

**LO QUE DEBEN CONOCER DE SEGUROS LOS ADMINISTRADORES DE
COPROPIEDADES, CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y COPROPIETARIOS
PARA CONTRATAR EL SEGURO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EXIGIDO
POR LA LEY 675 DE 2001**

WILLIAM ORLANDO PINZON CAICEDO

**DIRECTOR
LUIS EDUARDO RODRIGUEZ CORCI**

**UNIVERSIDAD DE LA SABANA
ESPECIALIZACIÓN EN SEGUROS Y SEGURIDAD SOCIAL**

Chía - Cundinamarca

2007

**LO QUE DEBEN CONOCER DE SEGUROS LOS ADMINISTRADORES DE
COPROPIEDADES, CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN Y COPROPIETARIOS
PARA CONTRATAR EL SEGURO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EXIGIDO
POR LA LEY 675 DE 2001**

WILLIAM ORLANDO PINZON CAICEDO

**UNIVERSIDAD DE LA SABANA
ESPECIALIZACIÓN EN SEGUROS Y SEGURIDAD SOCIAL**

Chía - Cundinamarca

2007

TABLA DE CONTENIDO

	Pg.
0. Introducción.....	4
1. Diseño de la investigación.....	6
1.1. Justificación.....	6
1.2. Formulación del problema.....	8
2. Antecedentes.....	12
2.1. Reseña del terremoto del eje cafetero.....	12
2.2. Breve reseña del Terremoto de Pizarro 2004.....	15
3. Aspectos Generales.....	16
4. Que es la propiedad horizontal.....	17
5. Bienes comunes susceptibles de ser asegurados.....	19
6. Obligación de reconstruir.....	22
7. Determinación de los valores asegurados.....	24
7.1. Inventario de bienes comunes.....	24
7.2. El avalúo.....	25
8. Alcance de las coberturas de incendio y terremoto.....	27
9. Otras coberturas.....	31
10. Como determinar cual es el mejor seguro.....	36
11. Importancia del asesor de seguros.....	41
12. Los seguros de bienes comunes, los seguros de créditos hipotecarios, los seguros de hogar y otros seguros.....	44
13. Conclusiones.....	49
14. Director del proyecto.....	52
15. Bibliografía.....	53
Anexo No.1.....	54
Anexo No.2.....	63

INTRODUCCION

El día 03 de Agosto de 2007 se cumplen seis (6) años de la ley colombiana que obliga a todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, a la compra del seguro contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Si bien no se trata de un seguro nuevo puesto que ya varias aseguradoras lo venían comercializando, si es cierto que a partir de la ley 675/01 se generó mayor interés en el mercado asegurador y esto ha permitido a los administradores de propiedad horizontal a encontrar mayor oferta y asesoría en el tema de seguros.

La ley que regula el régimen actual de propiedad horizontal surgió con posterioridad al terremoto del eje cafetero del año 1999 y dentro de sus objetos se encuentra “la función social de la propiedad”, esto quiere decir que el seguro debe ser visto como una herramienta con la cual se garantiza la vida y funcionalidad de la misma en eventos que afecten la estabilidad de la copropiedad.

Desafortunadamente la mencionada ley no ha sido reglamentada y por esta razón temas como las sanciones por la no contratación del seguro o la inadecuada compra del mismo, generan vacíos que han llevado a creer de manera errada que no se trata de un seguro obligatorio y como tal, es común ver como dentro de las copropiedades se toman decisiones como: no comprar el seguro, asignar un presupuesto bajo para la compra del mismo, o sujetar esta compra al resultado de acciones como el recaudo de cartera pendiente o asignación de cuotas extraordinarias en donde solo hasta el recaudo del 100% de la cuota se formaliza la compra del seguro.

Dentro de los temas pendientes a reglamentar también se encuentra el “perfil del administrador” y con esto solo la experiencia de cada copropiedad (Administrador, consejo de administración, copropietarios) ha determinado los conocimientos que debe tener el administrador para realizar una buena gestión. Este procedimiento genera falencias y por lo tanto muchas de las personas contratadas no tienen suficientes conocimientos en administración, contabilidad, ingeniería, arquitectura, mantenimiento de equipos, seguimiento o interventoría de obras, leyes y normas de convivencia ciudadana y adicional a todo se encuentra el total desconocimiento en temas de seguros tales como requisitos previos para solicitar cotización, coberturas, exigencia de la ley al respecto, deducibles, valores asegurados, costo, cláusulas o garantías.

La problemática planteada ha sido evidenciada por aquellos administradores que han requerido de la utilización del seguro por la ocurrencia de siniestros de

incendio y en tales momentos encuentran y entienden el papel que juega el seguro para la copropiedad incluyendo obviamente dentro de esta a los copropietarios y comunidad que en general habita la misma.

Por lo mencionado anteriormente y ante la responsabilidad en cabeza del administrador para la adecuada contratación del seguro, se ha querido, elaborar el presente trabajo, con el propósito de ilustrar a todos aquellos responsables en la contratación del seguro para los bienes de propiedad horizontal y entregar los elementos que deben tener en cuenta para que se cumpla con lo exigido por la ley 675/01 tanto en temas de seguros como en la función social de la propiedad.

1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.

1.1 JUSTIFICACIÓN

La Propiedad Horizontal en Colombia se ha convertido en el sistema de convivencia más utilizado, es común ver en ciudades pequeñas la construcción de conjuntos de vivienda ya sea mediante edificios o casas; y en ciudades de mayor tamaño las construcciones de edificios presentan ofertas de vivienda en donde se pueden agrupar hasta 2.000 familias. Por la oportunidad comercial que representa y la facilidad de compra para los consumidores, también han crecido el número de centros comerciales. A nivel de oficinas también se encuentran grandes edificaciones que a la postre se convierten en centros de negocios, y no menos en cantidad han sido las construcciones de centros industriales que agrupan a empresarios de ciertas actividades como por ejemplo los transportadores.

Este tipo de convivencia está rodeado de diferentes riesgos físicos como incendios, terremotos, inundaciones, avalanchas, vientos fuertes y tormentas entre muchos otros. La historia muestra que el más vulnerable de estos grupos es sin duda el de vivienda y por tal razón el gobierno nacional ha implementado diferentes leyes para así disminuir los efectos o consecuencias que resultan ante la ocurrencia de cualquiera de estos eventos.

Una de estas leyes es por ejemplo la norma de sismoresistencia de 1998 (NSR-98) con la cual se regula la construcción para nuevas construcciones y se pretende que ante la ocurrencia de terremotos, las edificaciones ofrezcan y permitan la preservación de la vida de los ocupantes. Otra de las leyes que surge es la ley 675 de 2001, con la cual se regulan normas hacia la propiedad horizontal.

La obligación para la comunidad es dar cumplimiento a las leyes, es decir, construir con seguridad, establecer normas de convivencia y proteger el patrimonio común, para lo cual entra a jugar un papel importante el “Seguro de propiedad horizontal”.

Para ver lo importante que es cumplir con estas leyes, recordemos el terremoto ocurrido en el eje cafetero el 25 de Enero de 1999. Esta ha sido una de las tragedias de mayor trascendencia para el país y el resultado de este evento se puede resumir con las siguientes cifras las cuales fueron suministradas por la prensa nacional, oficinas del gobierno nacional y notas especiales de reaseguradores como Munchener y Reaseguradora de Colombia (hoy Suiza de Reaseguros):

- Cerca de 1.200 muertos.
- Más de 5.000 heridos.
- Un número cercano a 200.000 personas afectadas.
- Cerca del 55% de las viviendas por lo menos de la ciudad de Armenia resultaron afectadas.
- En el total de los 26 municipios que percibieron el temblor fue necesario la reparación de 50.000 edificaciones para un total cercano a las 200.000 unidades de vivienda.
- Aproximadamente el 10% de los habitantes en la ciudad de Armenia lo perdieron todo durante el sismo.
- Terminada la reconstrucción de la ciudad de Armenia, se estimó igualmente que aproximadamente el 70% de las edificaciones del centro fueron demolidas.
- De las edificaciones afectadas solamente 18.000 tenían contratado seguro para la misma.
- Las edificaciones amparadas por seguros, recibieron indemnizaciones en un máximo del 72% del valor de reconstrucción, dado que en las pólizas contratadas se incluían porcentajes elevados de participación para el asegurado por cada siniestro, adicionalmente se aplicaron conceptos como “Coaseguro”, “deducible”, “infraseguro”, terminología que desconocen completamente tanto asegurados como beneficiarios del seguro, administradores de propiedad horizontal, y comunidad en general.

El resultado del bajo nivel de aseguramiento de la época se refleja hoy en día, es frecuente encontrar que en muchos edificios por la falta de dinero se renunció a la reconstrucción de los salones comunales o a la instalación de un ascensor, o, que se reconstruyeran escaleras que todavía están en obra negra; esto quiere decir que la calidad de vida disminuyó notablemente.

Después de analizar las cifras y el balance del terremoto, quedó claro que los constructores no estaban cumpliendo estrictamente las normas de construcción emitidas por el estado, también era frecuente escuchar que muchos de estos se marcharon del país al quedar en evidencia las deficiencias constructivas de conjuntos enteros, o que en muchos conjuntos quedaron a la espera de los beneficios que el fondo para la reconstrucción del eje cafetero (FOREC) pudiera suministrarles, puesto que aunque desde la ley 182 de 1948 en su artículo 16 ya se establecía “Es obligatorio el seguro contra incendio y daños el ascensor de todo edificio regido esta ley”, pocos lo estaban cumpliendo.

Pero las preguntas son ¿Quién obliga al cumplimiento de las leyes?, ¿Qué sanciones se imponen por este incumplimiento?, y si existen sanciones ¿Cuándo y bajo que parámetros se aplican?, ¿No debería existir un mejor control que nuestra propia conciencia? Ya que en cualquier momento este incumplimiento termina afectando nuestro propio entorno.

Las respuestas a estos interrogantes se pueden iniciar diciendo que en la mayoría de los casos se mezcla la falta de controles con el desconocimiento de los temas, por ejemplo ¿Se encuentran capacitados los administradores de propiedad horizontal para desarrollar su gestión?, ¿Cuántas personas saben con exactitud como deben contratar el seguro de propiedad horizontal? .

Ante las consecuencias económicas, sociales y culturales que generan la ocurrencia de cualquier siniestro y en especial los desastres, los seguros juegan un papel importante en el resarcimiento de las pérdidas tanto materiales como patrimoniales ocasionadas a la comunidad.

Este trabajo está dirigido a toda la comunidad que forma parte de las copropiedades, pero en especial a los administradores de propiedad horizontal, a los miembros que actualmente forman parte de los consejos de administración y aquellas personas que con su espíritu de colaboración, pretenden ser elegidos en próximas asambleas, para que aprendan a tomar la mejor decisión en temas de seguros, inicialmente hacia los bienes comunes, pero que en cualquier momento pueden ser aplicados en el día a día, en la protección de su patrimonio, en la empresa o en el hogar.

Si aprendemos desde ya a contratar el seguro contra los riesgos de incendio y terremoto, con la adecuada evaluación, y no comparando el mejor con el más económico, el día de ocurrencia de siniestros, será mas fácil dedicar el tiempo a la reorganización de la vida normal de los copropietarios.

Nunca el costo del seguro será exagerado frente al beneficio que representa ante la ocurrencia de un siniestro

1.2 FORMULACION DEL PROBLEMA

El terremoto y/o tragedia de 1999, fue el principal argumento para la aprobación de la ley 675/01 de propiedad horizontal y por esta razón en el artículo 15 amplió la exigencia del seguro de la ley anterior, a todos los bienes comunes susceptibles de ser asegurados. El texto del artículo es el siguiente:

“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 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".

Aunque se trata de una ley y como tal debe ser cumplida estrictamente, en la actualidad el nivel de aseguramiento sigue siendo muy bajo; no existen estudios al respecto pero según Fedelonjas en el año 2005, solo el 3% de los edificios en Bogotá, contaban con seguros para los bienes comunes. Si esta cifra es Bogotá, ¿Qué podemos esperar de otras ciudades del país?

Pero si tenemos experiencias recientes que demuestran la importancia del seguro y la contratación del mismo está exigida en la ley, ¿Por qué el nivel de aseguramiento sigue siendo bajo?

Esta pregunta tiene varias respuestas:

1. El perfil del administrador de propiedad horizontal no ha sido reglamentado, por tal razón solo la misma experiencia de estos seis años es la que ha demostrado que la persona que ejerce estas funciones debe tener conocimientos en muchos campos, algunos de ellos son obviamente de administración, manejo de personal, capacidad de liderazgo y conciliación de conflictos, un poco de ingeniería, otro poco de arquitectura, economía, contaduría y por supuesto de seguros. Desafortunadamente existen muy pocos administradores que cumplen este perfil y por lo tanto los mismos toman decisiones que involucran a la copropiedad, asesorados o aconsejados por terceras personas.

Para el caso de los seguros este es de los temas en los que menos conocimiento existe, por tal razón resulta importante la asesoría de expertos en la materia.

