sísmica), vulnerabilidad (año de construcción, número de pisos, sistema estructural, uso, daño previo, modificaciones estructurales, material de construcción, reforzamientos, *etc.*)
 - Valor de asegurable= Valor de reconstrucción (a norma sismo resistente vigente)
 - Coberturas adicionales (AMIT, HMAACC, Inundación, Daños por granizo, Daños por viento, Hurto, Responsabilidad Civil, Remoción de Escombros, *etc.*)
 - Existen factores exógenos que afecta el costo del reaseguro:
 - El costo del reaseguro (Rate On Line). Este costo está en función de pérdidas grandes que se presenten a nivel internacional y el producto financiero de las reaseguradoras.

Teoría del “*princing*” del seguro catastrófico



- La figura muestra los diferentes componentes del costo de seguro catastrófico.
- Primero se calcula la pérdida anual esperada, que se basa en la frecuencia y severidad esperada para el año i , de la ocurrencia del evento catastrófico.
- A esta pérdida anual esperada o prima pura de riesgo se suma una carga G , que están constituidos por unos costos y gastos (intermediación, mercadeo, suscripción, administrativos, etc).
- Por último se adicionan los costos de capital asociados al seguro, entre los cuales están el costo de capital asociado a las inversiones y los requerimientos de capital y otros costos.

Pricing de seguro catastrófico: El problema de la prima pura de riesgo y la necesidad de reaseguro

