**¿Por qué se debe asegurar una edificación?** Independiente de la obligación legal, debemos señalar que el objeto del seguro es trasladar a un tercero la pérdida patrimonial que pueda presentarse en un activo, toda vez que nos veríamos forzados a reponerlo, repararlo o indemnizar a terceros por los daños que estos bienes o nuestros representantes ocasionen; cultura de la prevención que ha dado lugar a la institución del seguro, cuya contratación por regla general es voluntaria, pero que en determinados casos la ley señala como obligatoria a raíz del costo que tendría para la sociedad reparar los daños que generan determinados acontecimientos.

**¿A qué obliga la Ley 675?**La Ley 675 del 2001 establece como obligación legal el que la Propiedad Horizontal deba constituir pólizas de seguros que cubran contra los riegos de incendio y terremoto los bienes comunes que sean susceptibles de ser asegurados. Sin embargo, los reglamentos y la Asamblea o el Consejo de Administración, en caso de delegación, podrán constituir pólizas que cubran no solo los bienes comunes, sino toda la edificación.

Adicionalmente algunos reglamentos obligan a que los bienes inmuebles sean asegurados por sus propietarios contra los riesgos de incendio y terremoto.

**¿Qué pasa si no se cumple la obligación de asegurar los bienes comunes?** La Ley 675 no establece una sanción, pero los obligados a constituirlas responderán ante los afectados por su no contratación con su propio patrimonio. De ahí que si es decisión de la Asamblea o del Consejo no asegurar, o no hacerlo como se debe, se tendrá que dejar constancia de quien no este de acuerdo, para evitar una responsabilidad.

**¿Por cuánto se debe asegurar una edificación?** Se debe asegurar a valor de reposición; este es el valor que representa tener que construir de nuevo la edificación según los planos autorizados por las autoridades municipales. Normalmente este valor se actualiza día a día, lo cual debe ser contratado en la póliza mediante el anexo denominado Índice Variable. Para el caso de la maquinaria, anualmente se le debe solicitar al proveedor de cada equipo, que cotice su costo de reposición a nuevo. Se debe tener especial cuidado en el costo de las subestaciones, motores y ascensores, determinando claramente qué incluye este costo, toda vez que algunas veces las cifras dadas por ellos no incluyen la instalación o acometida.

Se recomienda en caso de no tener conocimiento técnico sobre el valor de la edificación, contratar periódicamente un avalúo de reposición de la edificación, con peritos avaluadores de reconocida trayectoria.

De no estarse bien asegurado, podría presentarse la figura del infraseguro, el cual se presenta cuando el valor asegurado es inferior al valor de reposición, y que se encuentra reglamentado en el Código de Comercio (artículo 1102) donde la compañía aseguradora solo está obligada a indemnizar la pérdida “a prorrata” de la cantidad asegurada y no asegurada. En este caso, el propietario de la edificación se considerará como asegurador del valor no asegurado, considerándose Coaseguradores. Igualmente algunas copropiedades pactan con las compañías de seguros un Coaseguro, el cual es realizado con el objetivo de reducir el valor de la prima de seguros, donde se determina que la edificación no será asegurada en el 100% del valor de reposición, sino en un porcentaje determinado. En algunos casos este coaseguro es obligatorio, cuando la aseguradora no cubre el 100% de los daños que se presenten y la cobertura es limitada, lo cual se presenta comúnmente en la cobertura de Actos Mal Intencionados de Terceros, que es limitada sobre algunos bienes por la situación de seguridad que se presenta en el país.

**¿Qué bienes comunes se deben asegurar?** La ley de forma general y cada reglamento en particular establece los bienes comunes que integran la copropiedad, los cuales deben ser asegurados.

En especial queremos señalar que los Bienes Privados por excepción son un porcentaje menor en relación con los bienes comunes que componen una edificación. La estructura de una edificación es considerada como bien común; frente a los acabados de una unidad privada son bienes privados.

El ejemplo mas claro se da en los parqueaderos privados, donde toda el área construida, a pesar de ser considerada como área privada, se encuentra conformada por Bienes Comunes. En el caso de los apartamentos, oficinas y locales son bienes comunes las paredes que dan hacia la fachada, la estructura del piso y del techo, las columnas interiores, las paredes que dividen el área privada de los demás bienes privados o de las zonas de circulación exterior; quedan así como bienes privados de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal sus acabados y elementos no estructurales, tales como las paredes que dividen los espacios, que en conjunto en valores de reconstrucción de la edificación, no alcanzan a ser el 40% del valor total.