2. Las primeras personas expertas en materia de seguros y que como tal deberían prestar el soporte en las copropiedades deberían ser los asesores de seguros. En la actualidad para asesorar correctamente acerca del seguro de propiedad horizontal se requiere conocer más acerca de propiedad horizontal y la ley que los regula que de seguros, pero, desafortunadamente han sido pocos los asesores que se han profesionalizado en el tema y que están tomando cursos sobre la materia o asistiendo a los diferentes congresos que inclusive ya se están haciendo de manera internacional. Si no existe la habilidad para determinar las necesidades en materia de seguros y la forma de contratarlo será muy difícil ofrecer un buen seguro.

En este aspecto es importante rescatar que ya hay varias universidades del país que están dictando diplomados y ofreciendo conocimiento que será importante para todos los involucrados en este tema.

3. La falta de presupuesto. Este punto es sin duda el más relevante de toda la problemática, sin importar el estrato, ubicación, capacidad económica de los habitantes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, de manera general en todas existen problemas económicos. En algunas muy bien organizadas los administradores han logrado establecer claramente los rubros que deben integrar el presupuesto anual y por lo tanto han calculado acertadamente el monto de la cuota de administración, otras menos organizadas solo tienen en cuenta algunos ítems y durante el año deben recurrir a la citación de asambleas extraordinarias para pedir cuotas extras dirigidas a la compra del seguro o para el arreglo o mantenimiento de equipos importantes.

Sin importar la copropiedad, todas como lo mencionamos anteriormente tienen problemas de flujo de dinero, por que aunque el valor de la cuota de administración se encuentre bien calculada, siempre existen morosos que ante su incumplimiento generan que el administrador y los miembros del consejo de administración tengan que tomar decisiones sobre cuales obligaciones cumplir inmediatamente como los servicios públicos y cuales dejar para después y considerarlas como de menor importancia y es aquí en donde muchos determinan contratar el seguro para después por que "Aquí no pasa nada".

4. El siguiente aspecto es que aunque exista el presupuesto adecuado así como la conciencia que genera la contratación del seguro, los encargados dentro de la copropiedad de realizar esta evaluación no saben como hacerlo.

Otra pregunta es ¿Y las propiedades que han contratado el seguro, tienen una adecuada cobertura?

No. Son pocas las copropiedades que han contratado adecuadamente el seguro y tanto los soportes a esta respuesta y a otras de las planteadas en el punto anterior se resumen en lo siguiente:

No se tiene claridad en o no se sabe:

1. Cuándo se debe contratar el seguro y que vigencia debe tener.
2. Cuales son los bienes que debe cubrir
3. Como determinar el valor asegurado. Esto quiere decir que para

determinar si el dinero asignado en el presupuesto es suficiente, se requiere conocer previamente cuales bienes asegurar y además tener claro el valor correcto de los mismos para evitar sanciones de parte de las aseguradoras al asegurar por un valor inferior. El costo de la póliza depende directamente del valor asegurable.

4. Cual es el alcance de la cobertura que debe contratar y cual es la requerida si se quieren cubrir la totalidad de los riesgos a los cuales está expuesta la copropiedad.
5. Cómo le liquidarán los siniestros.
6. Cómo comparar las diferentes alternativas propuestas por el mercado asegurador.
7. Quién es el responsable de la compra del seguro o si esta responsabilidad es compartida.
8. Cuales son las sanciones por no comprar el seguro.
9. Que sucede si no hay seguro y tampoco hay siniestro
10. Ante la ocurrencia de un siniestro cuales son las consecuencias de no tener seguro o de tener uno incorrecto

Toda esta problemática se resume en un solo interrogante ¿Qué debemos conocer de seguros para contratar el seguro de propiedad horizontal exigido por la ley 675 de 2001?

2. ANTECEDENTES

2.1 RESEÑA DEL TERREMOTO DEL EJE CAFETERO

A continuación se transcriben algunos apartes relacionados con el tema de seguros, conciencia al riesgo y problemática de las construcciones, tomados de un artículo publicado por la compañía Suiza de Reaseguros días después de la ocurrencia de este evento y el cual tituló “LA CONCIENCIA DEL RIESGO, UNA CONTRIBUCIÓN AL DESARROLLO DEL SEGURO”, de este artículo se destacan las cifras acerca del bajo nivel de aseguramiento, el tipo de edificaciones afectada y un mensaje sobre cual podrían ser las afectaciones si el mismo evento sucediera en ciudades como Bogotá o Medellín.

“El reciente terremoto sucedido en Armenia (Colombia) dirige nuevamente la atención no solo al fenómeno natural y sus consecuencias inherentes, sino a todos aquellos factores concomitantes que contribuyeron a convertirlo en una calamidad pública. Este sismo de modesta magnitud, alcanzó una amplificación elevada debido a condiciones topográficas y de constitución del suelo, así como a una política de edificación sismorresistente que aún no ha adquirido plena conciencia del potencial destructor de tales fenómenos. La ciudad de Armenia situada en una rica zona cafetera, ubicada en una falla frecuentemente afectada por terremotos, quedó semidestruida comprometiendo severamente el futuro de la producción del grano de café. Deprovista de un programa de mitigación del riesgo sísmico y de un seguro que no alcanza a cubrir el 10% de las pérdidas totales, Armenia es un llamado a la conciencia tanto de pobladores como de autoridades locales y del seguro, a fin de evolucionar este saber que es la prevención del riesgo y la paliación eficiente de sus efectos.”

De este párrafo se destaca que el sismo fue de “Modesta magnitud”, e igualmente se hace un llamado a la conciencia por la sismoresistencia y la importancia de la evaluación del riesgo para la prevención o disminución del mismo.

“El 25 de Enero de 1999, a las 1 y 19 minutos de la tarde hora local (18:19 GMT), la zona centro-occidental de Colombia fue estremecida por un terremoto de magnitud 6,2 en la escala de Richter. Como resultado de dicho evento, Armenia, una ciudad de 270.000 habitantes enclavada en las montañas de Colombia, en una rica región cafetera, quedó semidestruida, al igual que otros 35 pequeños poblados cercanos. El sismo también produjo grandes daños en Pereira, ciudad de 380.000 habitantes, situada a 32 Km. al norte de la primera.”

“A las 5,40 de la tarde del mismo día se registró una réplica de magnitud 5,8 grados que causó el desplome de un número significativo de edificaciones que habían quedado debilitadas por la acción del sismo principal.”

“Desde el punto de vista sismológico, el terremoto fue de modesta magnitud. Posiblemente ocurrió a una profundidad de menos de 15 kilómetros, en una falla denominada Cauca-Almaguer, 16 kilómetros al sur de Armenia y 48 kilómetros al sur de Pereira. Esta falla, de la cual no se tuvo evidencia de ruptura en la superficie, es parte del corredor de fallas que conforman el sistema Romeral, que cruza Colombia de Sur a Norte a lo largo de los valles de los ríos Cauca y Patía, bordeando el piedemonte occidental de la Cordillera Central, en una longitud superior a 1.000 kilómetros.”

Uno de los principales elementos que influyó en este caso fue la profundidad a la que ocurrió el sismo, si el mismo hubiera sucedido a una distancia mayor, Ej.: 100 metros, las consecuencias no hubieran sido las mismas.

“Impacto social y económico

Las cifras de pérdidas estimadas se resumen en el cuadro adjunto. En él se indican el número de muertos, heridos y afectados, entendiéndose estos últimos como aquéllos que perdieron sus viviendas o puestos de trabajo. También se incluyen las pérdidas económicas directas, es decir sólo los daños inmediatos, sin comprender las pérdidas por la paralización del comercio y la industria. El impacto total del sismo puede ser del orden del 1,5% del PIB del país, ya que resultó gravemente afectada una de las zonas más prósperas de Colombia, de las que más tributa al tesoro nacional, en momentos en que se está viviendo una de las mayores crisis económicas.”

Cifras de pérdidas estimadas por el terremoto en Armenia:

Pérdidas personales

Número de muertos	1.230
Número de heridos	5.300
Número de afectados	200.000

Pérdidas materiales

Edificaciones dañadas	50.000
Edificaciones aseguradas	18.000
Instalaciones cafeteras afectadas	8.000
<u>Pérdidas directas</u> (en Mill. USD)	1.800

Como se observa en el cuadro, sólo una tercera parte de las edificaciones dañadas estaban amparadas por seguros (...).”

El sector asegurador no cuenta con una cifra sobre el número de copropiedades existentes ni cuantas de ellas se encuentran aseguradas, pero con el presente trabajo se busca crear mayor conciencia y aumentar el número de copropiedades aseguradas.

“Edificaciones

Los daños se concentraron en edificaciones antiguas, de mampostería no reforzada y en edificios modernos pero anteriores a la expedición del primer código nacional de construcciones sismorresistentes. Este reglamento entró en vigor en 1984 con fuerza de ley en todo el territorio nacional, como herencia positiva del terremoto que afectó a la ciudad de Popayán en 1983. La mayoría de las edificaciones modernas, construidas con las normas de este código, sólo sufrieron daños en elementos no estructurales, tales como muros, tabiques divisorios, cielorrasos, acabados arquitectónicos, etc. Este tipo de daño era esperado en caso de un sismo fuerte, pues el código de 1984 se centró principalmente en garantizar la estabilidad estructural de las edificaciones. Sin embargo, la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica logró que el Congreso de la República aprobara en 1997 una actualización del reglamento de 1984, tomando en cuenta la necesidad de restringir aún más los desplazamientos horizontales o derivas de las estructuras para proteger los acabados, los elementos no estructurales y la obligatoriedad de evaluar la vulnerabilidad sísmica, así como la rehabilitación y refuerzo sismorresistente de los edificios públicos indispensables. Evidentemente, dado el corto tiempo de vigencia de la modificación de las normas, a la fecha del terremoto el nuevo reglamento se había aplicado a muy pocas edificaciones. (...)

“En Colombia, el seguro de terremoto se encuentra bastante difundido desde 1984, año en que se estableció como obligatorio para todas las propiedades hipotecadas, a raíz del sismo de Popayán ocurrido un año antes, el cual causó considerables daños, como antes se indicó. (...).”

Los daños producidos por el terremoto del 25 de enero han sido estimados en USD 1.800 millones, y de este valor, aproximadamente USD 150 millones correrán a cargo de los aseguradores, afectando sobre todo a carteras hipotecarias de viviendas y comercio, así como importantes daños en edificios gubernamentales. También hay algunas pérdidas en instalaciones industriales, pero, en definitiva, éstas no constituyen el grueso de las indemnizaciones. (...).”

“¿Qué significan estas cifras de pérdidas? ¿Cuáles podrían ser los daños causados por un sismo de mayor magnitud y más próximo a alguna de las ciudades más grandes como Bogotá, Medellín o Cali y no en la zona afectada por el terremoto del 25 de enero. (...).?”

“(…), lo peor sería un terremoto que afectase a una ciudad grande, como Bogotá o Medellín. Un evento de este tipo aunque menos frecuente que el aquí relatado, podría causar un daño asegurado que fácilmente superaría en 20 veces al registrado el 25 de enero. (…)”

2.2 RESEÑA DEL TERREMOTO DE PIZARRO

A diferencia del caso del eje cafetero, el sismo ocurrido en el 2004, solamente causó daños en una región específica de la ciudad de Cali conocida como los depósitos del Cañaveralejo (al sur de la ciudad), reconocida tradicionalmente como zona de amplificación de ondas.

El evento ocurrido el día 15 de Noviembre de 2004 afectó mampostería y fachadas de 6 clínicas, 25 edificios y daños menores en casas. En ninguno de los casos se afectó la estructura de los edificios.

Lo que se quiere resaltar de este evento es que en la mayoría de los casos se contaba con un seguro amparando los edificios y contenidos afectados, hecho que resultó importante y definitivo para poder iniciar rápidamente los trabajos de construcción.

Se ha querido mencionar la clase de edificaciones afectadas y la importancia que ha tenido el seguro, por que esta cultura muy seguramente nace del concepto que se tiene de las obligaciones que tienen los administradores de las empresas y la responsabilidad que adquieren en la administración de riesgos. Si asumiéramos con esta misma responsabilidad la administración de copropiedades o bienes de propiedad horizontal, no existiría tanta incertidumbre sobre los niveles actuales de aseguramiento.

3. ASPECTOS GENERALES

En toda empresa existen responsabilidades que deben ser cumplidas por los administradores que las dirigen y las copropiedades como empresas que son también tienen obligaciones y una de ellas es la de contratar el seguro que cubra los bienes comunes contra los riesgos de incendio y terremoto que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

Estos conceptos de contratar un seguro, contra riesgos específicos de incendio y terremoto y que garanticen reconstrucción total de los mismos involucran muchos aspectos y conceptos, por esta razón se adjuntan los anexos uno y dos en cuyo contenido se encuentra lo siguiente:

- Anexo No.1: Aspectos de la ley que se deben conocer para la definición del seguro: En el mismo se han extractado los aspectos importantes de la ley 675/01 que están ligados directamente con el tema de seguros.
- Anexo No.2: Glosario de definiciones sobre el tema de seguros. Algunas de las definiciones incluyen explicación y aplicación a la propiedad horizontal.

4. QUE ES LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Sobre este tema han escrito varios autores dando especial atención a la parte jurídica, por esta razón en el presente trabajo se hace un breve análisis del objeto, principios orientadores y definición de la ley 675/01.