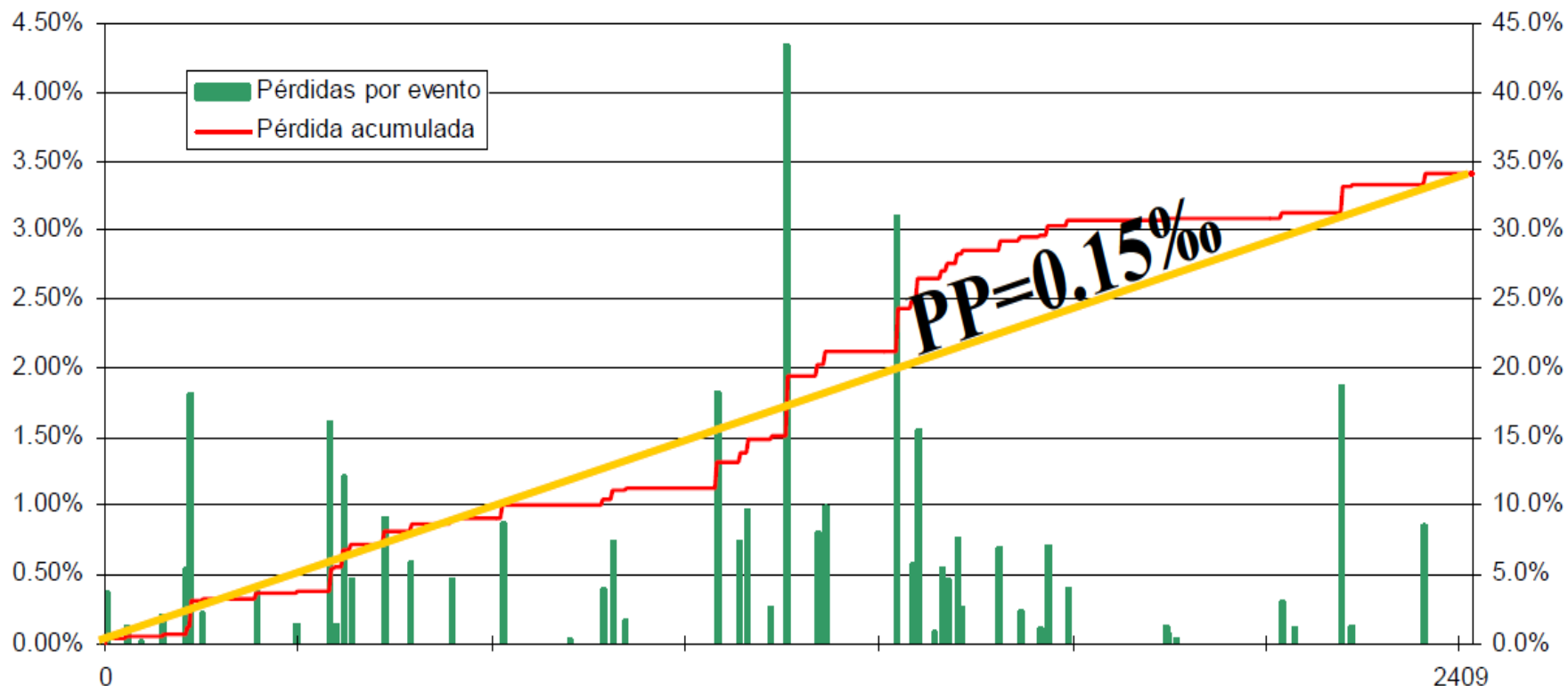
Annual Expected Loss

Expected Loss Frequency
Expected Loss Severity

- Los aseguradores utilizan **la ley de los grandes números** como elemento técnico para establecer las primas puras de riesgo.
- La ley de grandes números se cumple si no hay correlación entre los riesgos y los eventos ocurren de manera independiente.
- Esta condición se cumple en ramos como automóviles. En estos ramos, la pérdida anual esperada se calcula con un alto nivel de precisión.
- Desafortunadamente, **la ley de grandes números no se cumple en los ramos catastróficos.**
- Las desviaciones en los cálculos de la pérdida anual esperada para estos ramos pueden ser muy altas.

Pricing de seguro catastrófico: El problema de la prima pura de riesgo y la necesidad de reaseguro

- La figura muestra la prima pura de riesgo (pérdida anual esperada) que cobra la aseguradora, está en función de un período de retorno. Los fondos de primas pueden no ser suficiente para pagar eventos grandes. Por esta razón se recurre el reaseguro.



Pricing de seguro catastrófico: Los costos y gastos de operación

Expenses Load

Startup costs
Underwriting costs
Administrative costs
Loss adjustment costs
Marketing and delivery costs

- En adición a la prima pura de riesgo, las aseguradoras incurren en diferentes costos como los de suscripción, costos y gastos administrativos, costos y gastos de ajuste de siniestros y mercadeo.
- En las aseguradoras nuevas los costos de inicio del programa catastrófico puede ser importante y se difiere a varios años en la comercialización del seguro.
- Algunas aseguradoras involucran el costo de reaseguro en la operación (reaseguro XL).

Pricing de seguro catastrófico: El costo de capital asociado.

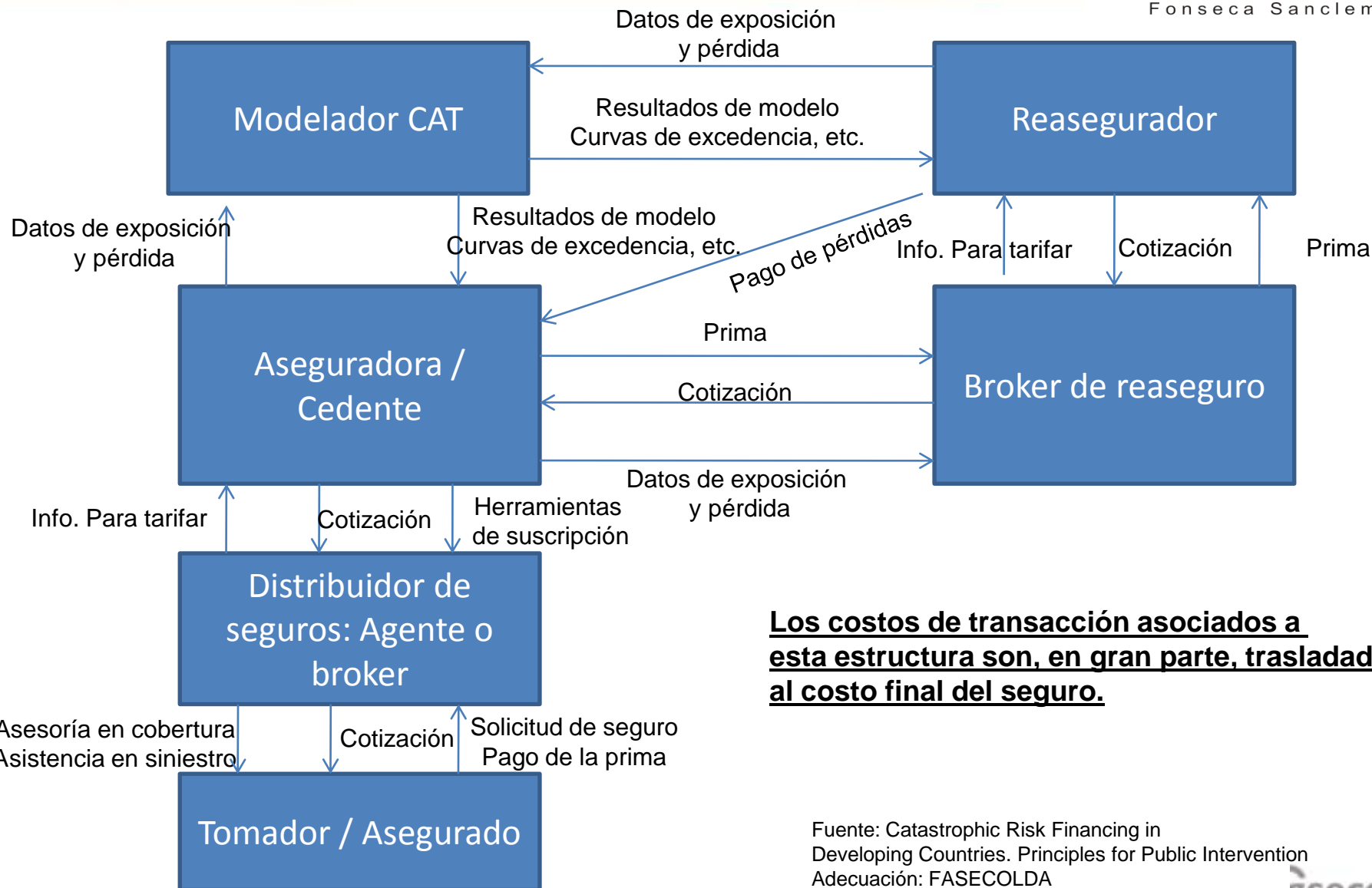
Total Cost of Capital

Portfolio cost of Capital
Frictional Costs
Uncertainty Costs

- El costo de capital corresponde al monto que cobra el asegurador por asumir el riesgo.
- En líneas de negocio retenidas como automóviles, este costo tiende a ser pequeño, p.e 5% de las primas, donde las volatilidades de las pérdidas y las correlaciones entre los riesgos son bajas.
- En los seguros catastróficos, este costo de capital tiende a ser más alto porque generalmente se requiere de reservas especiales para enfrentar desviaciones en la siniestralidad.
- Los costos de portafolio compensan a los inversionistas por mantener dinero en las aseguradoras (proveyendo seguro catastrófico)

- Frictional Costs, incluye los costos generados por la regulación, impuestos y costos de agencia. Surgen también de las asimetrías entre el mercado de capitales y la gerencia de las cias.
- Costo de incertidumbre, generados por la falta de información de frecuencia y severidad del riesgo

Estructura del mercado de seguros catastróficos



Los costos de transacción asociados a esta estructura son, en gran parte, trasladados al costo final del seguro.