Al leer el objeto se indica en el artículo 1º de la ley 675. *“La presente Ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.”*

Se entiende entonces la propiedad horizontal como una forma especial de dominio y es así porque sobre un mismo lote de terreno se construye una edificación, que se convierte en un sistema de convivencia, en la que se mezclan intereses particulares, sobre aquellas partes que se utilizan de manera exclusiva por los propietarios e intereses comunes sobre aquellos bienes que están obligados a compartir los propietarios tales como estructuras, fachadas, pasillos, escaleras, parqueaderos y en los que además existe un porcentaje de propiedad por parte de los mismos de acuerdo a lo definido en coeficientes de copropiedad y escrituras públicas. En general es una mezcla en la que se comparte entre los bienes comunes y los bienes privados.

Con la regulación buscada por la ley 675/01 se pretende garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, sin dejar de lado la función social, esto lo podemos entender ubicándonos por ejemplo en un edificio de apartamentos en donde al comprar, el propietario busca la oportunidad que se brinda de tener un vigilante que de alguna manera le brinda algún tipo de seguridad y respaldo a sus bienes cuando no esté dentro del apartamento ninguna de las personas que normalmente habitan o también la comodidad que brinda el hecho de encontrar que una persona le abre la puerta para el ingreso a la copropiedad. Para la convivencia además de la presente ley ya han salido otros elementos de ayuda como ha sido el código de policía, en donde se controlan entre otros aspectos el ruido y la existencia de animales. Se finaliza con la función social que significa la oportunidad de vida, convivencia y derecho a obtener un lugar en donde vivir que en la mayoría de los casos resulta ser más económico que el sistema antiguo de construir sobre un lote de terreno exclusivo.

Todo lo anterior se aclara en los principios orientadores (Art. 2 ley 675/01) y los mismos se dirigen a la elaboración de los reglamentos de propiedad horizontal en donde se busca que cada copropiedad regule, basados en su propio sistema

aspectos tales como la Función social y ecológica de la propiedad, convivencia pacífica y solidaridad social, respeto de la dignidad humana, libre iniciativa empresarial y derecho al debido proceso.

Esto nos dirige a conocer ¿que es el reglamento de propiedad horizontal? y la ley lo define como “Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.” Dicho de otra manera es el documento con el cual se definen las reglas de convivencia, derechos y obligaciones que existen para los copropietarios o habitantes de un conjunto o edificio.

De lo indicado hasta el momento se puede deducir que la copropiedad es la reunión de intereses de cada uno de los propietarios de unidades privadas sobre todos aquellos bienes de uso o servicio común que se unifican en la persona jurídica para que ésta administre y maneje todos los derechos y obligaciones que surgen de la misma; en este orden de ideas se debe entender como un requisito obligatorio la constitución de la copropiedad como persona jurídica.

Para explicar un poco más la importancia que tiene la constitución como persona jurídica debemos recordar que dentro de las obligaciones que surgen se encuentra la compra del seguro amparando los riesgos de incendio y terremoto. El seguro mencionado es un contrato y como en todo contrato se encuentran involucradas varias partes, con lo cual para este caso una de ellas debe ser el interesado en la protección de sus bienes (asegurado), es decir cada uno de los copropietarios de las unidades privadas que como ya explicamos se refleja en la persona jurídica; sustentados en este concepto en el seguro mencionado no debe figurar como ASEGURADO una persona natural aún sin importar que esta sea el administrador de la copropiedad o un propietario de la misma, esto podría generar una situación de riesgo para el patrimonio de cada copropietario.

El riesgo resulta ante la ocurrencia de un siniestro por que una aseguradora podría girar de manera errada la indemnización a ésta persona natural y la misma podría no utilizar los dineros recibidos para la reconstrucción de los bienes comunes tal como lo busca la ley.

De acuerdo a lo anterior lo correcto es estar constituido como propiedad horizontal y realizar todas las transacciones en nombre de la persona jurídica, de esta manera tanto la póliza como una posible indemnización se deben realizar en nombre de la copropiedad. Esto garantiza la protección del patrimonio de cada uno de los copropietarios de bienes privados.

5. BIENES COMUNES SUSCEPTIBLES DE SER ASEGURADOS

Este punto es el que mayor diferencia genera todos los días entre todas aquellas personas involucradas en el proceso de contratación del seguro, desde el asesor de seguros hasta los funcionarios de compañías de seguros e incluyendo por supuesto a los administradores de propiedad horizontal o consejos de administración.

Después de tener claro que el seguro debe tomarse en nombre de la persona jurídica, la definición de cuales son los bienes comunes susceptibles de ser asegurados es el que retoma el siguiente punto de importancia por que son estos los que deben contar con la cobertura de incendio y terremoto en el seguro contratado.

¿Pero cuales son? Debemos empezar por aclarar que la forma correcta de hablar de los mismos es “BIENES COMUNES” y que es errado cuando mencionamos “AREAS COMUNES”.

Aunque no está definido en la ley 675 de 2001 podemos decir que las áreas comunes son todos aquellos espacios que por sus condiciones y características permiten el acceso, uso y goce de los habitantes de la copropiedad entre ellos están los pasillos, escaleras, zonas de juegos, zonas verdes, parqueaderos.

Al contrario de lo anterior la presente ley si define bienes comunes e incluye una definición especial para los bienes comunes esenciales y para los bienes comunes de uso exclusivo y se establece:

“Bienes comunes: partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, 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.”

“Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, 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.”

Adicional a estas definiciones la ley 675/01 dedicó el CAPITULO VI a los bienes comunes y dentro del alcance y naturaleza (Art.19) parágrafo 1º. Se indica:

“Parágrafo 1º. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.”

De estas definiciones podemos entonces resumir que los bienes comunes:

- a. Deben estar expresamente indicados en el reglamento.
- b. Independiente de estar o no mencionados en el reglamento son todos aquellos señalados como tales en los planos de la copropiedad
- c. Que los principales bienes comunes son aquellos definidos como esenciales y que son:
 - El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos.
 - Los cimientos.
 - La estructura (Columnas, losas o placas de entrepiso, vigas)
 - Techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.
 - Muros de contención (cuando forman parte de la estructura)
 - Las fachadas.
 - Las instalaciones generales de servicios públicos, eléctricas e hidráulicas.
 - Areas de circulación indispensables para aprovechamiento de bienes privados
 - Maquinaria y equipos como motobombas
- d. Que aunque no estén definidos como esenciales también son comunes las:
 - Las escaleras.
 - Los cerramientos.
 - Los ductos
 - Areas de circulación vehicular.
 - Gimnasio.
 - Parqueaderos
 - Tanques de Gas
 - Tanques de agua
 - La portería
 - Las subestaciones.
 - Zonas verdes
 - Jardines, árboles y matas

- Otra maquinaria y equipo diferente a motobombas de propiedad de la copropiedad.
- Equipos eléctricos de propiedad de la copropiedad.
- Equipos electrónicos de propiedad de la copropiedad.
- Equipos de cómputo de propiedad de la copropiedad.
- Las herramientas de propiedad de la copropiedad
- Los muebles y enseres de propiedad de la copropiedad
- Citofonía
- Televisión comunitaria
- Vías internas de la copropiedad y accesos
- Murales

Este listado puede variar de acuerdo a las características de la copropiedad y a su sistema constructivo, pero debemos tener claro que los bienes comunes representan el mayor porcentaje dentro de la copropiedad y en especial cuando se trata de edificios es errado el viejo concepto aquel que decía que los bienes comunes representan un porcentaje muy pequeño.

Definidos cuales son los bienes comunes solo queda mencionar que se debe comprar el seguro para los bienes comunes esenciales y no esenciales puesto que finalmente cualquiera de ellos puede resultar afectado por un incendio o por un terremoto existiendo la obligación de reconstruirlos.

6. OBLIGACIÓN DE RECONSTRUIR

Este punto está ligado a la definición de los bienes comunes puesto que si bien es cierto que ya conocemos cuales son estos, también debemos tener en cuenta que muchos de los mismos se mezclan con los bienes particulares.

El ejemplo tradicional que podemos colocar es la placa de piso que como tal es un bien común, pero, cada propietario define que clase de piso coloca sobre las mismas, algunos se definen por alfombra y otros por tabletas en cerámica o pisos en madera. Esto quiere decir que la placa debe estar asegurada por el seguro obligatorio de los bienes comunes de la copropiedad y el piso colocado por el propietario debe estar asegurado por el mismo bajo un seguro particular que podrá ser o no obligatorio si tiene deuda con una entidad financiera.

Ante un evento de incendio o terremoto los dos tipos de bienes pueden resultar afectados y por ende las indemnizaciones afectarán dos pólizas diferentes que muy probablemente pueden estar contratadas con distintas compañías de seguros.

Para el caso de los bienes comunes la ley especifica en el artículo 13 los eventos en los cuales la reconstrucción es obligatoria y se indica:

“1. Cuando la reconstrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.”

Y se agrega en el Parágrafo 1º

“Las expensas de la reconstrucción estará a cargo de todos los propietarios de acuerdo a sus coeficientes de copropiedad”

Adicionalmente en el parágrafo 2º del artículo 15 se establece que “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”

De lo indicado anteriormente podemos resumir que toda pérdida inferior al 75% del valor comercial obliga a la reconstrucción y que la indemnización girada por las compañías de seguros deben destinarse en primer término a la reconstrucción de

los bienes, lo que quiere decir que la póliza contratada debe garantizar esta reconstrucción de la copropiedad.

Ahora vale la pena analizar cual es la experiencia de pérdidas en las copropiedades y aunque no se tienen estadísticas al respecto, es posible tomar la experiencia de una compañía de seguros en la cual de 20 reclamaciones recibidas en un año ninguna superó el 75% y tan solo 3 afectaron la cobertura de incendio y ninguna la cobertura de terremoto. Los demás reclamos recibidos afectaron otras coberturas.

El mayor de los tres casos de incendio se presentó por un corto circuito al interior de un apartamento en donde los daños se concentraron en el estuco de paredes, daños en el techo flotante, pintura general y contenidos. La afectación para la póliza de bienes comunes fue solamente de tubería que al final representó un valor menor de \$5.000.000 para la copropiedad.

Lo anterior nos lleva a deducir que son mayores los casos en donde la pérdida es inferior al 75% y por lo tanto la reconstrucción es obligatoria, de esta forma si la póliza contratada no garantiza esta reconstrucción, la misma estará a cargo de cada uno de los propietarios de unidades privadas.

Esta situación lleva igualmente a determinar la responsabilidad del administrador en la inadecuada contratación del seguro y en la posibilidad de tener que responder inclusive con su patrimonio.

Como conclusión de este capítulo podemos fijar que cuando la póliza contratada no garantice la reconstrucción de los bienes comunes, las afectaciones en caso de siniestro cuyo valor sea menor al 75% obligan a la reconstrucción, por ende la diferencia entre la suma indemnizada por la aseguradora y la suma de dinero para la reconstrucción estará a cargo de los propietarios de bienes privados de acuerdo al coeficiente de copropiedad que cada uno posea dentro de la copropiedad, resaltando además que este dinero debe estar disponible en el menor tiempo posible y casi nadie tiene una suma de dinero destinada o esperando esta clase de situaciones para ser desembolsada. Vale la pena aclarar que en cualquier caso pueden operar otras pólizas contratadas de manera particular por los copropietarios y recurrir al cobro hacia el administrador por la responsabilidad existente en la contratación de un seguro que no da cumplimiento a la ley 675.

7. DETERMINACIÓN DE LOS VALORES ASEGURADOS

Conocidos el concepto general de bienes comunes y la forma de determinarlos, el siguiente paso es elaborar el inventario de los mismos y asignar el valor de reconstrucción de cada uno.

7.1 INVENTARIO DE BIENES

¿Quién es el responsable del aseguramiento de los bienes comunes y que este sea adecuado y garantice la reconstrucción de los mismos?

La ley delega esta responsabilidad en los administradores, hasta el momento la ley no ha sido reglamentada y como tal dentro de la misma no existe un capítulo de sanciones por el incumplimiento de las obligaciones del administrador, pero, en el capítulo XI, artículo 50 se establece que *“los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal”*

Aunque la sanción no está expresamente indicada, podemos decir que cuando el administrador no cumpla las leyes (Como no contratar el seguro o hacerlo de manera errada), puede terminar respondiendo hasta con su propio patrimonio.

Basados en lo anterior ¿Qué información debe tener en sus manos para iniciar el proceso de la adecuada contratación del seguro?

Debe contar con la relación detallada y valorizada de los bienes comunes que se deben asegurar y para tal fin debe haber realizado previamente un inventario de bienes.

En cuanto al edificio es el avalúo en donde se definen cuales partes del mismo son comunes y sobre este tema se tratará enseguida, pero para los demás bienes el administrador debe realizar un inventario detallado de todos aquellos bienes que forman parte de los bienes comunes y que como tal están bajo su responsabilidad.

Este inventario se debe programar periódicamente por lo menos una vez cada año antes de iniciar el proceso de selección del seguro y en la medida que durante la vigencia del seguro se compren, se vendan o se den de baja bienes comunes, se debe actualizar y avisar inmediatamente a la compañía de seguros acerca de tales movimientos.

7.2 EL AVALUO

Este es el último tema que debemos tener definido para iniciar el proceso de selección de la compañía de seguros con la que se contratará el seguro exigido por la ley.

Hasta aquí hemos mencionado aspectos que de alguna manera pueden ser definidos por el administrador, pero está el mismo en capacidad y cuenta con la experiencia para determinar ¿Cual es el valor de reconstrucción de los bienes comunes del edificio?

En este punto del proceso el administrador debe recurrir a profesionales en el tema de avalúos que le ayuden a determinar este valor, esto quiere decir que dentro del presupuesto anual de la copropiedad debe existir una partida asignada para tal fin.

El avalúo es determinar el valor de un bien a la fecha en la cual se realiza esta evaluación. Para el caso práctico del seguro de propiedad horizontal recordemos que este valor debe corresponder al valor de reconstrucción del bien.

Pero recordemos que desde el año 1998 existe el código Colombiano de construcciones sismorresistentes NSR-98 y el mismo busca que toda construcción nueva o todas aquellas que se remodelen o modifiquen se adapten a las normas de construcción fijadas en el mismo.

De acuerdo a lo anterior las curadurías están en la obligación de exigir la adaptación a esta norma en caso de reparación de algún evento generado por incendio o terremoto, razón por la cual la sugerencia es que este avalúo incluya la suma de dinero que costaría esta adaptación y que dicha suma se declare a la compañía de seguros para que la misma incluya este concepto en la indemnización.

Recordemos que la reconstrucción es obligatoria y que si el valor indemnizado por la póliza no es suficiente, en principio el dinero faltante debe ser desembolsado por los propietarios de las unidades privadas en proporción al coeficiente de copropiedad. Independiente de que puedan repetir contra el administrador, si es responsable.

Existen varias clases de avalúos, por ejemplo el avalúo catastral, o un avalúo comercial, pero para el caso de propiedad horizontal el mismo debe ser el de reconstrucción a nuevo (incluyendo el valor de la adaptación a la norma de construcción sismorresistente).

Generalmente una construcción no es igual a otra, por esta razón se aconseja no asumir valores aproximados determinados sobre copropiedades vecinas que si han realizado el avalúo correspondiente. Algunos de los factores que influyen en el avalúo son el tipo de construcción, la clase de equipos instalados y sus acabados, así como adecuaciones o remodelaciones realizadas con posterioridad a la construcción.

¿Y quienes pueden realizar este avalúo? El Decreto 422 del año 2000 estableció *“Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el Registro Nacional de Avaluadores”*

De acuerdo con el mismo decreto, en el artículo 3 se establece:

“Artículo 3°. Calidades de los evaluadores. Para ser inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores, se deberá acreditar para cada especialidad:

1. Título profesional.

2. Experiencia mínima de tres (3) años en la actividad evaluadora.

3. Conocimiento de las técnicas propias de las especialidades en las que realiza avalúos.

Parágrafo. Se entenderá que cumplen con el requisito señalado en el numeral 1 de este artículo, quienes a la fecha de entrar en vigencia este decreto cuenten con una experiencia acreditable, de al menos diez (10) años en la actividad evaluadora.

Artículo 4°. Registro Nacional de Avaluadores. El Registro Nacional de Avaluadores estará conformado por los evaluadores incluidos en las listas de las entidades autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio para realizar tal actividad.

Artículo 5°. Entidades que llevarán listas. Las listas que conforman el Registro Nacional de Avaluadores podrán llevarse por lonjas, agremiaciones profesionales o personas jurídicas, autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio una vez cumplidos los requisitos que fije dicha Entidad de manera general.

Parágrafo 1°. La Superintendencia de Industria y Comercio indicará las especialidades de evaluadores, la información que debe contenerse en las listas que integrarán el Registro Nacional de Avaluadores, la periodicidad con que las listas deberán actualizarse y el procedimiento que se seguirá para que el Registro Nacional de Avaluadores sea único para todo el país.

Parágrafo 2°. Las entidades que lleven listas no podrán realizar avalúos.”

Como conclusión tenemos que el avalúo se debe realizar al valor de reconstrucción del bien y en el mismo se deben incluir las adaptaciones a la norma de construcción sismoresistente, adicionalmente, el avalúo lo deben realizar personas que estén debidamente inscritas en el Registro Nacional de Avaluadores.

8. ALCANCE DE LAS COBERTURAS DE INCENDIO Y TERREMOTO

Hasta este punto hemos reunido la información mínima requerida para la cotización del seguro, ahora, vamos a analizar cual es el alcance de las coberturas de incendio y terremoto exigidas por la ley.

8.1 COBERTURA DE INCENDIO

Este amparo cubre los daños que sufran los bienes asegurados (Los bienes comunes) como consecuencia directa de:

- Incendio y/o rayo.
- Los efectos producidos por el calor y el humo.
- La explosión que se pueda generar como consecuencia el incendio y/ rayo.
- La explosión ocasionada por la utilización de gas doméstico.

Dentro de esta cobertura no se encuentran incluidas las pérdidas generadas por:

- Guerras, sea civil o internacional.
- Sustracción o robo de los bienes durante o después del siniestro.
- Actos mal intencionados de terceros, ni terrorismo o generadas por grupos subversivos.
- Huelgas, asonada, motín o conmoción civil.
- Terremoto, temblor ni erupción volcánica.

Igualmente es importante conocer que existen algunos bienes que por política general de las compañías aseguradoras, no se cubren dentro de las mismas y que requieren previa aceptación para aceptar el riesgo, esto quiere decir que para tranquilidad de los administradores es mejor que estos bienes figuren dentro de la relación de bienes asegurados.

Estos bienes son:

- Terrenos, siembras, animales: Particularmente el terreno es considerado bien común esencial y como tal debería estar asegurado, pero, no es fácil encontrar cobertura. Algunas aseguradoras ofrecen la posibilidad de otorgar la cobertura, sobre un porcentaje del valor total del terreno, pero hasta el momento no hay un producto que asuma el riesgo al 100%. De acuerdo con esto, el administrador debe hacer la solicitud formal e incluir el valor del terreno dentro de los bienes comunes sobre los cuales se solicita cotización y exigir por escrito la posición u ofrecimiento de cada aseguradora al respecto.

- Cimientos y muros de contención: Para efectos del cumplimiento de la ley 675/01 se debe tener en cuenta que los cimientos y muros de contención que formen parte de la estructura del inmueble asegurado, obligatoriamente deben ser incluidos dentro del valor de reconstrucción, pero, existen aseguradoras que dentro de sus exclusiones generales los excluyen de manera general. Cuando se realice la solicitud de cotización a las aseguradoras, se debe mencionar que el valor de reconstrucción incluye estos bienes.
- Aeronaves, naves, vehículos: En todas aquellas copropiedades que existan esta clase de bienes se debe contratar seguros que cubran daños materiales de dichos bienes, normalmente estos no serán incluidos en las pólizas de incendio.
- Vías de acceso, vías férreas, puentes y túneles: Esta clase de bienes es considerada como obras civiles terminadas y comúnmente el mercado asegurador ofrece otro tipo de seguro para los mismos, no obstante previo acuerdo expreso es viable incluirlos dentro de las pólizas de la copropiedad, pero deben figurar dentro de la relación de bienes asegurados.
- Postes y líneas de transmisión: Comúnmente se piensa que esta clase de bienes no forman parte de los bienes comunes y que como tal son responsabilidad de las empresas de servicio público de la zona de ubicación de la copropiedad.
Lo mejor es elevar la consulta a las empresas de servicio público y dependiendo de la respuesta sería necesario incluir estos bienes dentro de los documentos legales de la copropiedad e incluirlos en la cobertura del seguro.
- Metales y piedras preciosas: No es común que existan esta clase de bienes en nombre de la copropiedad, pero de existir, se deben incluir específicamente. Estos bienes tienen asociados otros tipos de riesgos que mencionaremos en el próximo capítulo.
- Objetos de valor artístico, científico, histórico o sentimental (incluidos murales): El problema adicional que tienen esta clase de bienes es la dificultad para determinar el valor de los mismos, normalmente su valor es subjetivo y es preacordado entre la aseguradora y el asegurado.
- Títulos valores, documentos, planos, billetes: Aquellas copropiedades que todavía efectúen el recaudo de las cuotas de administración dentro de la misma copropiedad, requieren declarar específicamente los dineros como un bien común.

8.2 COBERTURA TERREMOTO

Cubre las pérdidas ocasionadas por este fenómeno de la naturaleza y se extiende a cubrir además las afectaciones ocasionadas por erupción volcánica y maremoto más el incendio a consecuencia del terremoto.

Colombia en general está ubicada en una zona de alto riesgo de terremoto y aunque entre cada evento que genera pérdidas existen varios años de diferencia no debemos olvidar que tales pérdidas son de gran magnitud.

La forma en la que se aplica el deducible de esta cobertura debe ser tenida en cuenta para la definición del seguro. La forma tradicional ofrecida por las compañías de seguros es del 3% aplicable al valor asegurable del artículo afectado por el siniestro, sin ser inferior a 3 smmlv.

La palabra clave de este texto es “artículo”, por que de esta forma se permite que se pueda abrir el valor asegurado de un inmueble en varios ítems. Para el caso de un edificio es posible separar el valor por pisos, esto otorga una ventaja para el beneficiario al momento del siniestro, por que el valor asegurable se determinaría sobre el valor del piso y no sobre el valor total del edificio.

Lo anterior se puede resumir en lo siguiente ejemplo:

Vamos a suponer que el valor de reconstrucción de un edificio de 5 pisos es de \$10.000.000.000 (solo los bienes comunes). Ante un terremoto que ocasionara daños a la edificación, el deducible (3% aplicable al valor asegurable del artículo afectado por el siniestro) sería de \$300.000.000. Esto significa que las pérdidas menores a este valor, ocasionadas por el terremoto, deben ser asumidas directamente por la copropiedad.

Ahora vamos a suponer que la copropiedad fue asesorada y trasladó a su compañía de seguros el siguiente valor asegurado por piso, basados en un avalúo a valor de reconstrucción (solo para bienes comunes), obteniendo el siguiente resultado:

Piso primero	\$3.000.000.000
Piso segundo	\$2.500.000.000
Piso tercero	\$2.000.000.000
Piso cuarto	\$1.500.000.000
Piso quinto	\$1.000.000.000

Ante un siniestro por terremoto, la compañía de seguros debe aplicar el deducible para cada piso de manera separada es decir que el 3% aplicable al valor asegurable del artículo afectado por el siniestro serían los siguientes:

Piso primero	\$90.000.000
Piso segundo	\$75.000.000
Piso tercero	\$60.000.000
Piso cuarto	\$45.000.000
Piso quinto	\$30.000.000

Este esquema puede favorecer al beneficiario del seguro puesto que obliga a la compañía de seguros a establecer el valor de la pérdida por cada piso y así es bastante probable que en este caso reciba alguna indemnización en cambio al asegurar de manera global la posibilidad de indemnización es menor.

En este ejemplo se asume que el valor asegurado y el valor asegurable no tienen diferencia

Vale la pena mencionar que en el mercado asegurador ya existen varias alternativas sobre el deducible de terremoto, algunas ofrecen 2% o 1% al valor asegurable del artículo afectado por el siniestro, pero, también se encuentran alternativas del porcentaje aplicable sobre el valor de la pérdida (esto depende de la ciudad de ubicación, año de construcción, actividad de la copropiedad).

9. OTRAS COBERTURAS

Los riesgos existentes en la copropiedad no se limitan al incendio y terremoto, como ya se mencionó anteriormente existen otros peligros que van asociados a quienes lo habitan, al sistema constructivo y su edad de construcción, ubicación, cercanía de ríos o quebradas, topografía del terreno, la actividad que se desarrolle dentro de la misma (exclusiva para vivienda, comercial, mixta, industrial), otros eventos que son externos como los vecinos y la actividad que desarrollen los mismos.

Existen también otros tipos de riesgos que no son físicos propiamente, pero que también pueden comprometer el patrimonio de la copropiedad como por ejemplo la pérdida de dineros o bienes dentro de la copropiedad, o hurto de dineros (cuotas de administración), mientras los mismos son transportados de la copropiedad al banco.

También se encuentran otro tipo de riesgos tan importantes como el mismo incendio o terremoto y son aquellos ocasionados dentro del giro normal de la copropiedad tales como daños o bienes de terceros o lesiones o muerte a terceras personas, así mismo están los daños o lesiones que pueden sufrir los habitantes de la copropiedad y por último los perjuicios que pueden sufrir los empleados en el desarrollo de sus funciones.

Para todo lo anterior existe la posibilidad de contratar coberturas adicionales a las exigidas por la ley y las mismas no generan mayores costos, razón por la cual los presupuestos no tienen desviaciones que puedan ser consideradas como elevadas o que no puedan ser aprobadas por la asamblea de copropietarios. Vale la pena recordar que anteriormente mencionamos que la mayoría de las pérdidas sufridas en las copropiedades son menores al 75% del valor de la misma y que por lo tanto su reconstrucción es obligatoria, así mismo que la mayoría de los eventos que producen pérdidas no son generados por incendio ni terremotos, por lo tanto la inversión del seguro en otras coberturas resulta beneficioso, siempre será mas económico contratar un seguro (con los valores asegurados que exige el tipo de seguro contratado) y recibir la indemnización girada por el mismo, que asumir directamente los riesgos.