Fuente: Catastrophic Risk Financing in Developing Countries. Principles for Public Intervention
Adecuación: FASECOLDA

4. El Seguro de Bienes Comunes

iv. Concurrencia de los seguros en la copropiedad

- FASECOLDA está estudiando con las aseguradoras afiliadas el fenómeno de la posible concurrencia de seguros en la copropiedad.
- Este fenómeno puede presentarse cuando sobre el inmueble (la copropiedad) existen coberturas provenientes de:
 - El seguro de bienes comunes y/o
 - El seguro hipotecario de unidades privadas en la copropiedad y/o
 - El seguro voluntario de unidades privadas en la copropiedad.
- La concurrencia existiría teóricamente si en los seguros hipotecarios y/o en los seguros voluntarios, se ofrece cobertura sobre la fracción de la copropiedad que le corresponde a los propietarios.
- El fenómeno de concurrencia se presta para varios ejercicios. Analicemos el siguiente:

Ejercicio de posible concurrencia en el seguro de copropiedad

- Si todos los copropietarios cuentan con un seguro privado o hipotecario que cubra la fracción de bienes comunes que les corresponde, en teoría la suma de estas pólizas representa la protección que exige la ley.
- Sin embargo, la situación anterior no se presenta frecuentemente en la copropiedad y puede acarrear una complejidad administrativa alta porque cada contrato de seguros (de cada propietario) debería ser analizado en detalle para verificar, entre otros, los siguientes puntos:
 - Valores asegurados.
 - Vigencias (fecha de inicio y final de la póliza)
 - Coberturas.
 - Beneficiarios.
- Una forma de evitar el tema de la posible concurrencia de seguros podría ser el establecimiento de un seguro para toda la edificación: Bienes privados y bienes comunes. Esto requiere, como se mencionó, cambios en la norma.

4. El Seguro de Bienes Comunes

v. Pasos generales para el aseguramiento de la
copropiedad

Pasos generales para el aseguramiento de la copropiedad

- Verifique que su intermediario esté capacitado y tenga conocimiento del seguro que ofrece. Solicite un listado de las compañías que ofrecen seguros de bienes comunes.
- La información básica para la expedición de una póliza es:
 - El NIT de la copropiedad.
 - Dirección de la copropiedad.
 - Nombre e identificación del representante legal de la copropiedad.
 - Inventario y avalúo de reconstrucción de los bienes comunes.
 - Inventario y valor de reposición a nuevo de los bienes inmuebles y muebles de la copropiedad.
- La aseguradora puede exigir otro tipo de información.
- SIEMPRE verifique en la póliza lo que ha contratado. Tenga en cuenta las limitaciones y los alcances de la póliza. Las aseguradoras compiten entre sí ofreciendo diferentes precios y productos. Escoja el que se acomode a sus necesidades.

4. Conclusiones

- Los desastres naturales han aumentado en frecuencia y severidad.
- Colombia es un país que por su localización, está sometido a varias amenazas de origen natural, especialmente incendio y terremoto.
- El mercado asegurador colombiano ha venido ofreciendo mecanismos para la transferencia de las pérdidas generadas por eventos naturales.
- Sin embargo, el nivel de aseguramiento de la población contra estos riesgos es menor al 10%.
- En Colombia es obligatorio el seguro contra los riesgos de incendio y terremoto para los bienes comunes.

- Existe un bajo nivel de aseguramiento en las copropiedades. Hay razones que se explican en la demanda, otras en la oferta y otras en la norma.
- Para contrarrestar estas deficiencias se requiere de administradores de copropiedad capacitados, conocedores del instrumento financiero llamado seguro.
- De igual manera, estos administradores deben ser conscientes del riesgo al que está sometida la copropiedad.
- Las Lonjas de propiedad raíz, los administradores, los copropietarios, entre otros, junto con el sector asegurador representado en FASECOLDA, pueden a través de un trabajo conjunto, señalar los cambios normativos necesarios para reducir los vacíos normativos que existen en la norma de seguros y la norma de P.H.

Gracias