A lo anterior se puede agregar que los daños o pérdidas no pueden programarse, razón por la cual cuando los mismos se presentan requieren reparaciones inmediatas que en la mayoría de los casos no cuentan con el presupuesto para tal fin.

A continuación se enuncian algunos de los riesgos asociados y los vamos a definir como riesgos de la naturaleza, riesgos propios y riesgos externos:

RIESGOS DE LA NATURALEZA

Desafortunadamente se trata de riesgos a los que el ser humano no presta mucha atención, pero que cada vez generan mayores tragedias y están en aumento en la actualidad y en especial por el cambio climático de la tierra, algunos de ellos son:

Avalanchas y deslizamientos:

Son frecuentes en cercanía de laderas de montañas o cercanas a ríos y quebradas, por su fuerza pueden llegar a arrasar pueblos enteros. La cobertura requerida lleva el mismo nombre "Avalanchas o deslizamientos", sin embargo en pólizas consideradas como Todo riesgo incendio, esta cobertura se encuentra incluida dentro de la cobertura básica.

Huracán, Tifón, Tornado, Vientos fuertes, caída de aeronaves o partes de ellas, choque de vehículos y humo:

El huracán es un evento cuya principal característica es la presencia de vientos con trayectoria circular y normalmente mayores a 117 kilómetros, sin embargo en Colombia es común que vientos de inclusive 30 kilómetros por hora produzcan derrumbamiento de muros y paredes. Vale la pena mencionar que durante los meses de Julio y Agosto estos fenómenos aumentan especialmente en el interior del país. La cobertura requerida es conocida como extensión de cobertura o extended coverage; igual que el evento anterior si la póliza ofrecida es todo riesgo incendio, se encuentra incluida dentro de la cobertura básica.

Anegaciones:

Dentro del seguro de incendio está definido como el agua proveniente del exterior del edificio, por esta razón es producido por el desbordamiento de ríos o quebradas cercanas a la copropiedad, sin embargo este fenómeno puede también suceder por taponamiento o almacenamiento de alcantarillas o desagües. En la ciudad de Barranquilla este fenómeno se presenta en el centro de la ciudad cuando llueve y se debe a que allí no existe tubería para la recolección de esta agua. Igual que el evento anterior si la póliza ofrecida es todo riesgo incendio, se encuentra incluida dentro de la cobertura básica.

Daños por agua:

Dentro del seguro de incendio está definido como el agua proveniente del interior del edificio, el evento mas común es el producido por la rotura de tuberías internas. Igual que el evento anterior si la póliza ofrecida es todo riesgo incendio, se encuentra incluida dentro de la cobertura básica.

Caída de árboles:

Es un evento asociado en muchas ocasiones a los vientos fuertes, pero en muchas otras obedece al envejecimiento de árboles dentro de la copropiedad o en los linderos de la misma. En algunos casos la cobertura puede ser contratada por su propio nombre aunque en pólizas todo riesgo incendio se encuentran incluidas dentro del amparo básico.

De manera general sobre estos eventos de la naturaleza se puede mencionar que todos los productos del mercado las incluyen dentro de los amparos básicos de la póliza.

RIESGOS PROPIOS

Estos riesgos obedecen al giro normal de la copropiedad y dentro de los principales se encuentran los siguientes:

Daños en maquinaria y equipos (Diferentes de equipos electrónicos):

Algunos de estos daños se pueden producir por la falta de mantenimiento y no son indemnizados por las compañías de seguros. Las reclamaciones más frecuentes se presentan por fluctuaciones de corriente, desgaste general de piezas y daños causados por roedores. Cuando se trata de daños internos estos eventos pueden asegurarse por la cobertura llamada rotura de maquinaria y cuando el daño es externo la cobertura se asocia al seguro de incendio o alguna de sus coberturas adicionales como las mencionadas en los riesgos de la naturaleza (anegación, avalancha, vientos fuertes, etc....)

Daños en equipos de cómputo o equipos electrónicos:

Los daños en estos equipos se generan por fluctuaciones o variaciones en el suministro de corriente eléctrica. Algunos de estos eventos pueden ser evitados con el correcto y permanente mantenimiento, así como con la instalación de protecciones de sobrevoltaje y sobre corriente que protejan los equipos o siguiendo las recomendaciones de los fabricantes; un aspecto importante es que estos puntos sean incluidos dentro del presupuesto anual. Para la contratación de esta cobertura las compañías ofrecen la cobertura bajo los nombres de equipo eléctrico o electrónico o también por corriente débil.

Rotura accidental de vidrios:

Este evento puede ser tanto interno como externo, se puede ocasionar en situaciones del día a día dentro de la copropiedad, por ejemplo en lugares cercanos a las zonas de juegos de niños. En eventos externos el caso más frecuente se ocasiona por piedras o fragmentos de ladrillos, que es mordido y disparado por las llantas de los vehículos accidentalmente. El caso más

frecuente se da en las hojas de vidrio que sirven de puerta de entrada a la copropiedad. Algunas aseguradoras ofrecen esta cobertura de forma separada y permiten asegurar el 100% de los vidrios, otras ofrecen un límite por esta cobertura, para el segundo caso el administrador debe evaluar si el valor asegurado que ofrece la póliza es suficiente para reparar la rotura de estos vidrios.

Daños ocasionados a bienes de terceros o lesiones personales a terceros:

Si bien es cierto que la presente ley solo exige las coberturas de incendio y terremoto, este riesgo puede generar grandes pérdidas patrimoniales a la copropiedad y se genera dentro del desarrollo normal del día a día, por esta razón es aconsejable que adicional a las coberturas de ley, se contrate esta cobertura por el mayor valor posible. Ej: La caída de objetos desde la copropiedad hacia fuera de la misma causando daños a vehículos o peatones, ocasionada por contratistas en el mantenimiento de fachadas (interiores y exteriores).

RIESGOS EXTERNOS

Estos riesgos normalmente no pueden ser controlados por la copropiedad y se trata de daños ocasionados desde el exterior o por terceros, pero con el propósito de ocasionar daños a la copropiedad:

Disturbios, huelgas, asonadas:

Este tipo de cobertura es ofrecido por las aseguradoras con el nombre de huelga, asonada, motín conmoción civil o popular y huelga, por su nombre se puede destacar que son riesgos de carácter político. Dependiendo del valor asegurado de la copropiedad, es posible que las aseguradoras ofrezcan como valor asegurado solo un porcentaje del valor total de la misma este se convierte en un punto importante para definir el mejor seguro.

Actos terroristas / grupos subversivos:

Es un riesgo que en Colombia está latente en todo momento y en todo lugar y la historia demuestra que puede llegar a generar grandes pérdidas, las aseguradoras ofrecen cobertura para estos eventos bajo el nombre de “actos mal intencionados de terceros incluyendo los actos terroristas o generados por grupos subversivos”. Es posible que las aseguradoras ofrezcan como valor asegurado solo un porcentaje del valor total de la misma este se convierte en un punto importante para definir el mejor seguro.

Hurto de bienes:

Este evento puede ocurrir en cualquier momento, pero es importante diferenciar que el hurto puede suceder:

- A los bienes comunes, en cuyo caso la cobertura que se debe solicitar es conocida por este mismo nombre "hurto".
- A bienes de propiedad de los habitantes y al interior de las unidades privadas, para este caso el riesgo debe ser asumido por el propietario o habitante de cada unidad privada; dependiendo de las circunstancias y previa demostración de responsabilidad de la administración, podría llegar a afectarse el patrimonio de la copropiedad.
- A bienes que se encuentran bajo el cuidado, tenencia y control de la copropiedad, en cuyo caso se pueden agregar dentro de la lista de bienes de la copropiedad, bajo el amparo de hurto.

Pérdida de dinero durante el transporte desde la copropiedad al lugar de consignación:

Este evento se puede cubrir con una cobertura de transporte de valores, para cotizarlo se requiere conocer cual es la mayor suma de dinero que se transporta durante el mes y normalmente se fija este valor como el límite máximo por despacho o por cada trayecto cubierto.

De manera general las coberturas requeridas se resumen en Incendio (incluyendo daños ocasionados por agua desde el interior y desde el exterior de la copropiedad, vientos fuertes, explosión), Terremoto, huelga, asonada, motín, conmoción civil o popular, actos mal intencionados de terceros incluyendo actos terroristas, hurto, daño interno a equipos, daños a equipos electrónicos, responsabilidad civil extracontractual y transporte de dineros.

10. COMO DETERMINAR CUAL ES EL MEJOR SEGURO

Para iniciar el desarrollo de este capítulo debemos establecer que el mejor seguro incluye varios factores, por esta razón se debe eliminar el concepto aplicado por muchas personas actualmente en donde se considera que el mejor seguro es que tiene un menor costo.

Este punto es el objetivo principal del presente trabajo y a lo largo del mismo se han venido dando elementos que influyen en la contratación del seguro, sin embargo es conveniente que en la medida de lo posible esta evaluación se pueda realizar con la ayuda de un asesor de seguros.

Los factores mínimos a revisar son los siguientes:

LA COBERTURA REQUERIDA

Las necesidades cambian entre copropiedad y copropiedad, razón por la cual a la hora de buscar un seguro con una cobertura mayor a la exigida por la ley 675/01 (incendio + terremoto), es posible tomar como guía las propuestas recibidas de manera reciente por otros administradores cercanos a nuestra copropiedad, pero la decisión debe estar basada 100% en las necesidades propias.

De manera general podemos mencionar que frente a la propia actividad, es diferente la forma en que se desarrolla el día a día en un edificio de vivienda frente a una copropiedad exclusiva de oficinas, en la primera la concentración de personas se desarrolla en las horas de la noche, en cambio la concentración de personas para el edificio de oficina se realiza en el día. Este factor es importante a la hora de evaluar protecciones como la colocación de extintores, es mas probable encontrar un plan de evacuación por emergencias en una copropiedad de oficinas que en una copropiedad de vivienda.

La sugerencia es que se elabore un listado de cada uno de los riesgos existentes en la copropiedad y enviar copia del mismo a diferentes compañías de seguros para obtener la cotización correspondiente.

Para evaluar que compañía ofrece la cobertura mas amplia se puede realizar un cuadro en el cual se incluyan en una columna los amparos ofrecidos, ej: Incendio, terremoto, terrosismo, hurto, equipo electrónico, rotura de maquinaria y en la otra los bienes protegidos; dentro de cada casilla señalar con "X" la cobertura que se ofrece a cada bien.

	Edificio	Muebles y enseres	Computador	motobombas	ascensor
Incendio	X	X		X	X
Terremoto	X	X		X	X
Terrorismo	X	X		X	X
Hurto		X			
Equipo electrónico			X		
Rotura de maquinaria				X	X

Tal como lo mencionamos en el capítulo anterior los sublímites por la cobertura de huelga, asonada, motín conmoción civil o popular, actos mal intencionados de terceros, terrorismo y actos cometidos por grupos subversivos se convierten en un punto importante para definir la mejor cobertura.

TIPO DE POLIZA OFRECIDA

En el mercado asegurador se utiliza un amplio lenguaje técnico y en el anexo No.2 se encuentra un glosario con una definición sencilla de varios de ellos.

Con la ayuda del anexo mencionado, se debe evaluar el alcance de la póliza, normalmente existen dos tipos de póliza, una llamada "TODO RIESGO" y otra conocida como "RIESGOS NOMBRADOS".

Bajo la póliza "TODO RIESGO" se debe entender que se cubren todos aquellos riesgos que de manera específica no se encuentren excluidos de las condiciones generales de la póliza, esto quiere decir que lo importante en esta clase de pólizas es revisar el listado de exclusiones y verificar que dentro de las mismas no se esté eliminando algún riesgo del listado de riesgos requerido por la copropiedad.

Es importante mencionar que el artículo 1105 del Código de Comercio establece como excluidos por ley los siguientes eventos:

"Se entenderán igualmente excluidas del contrato de seguro las pérdidas o daños que sufran los objetos asegurados, o los demás perjuicios causados por:

- 1. Guerra civil o internacional, motines, huelgas, movimientos subversivos o, en general, conmociones populares de cualquier clase, y*
- 2. Erupciones volcánicas, temblores de tierra o cualesquiera otras convulsiones de la naturaleza."*

Para que se entiendan cubiertos estos eventos deben estar específicamente mencionados en la carátula de la póliza, así se trate de una póliza "TODO RIESGO", de no llegar a figurar se debe entender que no están cubiertos y se debe solicitar a la aseguradora que efectúe la inclusión a la mayor brevedad.

El otro tipo de póliza es el conocido como "RIESGOS NOMBRADOS" la característica de esta póliza es que se cubren solamente los riesgos que como su nombre lo indica, estén específicamente nombrados dentro de la carátula de la póliza; esto quiere decir que lo importante en esta clase de pólizas está en el listado de coberturas ofrecida. Existe un punto adicional a tener en cuenta y es que dentro de estas pólizas también existen exclusiones y existe la posibilidad de realizar la inclusión de coberturas por esta razón se concluye que el análisis de este tipo de productos es mayor al indicado en el párrafo anterior.

CLAUSULAS ADICIONALES

Las cláusulas son condiciones especiales o convenios que se incluyen dentro del contrato de seguro y su propósito es generalmente ampliar la cobertura, dejar sin efecto, modificar o aclarar alguna condición expresada de manera general en el contrato.

Para realizar el análisis correspondiente, es necesario conocer la definición de cada una, puesto que es común encontrar que entre las diferentes aseguradoras el nombre se mantiene, pero el alcance de la cobertura difiere entre las mismas.

De igual manera algunas de estas cláusulas incluyen un valor a indemnizar por tal motivo este punto será importante a la hora de definir cual aseguradora ofrece mejor cobertura.

En conclusión se debe elaborar un cuadro con el listado de la totalidad de cláusulas y en las filas se puede indicar el listado de aseguradoras que la otorga, dentro de cada cuadro se coloca el límite de indemnización que se ofrece. La evaluación debe incluir cuales mejoran la propuesta y cuales disminuyen la misma.

DEDUCIBLES

Esta será la suma de dinero que tendrá que asumir la copropiedad cuando se presenten siniestros cubiertos por la póliza.

Se debe entender como siniestro la realización o la ocurrencia de ese riesgo que se cubre en el seguro; ejemplo el riesgo cubierto es el incendio y el siniestro es la ocurrencia de un evento de estos durante la vigencia del seguro.

Dependiendo de la clase de cobertura (incendio, terremoto, hurto, daño en equipos), el deducible puede cambiar o se fija de manera diferente, el más común es un porcentaje aplicable sobre el valor de la pérdida con un mínimo. Ej.:

10% aplicable al valor de la pérdida con un mínimo de de 3 salarios mínimos mensuales legales vigentes. Esto quiere decir que la aseguradora solamente indemnizará pérdidas mayores a 3 smmlv. Y toda pérdida por debajo de esta suma estará siempre a cargo del asegurado. Cuando la pérdida supere los 3 smmlv. Esta cifra se mantendrá estable hasta pérdidas que lleguen a 30 smmlv. a partir de este valor se aplicará el porcentaje del 10%.

Como ya se mencionó los deducibles varían de acuerdo a la cobertura, los más tradicionales son los siguientes:

- Un porcentaje aplicable al valor de la pérdida y un mínimo (algunas veces en smmlv., otras veces en valores fijos en pesos), para coberturas por incendio y daño interno en equipos.

- El deducible tradicional para la cobertura de terremoto es 3% aplicable al valor asegurable del artículo afectado por el siniestro, con un mínimo de 3 smmlv. Se trata de un deducible alto, pero, tal como se mencionó en el capítulo de alcance de las coberturas de incendio y terremoto, las aseguradoras otorgan la posibilidad de otorgar el valor asegurado del edificio por pisos o áreas específicas que otorgan la opción de aplicar este porcentaje por cada área o piso específicamente declarado, de esta manera el deducible no resulta tan elevado.

CONCLUSIONES

La obtención de “buenas condiciones” entendiendo este concepto como aquellas de mayor favorabilidad o las que más se ajustan a las necesidades de la copropiedad, dependen en buena forma de la calidad y cantidad de información que se suministre a las compañías de seguros sobre la misma.

No dejarse deslumbrar por tener una cantidad exagerada de coberturas, en algunas ocasiones puede que de acuerdo a las características físicas de la copropiedad la misma no las requiera.

Antes de contratar el seguro, el administrador debe elegir su asesor de seguros y verificar que cuente con el perfil requerido para la asesoría que necesita en la contratación del seguro. En el siguiente capítulo se indican algunos aspectos que debe cumplir el perfil del asesor de seguros.

11. IMPORTANCIA DEL ASESOR DE SEGUROS EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN DEL SEGURO

La falta de reglamentación de la ley 675/01 en aspectos como el perfil del administrador han llevado a las copropiedades a buscar administradores ya sean personas naturales o jurídicas con características profesionales diferentes, pero que de manera general ofrecen la solución a situaciones o problemas puntuales para la misma copropiedad, esto lleva igualmente a que los administradores según su perfil profesional deban recurrir a la asesoría de personas externas en temas específicos.

Una de estas asesorías se necesita precisamente en el tema de seguros y puntualmente para la contratación de la póliza que cubra los seguros de incendio y terremoto exigidos en el artículo 15 de la ley.

Lo anterior obliga a que todos los que quieran ofrecer este servicio dejen de ver el seguro de propiedad horizontal como una simple venta y lo tomen como una asesoría que busque el cumplimiento del fin objeto de la ley *“(...) con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la copropiedad”*

Esta obligación se convierte en una responsabilidad que hace que el asesor de seguros también deba tener conocimientos profesionales, idoneidad en temas de propiedad horizontal y ofrecer servicios de apoyo durante la vigencia del seguro y en especial cuando se presenten eventos que deban ser reclamados a la compañía de seguros.

Lo anterior se puede resumir en lo siguiente:

- Debe conocer de manera general la ley 675/01, pero de la misma debe tener amplio conocimiento en todos los temas que tienen que ver con el seguro, tales como definición de bienes comunes, avalúo, etc.
- Ofrecer por escrito a la copropiedad el alcance de los servicios ofrecidos antes, durante y después del periodo de vigencia del seguro y la forma de acceder a ellos.
- Debe conocer el comportamiento del mercado asegurador en temas como coberturas, deducibles, garantías exigidas y precio, para esto es preferible que directamente tenga la posibilidad de cotizar con varias compañías de seguros y que no ofrezca seguros para una sola.
- Aunque no es necesario que se dedique de manera exclusiva al ofrecimiento del seguro de propiedad horizontal, si es importante que cuente con una cantidad importante de clientes que en cualquier momento puedan certificar su asesoría durante todo el proceso de contratación y durante la vigencia del seguro. Esta

certificación debe incluir el servicio prestado en los casos en los que ha existido siniestro.

QUE SERVICIOS DEBE OFRECER EL ASESOR DE SEGUROS

El asesor de seguros en propiedad horizontal debe ofrecer como mínimo los siguientes servicios:

- Colaborar al administrador en el proceso de recolección de información con un periodo de anticipación de mínimo 2 meses a la fecha de inicio de vigencia del seguro, esto significa que debería participar en la evaluación de los inventarios de bienes comunes que previamente proponga el administrador.
- Realizar una inspección o recorrido por la copropiedad con el propósito de definir los riesgos a los que está expuesta la misma.
- Explicar al administrador de la copropiedad cual es el alcance de los riesgos y el tipo de cobertura requerida en el seguro.
- Cuando se tengan las propuestas de las diferentes aseguradoras del mercado, debe realizar los cuadros comparativos atendiendo los diferentes aspectos mencionados en el capítulo anterior del presente trabajo.
- Explicar el resultado del cuadro comparativo y sugerir la contratación del seguro sobre la calificación que arroja el cuadro comparativo y no solo por el precio.
- Si existen cláusulas o garantías dentro de las ofertas debe explicar el alcance de las mismas.
- Dentro de las cotizaciones debe incluir alternativas de pago ofrecidas por las aseguradoras.
- Una vez definida la compañía y contratado el seguro debe hacer el seguimiento para que las cláusulas o garantías se cumplan en el periodo pactado en el contrato de seguro. En este aspecto es importante mencionar que el Código de Comercio permite a las aseguradoras la terminación del contrato desde el momento en el cual se incumplen las garantías, con lo cual queda sin efecto el seguro y en caso de siniestro no existiría derecho a indemnización.
- Visitar o llamar a la copropiedad cada cierto tiempo (puede ser una vez cada trimestre), con el propósito de conocer cambios en la copropiedad que puedan generar modificaciones en el contrato de seguro. De igual manera conocer acerca de la compra o venta de bienes comunes que deban ser tenidos en cuenta para la inclusión o exclusión dentro del seguro.
- Atender de manera inmediata el llamado de la copropiedad por la ocurrencia de eventos que puedan llegar a generar reclamaciones ante la compañía de seguros. En este aspecto debe asesorar sobre el tiempo que

existe para presentar la reclamación y la documentación que se debe adjuntar. De igual manera debe analizar las comunicaciones que en tal sentido sean enviadas por la aseguradora.

Mientras no existan siniestros las calificaciones que se realicen sobre lo bueno o lo malo de un seguro no tienen completa objetividad

RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Para finalizar se puede mencionar que la incorrecta asesoría compromete la responsabilidad profesional de la persona natural o jurídica que ayuda en la contratación del seguro y en caso de una demanda presentada por los copropietarios al administrador por la inadecuada contratación del seguro (en tal caso el administrador debe responder con su propio patrimonio), este pueda llamar en garantía a su asesor de seguros, quien responderá igualmente con su patrimonio.

Existe una póliza que cubre la responsabilidad profesional de los intermediarios de seguros, la cual se puede convertir como un requisito exigido por la copropiedad para el nombramiento del asesor.

CONCLUSIONES

Debido a la importancia que tiene el asesor de seguros se puede concluir que la definición del mismo debería realizarse tal como se selecciona cualquiera de los proveedores de la copropiedad.

De igual manera se puede concluir que el asesor debe ser una persona experta tanto en copropiedades como en temas de seguros.

El asesor de seguros debe estar presente durante la vigencia del seguro, ayudando en la identificación de nuevos riesgos o en la eliminación de otros.

La inadecuada asesoría en la contratación del seguro no debe ser asumida solamente por el administrador, este puede llamar en garantía a la persona natural o jurídica que colaboró con la definición del mismo.

Si le preguntan cual es el valor del presupuesto aprobado por la asamblea para la contratación del seguro, el administrador está frente a un vendedor de seguros y no ante un verdadero asesor.

12. EL SEGURO DE BIENES COMUNES, EL SEGURO DEL CREDITO HIPOTECARIO, LOS SEGUROS DE HOGAR Y OTROS SEGUROS.

Después de creada la ley 675/01 han sido muchas las confusiones presentadas entre los diferentes seguros que se pueden contratar dentro de una copropiedad y en especial en la propiedad horizontal de vivienda,

La posibilidad de contratación se puede dividir en dos, los seguros obligatorios y los seguros de libre contratación o por cuenta propia.

SEGUROS OBLIGATORIOS

SEGURO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Es el que exige a las copropiedades a contratar el seguro que cubra los bienes comunes contra los riesgos de incendio y terremoto y el cual ha sido el objeto del presente trabajo.

SEGURO DE CREDITO HIPOTECARIO

Cuando una persona o una familia deciden comprar vivienda y lo hacen utilizando un crédito hipotecario de una entidad financiera, inmediatamente se debe dar cumplimiento a la exigencia del estatuto orgánico del sistema financiero en el cual dentro del numeral 1 del artículo 101 se determina:

“1. Aseguramiento de los bienes inmuebles de las entidades vigiladas. Los inmuebles de propiedad de las entidades sometidas al control de la Superintendencia Bancaria y aquellos que les sean hipotecados para garantizar créditos que tengan o lleguen a tener a su favor, deberán asegurarse contra los riesgos de incendio o terremoto, en su parte destructible, por su valor comercial y durante la vigencia del crédito al que accede, en su caso.”

Al igual que la póliza para bienes comunes debe hacerse contra los riesgos de incendio y terremoto, pero aquí se especifica que para la parte destructible, por su valor comercial.

¿Existe entonces doble seguro, cuando en un inmueble se contratan estos seguros?

Si para los bienes comunes. Por que parte de los bienes definidos como destructibles también forman parte de los bienes comunes.

Para entender esta parte del problema se hace necesario conocer la definición de valor comercial de la parte destructible, la cual se puede resumir con la cantidad de dinero que se paga por el bien (Casa o apartamento), excluyendo del mismo el valor del terreno, esto quiere decir que dentro del mismo incluye cimentación, columnas, fachadas, etc.

Bajo el esquema de la ley 675/01, basados en la definición de bienes comunes y teniendo identificados los mismos podemos deducir que todavía quedan una parte del inmueble pendiente por asegurar, la cual se convierte en los “Bienes privados”.

SEGUROS POR CUENTA PROPIA

SEGUROS DE HOGAR

Muchos propietarios algunas veces con el propósito de eliminar las diferencias que se puedan presentar en el seguro contratado por la copropiedad y sin conocer el alcance del seguro exigido por la entidad financiera, deciden contratar otro seguro por su cuenta con el propósito de proteger su inmueble e inclusive sin conocer el alcance, terminan asegurando tanto bienes comunes como privados. Estos seguros ofrecen coberturas de incendio, terremoto y terrorismo entre otros para el inmueble y se pueden agregar coberturas de hurto para los bienes muebles o de responsabilidad civil por los perjuicios que se causen a terceros en el desarrollo del giro normal del hogar.

Otros copropietarios contratan este seguro de manera adicional por los ofrecimientos que reciben en el cobro de tarjetas de crédito o en los recibos de cobro de servicios públicos, sin conocer que con los seguros obligatorios antes mencionados su inmueble ya se encuentra asegurado.

SEGUROS DE INCENDIO

Esta cobertura se encuentra incluida en los seguros de hogar, sin embargo, todavía existen pólizas contratadas de manera individual para proteger el inmueble y los contenidos, ofreciendo las coberturas de incendio (amparo básico) y coberturas adicionales como daños por agua y anegación (proveniente de agua del interior y del exterior del inmueble), terremoto y terrorismo.

Cualquiera de estos seguros por cuenta propia se pueden convertir en el tercer seguro sobre el mismo bien.

CUAL ES EL PROBLEMA

Esta situación lleva a tener que conocer que ante la ocurrencia de un siniestro el propietario de la unidad privada tiene la obligación por exigencia del Código de Comercio Colombiano, de declarar a cada aseguradora la existencia de los demás seguros existentes. Si esta declaración no se cumple y se comprueba la mala fe el propietario puede perder el derecho a ser indemnizado.

Toda la problemática y diferencias se pueden resumir en las siguientes situaciones:

- La compañía de seguros de cada póliza puede ser diferente.
- La modalidad de aseguramiento en cada póliza también puede ser diferente, en una se obliga a la reconstrucción de los bienes (seguro de propiedad horizontal), en otra se asegura a valor comercial de la parte destructible (Póliza derivada de créditos hipotecarios) y este varía todos los días dependiendo de diferentes factores, uno de ellos el estado de conservación del bien, otro la oferta y demanda de acuerdo a la ubicación; la otra modalidad de aseguramiento es a valor de reposición a nuevo (para los seguros de hogar) y la última modalidad puede ser con la aplicación de deméritos por uso (en los seguros tradicionales de incendio).
- Los deducibles entre una póliza y otra varían.
- La liquidación de los siniestros la realiza de manera independiente cada aseguradora pero solamente gira el porcentaje equivalente al valor de participación ante la totalidad de valor asegurado de las pólizas contratadas.

QUE HACER

Para no incurrir en el pago de mas de un seguro y continuar con el cumplimiento de los seguros obligatorios, es posible aplicar las siguientes alternativas:

1. Contratar solamente el seguro exigido por el crédito hipotecario:
El asegurado debe ser el propietario de la unidad privada y en cuya cabeza está el crédito de la entidad financiera; en la contratación del seguro debe verificar que el mismo se extiende a proteger el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes que corresponden a la propiedad horizontal, algunas compañías extienden la cobertura con clausulas denominadas

como “Cláusulas de propiedad horizontal” o “Ampliación al coeficiente de copropiedad”. Con esta alternativa quedan cubiertas tanto la parte común como la parte privada del inmueble.

Al elegir esta opción el asegurado debe tener en cuenta que el inmueble queda asegurado a “valor comercial” y que en caso de tratarse de un bien con varios años de construcción, es posible que no se garantice la reconstrucción del mismo y que en caso de siniestro tendrá que asumir de su dinero la diferencia que se pueda presentar.

La certificación expedida por la aseguradora se debe llevar a la administración de la copropiedad y solicitar que se excluya del pago de la póliza de copropiedades.

2. Contratar una póliza que garantice la reconstrucción total del edificio en el cual se encuentra nuestro inmueble:

De esta manera se incluyen tanto los bienes privados como los bienes comunes. El asegurado sería la copropiedad y la aseguradora de la misma debe expedir las correspondientes certificaciones de aseguramiento para cada unidad privada, siendo responsabilidad de cada propietario, la de llevar esta certificación a la entidad con la que tiene el crédito hipotecario, de esta manera se da cumplimiento a la exigencia del estatuto orgánico del sistema financiero.

Bajo este esquema es importante que se puedan separar los valores asegurados preferiblemente por cada unidad privada (incluyendo bienes privados y comunes), de esta manera el deducible de terremoto se puede aplicar de manera separada, tal como se explicó en el capítulo Alcance de coberturas de incendio y terremoto.

De las posibles alternativas esta de las mas conveniente para todas las partes teniendo en cuenta que se da protección a los bienes comunes, a los bienes privados (del inmueble), se da cumplimiento a la ley 675/01, se toma la cobertura exigida por el Estatuto orgánico del sistema financiero y además se logra un mejor costo teniendo en cuenta que en la actualidad las tasas ofrecidas para propiedad horizontal están consideradas dentro de las bajas de mercado.

3. Póliza por cuenta propia del copropietario de la unidad privada:
El valor asegurado de esta póliza se debe hacer a valor de reconstrucción, de esta forma es posible que sea recibida por la entidad financiera y que además también pueda ser aceptada por la administración de la copropiedad.

La desventaja que tiene esta forma de contratación, está en que para garantizar la reconstrucción total del edificio, esta póliza debe ser tomada por la totalidad de copropietarios del edificio y el valor de los seguros es mayor que si se tomara como se indicó en la alternativa 2.

Para la administración de la copropiedad esta forma hace que se implanten todos los controles que sean necesarios y se controlen las vigencias de cada póliza y que las mismas sean pagadas a las compañías de seguros con las cuales fue contratado, puesto que sigue estando bajo su responsabilidad el cumplimiento de la ley.

13. CONCLUSIONES

Las siguientes son las principales conclusiones de cada uno de los capítulos:

Se debe eliminar el antiguo concepto de áreas o zonas comunes y se debe incluir el de “BIENES COMUNES”

La copropiedad es la reunión de intereses de cada uno de los propietarios de unidades privadas sobre todos aquellos bienes de uso o servicio común que se unifican en la persona jurídica para que esta administre y maneje todos los derechos y obligaciones que surgen de la misma; en este orden de ideas se debe entender como un requisito obligatorio la constitución de la copropiedad como persona jurídica.

De acuerdo a lo anterior lo correcto es estar constituido como propiedad horizontal y realizar todas las transacciones en nombre de la persona jurídica, de esta manera tanto la póliza como una posible indemnización se deben realizar en nombre de la copropiedad. Esto garantiza la protección del patrimonio de cada uno de los copropietarios de bienes privados.

La responsabilidad de la contratación del seguro está en cabeza del administrador.

El seguro que protege los bienes comunes contra las coberturas de incendio y terremoto, debe ser visto como una herramienta con la cual se busca garantizar la vida, funcionalidad y estabilidad de la misma ante la ocurrencia de estos eventos contratados.

Los principales bienes comunes son aquellos definidos como esenciales y son: El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura (Columnas, losas o placas de entepiso, vigas), techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, fachadas, instalaciones generales de servicios públicos, eléctricas e hidráulicas, áreas de circulación indispensables para aprovechamiento de bienes privados, maquinaria y equipos como motobombas,

Aunque no estén definidos como esenciales también son comunes:

Las escaleras, cerramientos, ductos, áreas de circulación vehicular, gimnasio, parqueaderos, tanques de Gas, tanques de agua, la portería, subestaciones, zonas verdes, jardines, árboles y matas, otra maquinaria y equipo diferente a motobombas de propiedad de la copropiedad, equipos eléctricos de propiedad de la copropiedad, equipos electrónicos de propiedad de la copropiedad, equipos de cómputo de propiedad de la copropiedad, herramientas de propiedad de la

copropiedad, muebles y enseres de propiedad de la copropiedad, citofonía, televisión comunitaria, vías internas de la copropiedad y accesos.

El seguro se debe comprar para los bienes comunes esenciales y no esenciales puesto que finalmente cualquiera de ellos puede resultar afectado por un incendio o por un terremoto existiendo la obligación de reconstruirlos.

La ley 675/01 especifica en el artículo 13, los casos en los cuales la reconstrucción es obligatoria y se indica:

“1. Cuando la reconstrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.”

Cuando la póliza contratada no garantice la reconstrucción de los bienes comunes y las afectaciones en caso de siniestro sean menores al 75% la reconstrucción es obligatorio y por ende la diferencia entre la suma indemnizada por la aseguradora y la suma de dinero para la reconstrucción estará a cargo de los propietarios de bienes privados de acuerdo al coeficiente de copropiedad que cada uno posea dentro de la copropiedad, resaltando además que este dinero debe estar disponible en el menor tiempo posible y casi nadie tiene una suma de dinero destinada o esperando esta clase de situaciones para ser desembolsada. Vale la pena aclarar que en cualquier caso pueden operar otras pólizas contratadas de manera particular por los copropietarios y recurrir al cobro hacia el administrador por la responsabilidad existente en la contratación de un seguro que no da cumplimiento a la ley 675.

El avalúo del edificio se debe realizar al valor de reconstrucción del bien y en el mismo se deben incluir las adaptaciones a la norma de construcción sismorresistente.

El avalúo lo deben realizar personas que estén debidamente inscritas en el Registro Nacional de Avaluadores.

La ley solo exige la contratación de los seguros de incendio y terremoto y es potestad de la copropiedad la posibilidad de contratar otras coberturas adicionales.

De manera general las coberturas requeridas en una copropiedad se resumen en Incendio (incluyendo daños ocasionados por agua desde el interior y desde el exterior de la copropiedad, vientos fuertes, explosión), Terremoto, huelga, asonada, motín conmoción civil o popular, actos mal intencionados de terceros incluyendo actos terroristas, hurto, daño interno a equipos, daños a equipos electrónicos, responsabilidad civil extracontractual y transporte de dineros.

Para la contratación de coberturas adicionales se debe realizar previamente la evaluación de riesgos, teniendo en cuenta que los riesgos de cada copropiedad son diferentes.

Cuando el presupuesto para seguros no es suficiente para contratar coberturas adicionales a las exigidas por la ley, el administrador debe tratar de incluir por lo menos el amparo de Responsabilidad civil extracontractual.

La obtención de “buenas condiciones” entendiendo este concepto como aquellas de mayor favorabilidad o las que mas se ajustan a las necesidades de la copropiedad, dependen en buena forma de la calidad y cantidad de información que se suministre a las compañías de seguros sobre la misma.

No dejarse deslumbrar por tener una cantidad exagerada de coberturas, en algunas ocasiones puede que de acuerdo a las características físicas de la copropiedad la misma no las requiera.

La determinación de cual es el mejor seguro se debe realizar con la participación del asesor de seguros, elaborando un cuadro comparativo, analizando coberturas, cláusulas adicionales, deducibles, garantías, costo, opciones de pago y financiación.

El seguro ideal no es el que ofrezca mayor número de coberturas, es aquel que se ajuste a las necesidades de la copropiedad.

Las personas que quieran comercializar el seguro de propiedad horizontal deben convertirse en asesores de seguros y no en vendedores del producto.

La copropiedad debe evaluar los servicios adicionales que ofrece el asesor de seguros.

El asesor de seguros también puede ser considerado como responsable por la inadecuada contratación del seguro.

El costo de la póliza depende directamente del valor de reconstrucción de los bienes comunes

Nunca el costo del seguro será exagerado frente al beneficio que representa ante la ocurrencia de un siniestro.

14. DIRECTOR DEL PROYECTO

Ing. Luis Eduardo Rodríguez Corci

Ingeniero Eléctrico y curso de Alta Gerencia de la Universidad de los Andes, estudió en el SITC (Centro Suizo de Formación Aseguradora), los cursos avanzados de Seguros Generales y Seguros de Vida y el curso avanzado de ramos técnicos en la Munchener en Alemania.

15. BIBLIOGRAFIA

Camacho, Alvaro E. Administración de la Propiedad Horizontal. Legis Editores

Código de Comercio. Legis Editores, 1999

Diccionario MAPFRE de seguros.

Ley 675 de 2001.

López B., Hernán Fabio. Contrato de Seguro. Dupré Editores.

Morales B., Omar. El Abogado de la Propiedad Horizontal. Editorial Planeta.
Norma de construcción sismo resistente NSR 98 / ley 1400 de 1997

Ossa, J. Efrén. Teoría general del seguro. Editorial Temis.

Oviedo A., Gilberto. El Universo del Riesgo, Seguro y Reaseguro. Repertorio Glosal.

Sentencia C488 de 2002.

Estatuto orgánico del sistema financiero

ANEXO No.1
Aspectos de la ley que se deben conocer para la definición del seguro

En materia de PROPIEDAD HORIZONTAL y según lo establecido en la misma ley 675/01, a continuación destacamos solamente los aspectos que están directamente relacionados con el seguro:

“TITULO I
GENERALIDADES
CAPÍTULO I
Objeto y definiciones

ART. 1º—Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

ART. 2º—Principios orientadores de la ley. Son principios orientadores de la presente ley:

Respeto a la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

ART. 3º—Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, 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.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, 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.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en

relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.

En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca.

Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.

CAPÍTULO II

De la constitución del régimen de propiedad horizontal

ART. 4º—Constitución. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley.

ART. 5º—Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. La escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal, deberá incluir como mínimo:

5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del edificio o conjunto, cuando fuere el caso.

6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.

8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del edificio o conjunto.

ART. 6º—Documentación anexa. Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la licencia de construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.

PAR.—Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución o adición al régimen de propiedad horizontal y los documentos señalados en el presente artículo, el notario público respectivo dejará constancia expresa en la escritura.

CAPÍTULO III

De la extinción de la propiedad horizontal

ART. 9º—Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto.

La orden de autoridad judicial o administrativa.

PAR.—En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

CAPÍTULO IV

De la reconstrucción del edificio o conjunto

ART. 13. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PAR. 1º. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PAR. 2º. Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ART. 14. —Reconstrucción parcial del conjunto. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2º del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de esta ley.

PAR. —La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ART. 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 construcción total de los mismos.

PAR. 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.

CAPÍTULO VI

De los bienes comunes

ART. 19. —Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

PAR. 1º—Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

PAR. 2º—Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos podrán autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni

ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

CAPÍTULO VII

De los coeficientes de copropiedad

ART. 25. —Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

3. El índice de con que participación cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

CAPÍTULO VIII

De la contribución a las expensas comunes

ART. 29. —Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PAR. 1º—Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PAR. 2º—La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PAR. 3º—En los edificios residenciales y de oficinas, los propietarios de bienes de dominio particular ubicados en el primer piso no estarán obligados a contribuir al mantenimiento, reparación y reposición de ascensores, cuando para acceder a su parqueadero, depósito, a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor. Esta disposición será aplicable a otros edificios o conjuntos, cuando así lo prevea el reglamento de propiedad horizontal correspondiente.

CAPÍTULO IX

De la de propiedad horizontal como persona jurídica

ART. 32. —Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO X

De la Asamblea General

ART. 38. —Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

ART. 46. —Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

CAPÍTULO XI

Del administrador del edificio o conjunto

ART. 50. —Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PAR. 1º—Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando éste no exista, el presidente de la asamblea general.

PAR. 2º—En los casos de conjuntos residenciales, y edificios y conjuntos de uso mixto y comercial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PAR. 3º—El Gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto, o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

ART. 51. —Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

TITULO II
CAPÍTULO V
Obligaciones económicas

ART. 78. —Cuotas de administración y sostenimiento. Los reglamentos de las unidades inmobiliarias cerradas establecerán cuotas periódicas de administración y sostenimiento a cargo de los propietarios de los inmuebles.

ART. 82. —Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras. Las unidades inmobiliarias cerradas tendrán a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y del espacio público interno de las unidades inmobiliarias cerradas, que serán pagados por los copropietarios.”

ANEXO No.2 GLOSARIO Y DEFINICIONES EN SEGUROS

En materia de SEGUROS, se incluye el siguiente glosario, tomado del libro “EL UNIVERSO DEL RIESGO, SEGURO Y REASEGURO” y en algunas de las definiciones se agregan comentarios con el propósito de brindar una mejor explicación en la contratación del seguro:

Asegurado: Persona natural o jurídica, cuyo patrimonio se encuentra expuesto a un riesgo amparado.

Para el caso de las copropiedades el asegurado debe ser la persona jurídica, no se debe contratar .

Asesor de seguros: Persona natural o jurídica, que representa a una o varias compañías de seguros, con el objeto de ofrecer y promover la celebración de contratos de seguro y títulos de capitalización y obtener la renovación de estos contratos cuando ello sea posible.

Debe poseer conocimientos de la ley 675/01 y conocer de manera general los principales riesgos existentes en propiedad horizontal, para que pueda brindar una mejor asesoría en la contratación de coberturas adicionales a las exigidas por ley.

Autoseguro: Es la decisión de una persona, natural o jurídica, de soportar los perjuicios económicos derivados de la ocurrencia de un siniestro, para lo cual va creando un fondo que le permita hacer frente a la situación. No puede asimilarse a un seguro, pue no reúne los requisitos. Sin embargo, existe la medida de prevención al pretender disponer de los medios para financiar la pérdida.

Cuando no se ha contratado el seguro o se contrata de manera insuficiente, se entiende que el asegurado se convierte en su propio asegurador.

Avalúo: Determinación del valor de una cosa, mueble o inmueble.

Este es el principal elemento con el que debe contar la copropiedad para la determinación del valor asegurado, el costo de este avalúo debe estar incluido dentro del presupuesto anual de la copropiedad y este debe ser realizado por una persona debidamente inscrita en el registro nacional de evaluadores.

Avalúo del daño: Cuantificación de las pérdidas sufridas por un siniestro amparado por un seguro.

Normalmente este avalúo es determinado por la compañía de seguros, pero el asegurado debe conocer este resultado y definir si está de acuerdo en recibirlo como valor a indemnizar.

Beneficiario: Persona natural o jurídica, designada por el tomador o el asegurado para que figure en la póliza como titular del derecho a la indemnización o el beneficio, en caso de siniestro.

En el caso de la propiedad horizontal, este beneficiario debe ser la misma persona jurídica.

Catástrofe: Suceso desgraciado que altera gravemente el orden regular de las cosas, y produce perjuicios a personas y cosas.

La catástrofe sobre la cual se tiene mayor expectativa es el terremoto, aunque en Colombia ya hay experiencia en este tema, derivadas de inundaciones, avalanchas y vientos fuertes.

Coexistencia de seguro: Existe pluralidad o coexistencia de seguro cuando se toman sendas pólizas con diferentes aseguradores, por orden del asegurado, los mismos riesgos y el mismo asegurado.

Este es el tema que existe cuando sobre un mismo bien se contrata el seguro de propiedad horizontal, el seguro del crédito hipotecario y un seguro propio (de hogar o tradicional de incendio y terremoto).

Copropietario: Quien tiene la propiedad, derechos y obligaciones de un bien, juntamente con otros individuos.

Forma parte de la asamblea general dentro de la copropiedad y es la persona que debe asignar el dinero adicional cuando la indemnización del seguro no es suficiente.

Deducible: Es la suma previamente convenida, que invariablemente se descuenta del importe que se va a indemnizar.

Normalmente todos los seguros que brindan protección a los bienes comunes tienen un deducible, por esta razón el asegurado (los copropietarios) debe asumir parte pequeña de la pérdida, pero si el seguro se encuentra debidamente contratado este valor debe ser pequeño.

Demérito por uso: Es la pérdida de valor que sufre el bien a causa del desgaste natural. Son muchos los factores que se consideran para establecer su cuantía: mantenimiento proporcionado, vida útil, edad actual, tiempo realmente empleado, condiciones del medio ambiente, estado actual.

De acuerdo a lo exigido por la ley 675/01, este concepto debe ser eliminado cuando se trata de indemnizar los bienes comunes por las coberturas de incendio y terremoto, sin embargo es posible aplicarlo para otras coberturas como hurto o daño interno en equipos eléctricos y electrónicos.

Duración del seguro: Plazo durante el cual tienen VIGENCIA las protecciones del contrato de seguro.

Para los seguros de propiedad horizontal el seguro debe contratarse por una vigencia anual, en especial si se tiene en cuenta que el presupuesto en las copropiedades también se realiza y ejecuta anualmente. Es posible la contratación para vigencias inferiores a un año, pero, esto hace que el seguro tenga un sobrecosto.

Evento catastrófico: Todo evento de origen natural o provocado por el hombre en forma accidental o voluntaria, cuya magnitud supera la capacidad de adaptación de la comunidad en la que aquel se produce y que la afectan en forma masiva e indiscriminada y generan la necesidad de ayuda externa.

Este evento está ligado a la definición de catástrofe, pero la inadecuada contratación del seguro y la imposibilidad de realizar la reconstrucción exigida por la ley, se puede convertir en un evento catastrófico.

Índice variable: Modalidad de actualización del valor asegurado, mediante la cual se establece su crecimiento lineal (siempre la misma suma diaria), hasta alcanzar, al final del periodo la póliza, un porcentaje convenido previamente. Busca corregir el efecto de la inflación, mas nunca el error de la fijación del valor asegurado.

No será necesario si la determinación de valores asegurados se realiza bajo las recomendaciones del presente trabajo.

Infraseguro: Puede decirse que es la insuficiencia de protección al asegurado, bien por no contratar los amparos requeridos, bien por fijar un valor asegurado pequeño.

Con mucha frecuencia, se utiliza el término para referirse exclusivamente a la segunda posibilidad, la cual arroja como resultado la aplicación de la REGLA PROPORCIONAL POR INSUFICIENCIA DEL VALOR ASEGURADO.

Para la existencia de este infraseguro se encuentran varias causas:

- a. La inflación y la devaluación.
- b. El desconocimiento de la regla proporcional.
- c. Error en el avalúo del interés asegurado.
- d. Insuficiencia del presupuesto para pagar la prima.

Como puede observarse, para los cuatro factores se tiene solución: para el caso planteado en a., existen la indexación y el índice variable; para el caso mencionado en b., se hace necesario que el intermediario informe al tomador ampliamente sobre su efecto, al contratar el seguro; para el caso citado en c., es indispensable hacer un buen avalúo, teniendo presente la exposición a los riesgos analizados.

Si el tomador es consciente de la necesidad de comprar un buen seguro, estará dispuesto a presupuestar un valor de la prima que permita lograrlo y solucionar el caso planteado en d.

Para el caso de la propiedad horizontal es asegurar el inmueble por debajo de su valor de reconstrucción, con lo cual la copropiedad se convierte en su propio asegurador. Ante cualquier indemnización el asegurado solamente recibirá el porcentaje de valor asegurado frente al valor de reconstrucción. Ej.:

Valor asegurado	valor de reconstrucción	% asegurado
\$800.000.000	\$1.000.000.000	80%

De acuerdo a lo anterior el valor sobre el cual se realizará la liquidación de cualquier indemnización será el 80%. (antes de descontar el deducible u otros conceptos como el demérito por uso)

Valor pérdida	valor a indemnizar
900.000.000	\$720.000.000
500.000.000	\$400.000.000
100.000.000	\$ 80.000.000

Objeto del seguro: Es resarcir el perjuicio económico soportado a consecuencia de la realización de un riesgo convenido.

Cumple una función social porque contribuye al mejor estar de la sociedad, evitando que los seres humanos deban abandonar sus propósitos; y cumple una función económica porque impide la ruina de quien soportó la pérdida.

Para el cumplimiento de la ley 675/01 el objeto del seguro debe ser la contratación de las coberturas de incendio y terremoto para todos los bienes comunes de la copropiedad.

Póliza: Documento que contiene el contrato de seguro; debe redactarse en castellano y ser firmado por el asegurador.

Conocido como póliza de propiedad horizontal o póliza de bienes comunes.

Prima: Es uno de los elementos esenciales del contrato de seguro y constituye el precio del mismo. El monto debe figurar en sus condiciones particulares o en la forma de establecerla, en caso de pólizas automáticas o flotantes.

Esta es la suma de dinero que debe ser pagada por los copropietarios de acuerdo al coeficiente de copropiedad de los mismos.

Riesgo:

- a. Según el administrador de riesgos, es todo hecho futuro, incierto y posible. Deben darse las tres características: Tiene que ser futuro, pues si es un

hecho pasado, ya es un siniestro; tiene que ser incierto, ya que el hecho cierto no genera la expectativa que caracteriza el riesgo; y tiene que ser posible, pues si es imposible no genera preocupación.

- b. Según el Código de Comercio, artículo 1054, es el suceso incierto que no depende exclusivamente de la voluntad del tomador, del asegurado o del beneficiario y cuya realización da origen a la obligación del asegurador.

Este es el evento al cual está expuesta la copropiedad tal como el incendio, el terremoto, la inundación, el hurto, el daño a bienes de terceros, la lesión a terceras personas.

Seguro integral: Se da este nombre al contrato de seguro que busca, bajo una sola póliza, contemplar los diferentes riesgos que amenazan el hogar, la industria, el comercio o el sector de servicios; se pretende, así, simplificar la administración y reducir los costos.

Es el tipo de póliza que se ofrece por la mayor parte del mercado asegurador para el cumplimiento de lo exigido por la ley 675/01

Seguro por incendio: Contrato de seguro de daños reales.

Interés asegurado: Todos los bienes de propiedad del asegurado o por los cuales sea responsable, susceptibles de sufrir pérdida o daño por incendio.

Amparo: Incendio y sus efectos de humo, calor, explosión, al igual que la acción tomada para evitar la propagación. También caída de rayo.

Este seguro se puede convertir en combinado, porque mediante anexos se contratan amparos adicionales: explosión; actos mal intencionados de terceros; actos de huelguistas, asonada, motín; daños por agua proveniente del interior o del exterior del edificio; maremoto; terremoto. Gastos para remover los escombros, pérdida de arrendamientos.

Esta cobertura se explicó en el capítulo “Alcance de las coberturas de incendio y terremoto.”

Seguro por terremoto: Indemniza la pérdida o daño de los bienes a consecuencia de terremoto, temblor o erupción volcánica.

Esta cobertura se explicó en el capítulo “Alcance de las coberturas de incendio y terremoto.”

Siniestro: Es la realización del riesgo asegurado. (Art. 1072 del C de C).

Es el acontecimiento que produce los daños y, por ende, genera la obligación del asegurador a pagar la indemnización.

Para la copropiedad es la afectación que pueda tener la misma por la ocurrencia de un incendio o un terremoto.

Valor asegurable: Equivale al valor real total del interés asegurado. Existen algunos conceptos acerca de ello así:

(...)

d. Del edificio. Será el valor de reconstrucción.

Este es el valor que se debe transferir de manera correcta al asegurador para que no se aplique el infraseguro y que para el caso del edificio, garantice la reconstrucción del mismo.

Valor asegurado: Suma asegurada. Límite máximo de responsabilidad del asegurador.

Es el valor transferido por el asegurado y suma que figura en la póliza entregada por la compañía de seguros.

Valor de reconstrucción: Se utiliza para establecer el valor asegurado del edificio, para indicar que se responde por el daño de la construcción, sin el valor del terreno y sin tener en cuenta el precio que alcanza por la ubicación dentro de la ciudad, del conjunto residencial o del centro comercial o del edificio en caso de un local.

Es decir, se trata de establecer un valor que permita reconstruir el edificio para dejarlo en las condiciones en que se encontraba antes del siniestro.

Para el caso de propiedad horizontal debe incluir las adecuaciones a la norma de construcción sismoresistente NSR.98.