**¿Qué bienes no se aseguran?** Son aquellos que no son susceptibles de ser asegurados. Normalmente las compañías aseguradoras no aseguraban el lote de terreno, los cimientos y los planos originales del edificio; sin embargo desde el terremoto que afectó a Armenia en el año 1999, donde se consideraron daños considerables en lotes y cimientos de las edificaciones, algunas compañías vienen amparando contra todo riesgo, los daños que se presenten en éstos. Por tal motivo debe expresamente solicitarse este amparo. Para determinar que bienes comunes se deben asegurar, es recomendable definir y valorarlos según lo contemplado en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que identifica claramente los bienes comunes que lo componen.

Igualmente no se aseguran los contenidos de los bienes privados. En este caso será responsabilidad de cada propietario asegurarlo, así se asegure el 100% de la edificación.

**¿Qué riesgos pueden presentarse en una edificación?** Además de los riesgos naturales (terremotos, inundaciones, rayos, deslizamientos) pueden presentarse situaciones tales como los incendios, cortos eléctricos, actos vandálicos, actos terroristas, sustracciones, que pueden producir daño a una edificación.

Normalmente las pólizas de seguros cubren estos riesgos, pero debemos ir más allá y estudiar con cuidado (mediante la realización de un análisis de riesgos, que normalmente ofrecen los asesores de seguros) los hechos que puedan presentarse en una edificación y así determinar que tipo de póliza y con que cobertura contratar. Normalmente debemos asegurar los siguientes riesgos:

1. Daño físico de los edificios, de la maquinaria y de todo bien común, que sea de la Copropiedad.

2. Eventos catastróficos que puedan generar daños a la edificación.

3. Actos de terceros que puedan generar daños a la edificación.

4. Pérdidas patrimoniales que puedan presentarse por la ejecución de la labor de administración, como en el transporte de valores o el recaudo de la administración o que sean consecuencia de los daños que le sean ocasionados a la edificación, tales como el no pago de las cuotas de administración durante eventos catastróficos, los gastos de alquiler de maquinaria y equipos necesarios para la reparación entre otros.

5. Daños que pueda generar la edificación a terceros, como consecuencia de eventos previsibles o imprevisibles, en su calidad de propietario, administrador de bienes comunes, patrono y contratista.

**¿Qué es una póliza de seguros?** El contrato de seguro es un convenio por medio del cual una entidad previamente autorizada por la ley, garantiza que en caso de producirse determinados eventos (siniestros) responderá por los daños y perjuicios que se originan con ocasión de este. Este contrato se plasma en un documento que denominamos póliza de seguros. Quienes participan en este contrato son:

1. El Tomador: Quien contrata el seguro. En el caso de las Copropiedades, será la persona jurídica.

2. El Asegurado: Quien está expuesto al riesgo. En las Copropiedades, la misma copropiedad y los propietarios.

3. El Beneficiario: Quien tiene el derecho de reclamar en caso de siniestro. En las Copropiedades, la Copropiedad, los propietarios y terceros a quienes se les endosa este derecho, tales como las entidades financieras.

4. El Asegurador: Es la Compañía de Seguros, autorizada por el Estado, para indemnizar los perjuicios ocasionados en caso de un siniestro, previa expedición de la póliza de seguros.

5. El Reasegurador: Son compañías de seguros internacionales a la cual el asegurador le traslada parte del riesgo asumido.

6. El Intermediario: Es el agente o corredor de seguros que comercializa los productos ofrecidos por las compañías de seguros.

**¿Qué pólizas de seguros se ofrecen en el mercado para amparar los riesgos a los cuales se ven sometidas las edificaciones?** Diferentes compañías de seguros ofrecen seguros que han diseñado especialmente para las copropiedades, donde en una sola póliza multiriesgo se cubren los riesgos de Incendio y Terremoto, Rotura de Maquinaria, Equipos Electrónicos, Responsabilidad Civil y demás eventos. En tanto que otras compañías ofrecen varias pólizas, con el mismo objetivo de las anteriores. Es importante que quien asesore a cada Copropiedad les indique los beneficios y limitaciones de unas y otras. Normalmente las pólizas que contrata una copropiedad (en caso de no contratar la Multiriesgo) son:

1. Póliza de Incendio y anexos: En los anexos encontramos amparos ante eventos tales como el Incendio, el terremoto, explosiones, asonada, motín, actos mal intencionados de terceros (amit), huracán, granizo, daños por agua y anegación.

2. Póliza de sustracción, que cubre el hurto calificado de bienes de la copropiedad. No cubre bienes privados y en especial el contenido de los bienes privados.

3. Póliza de rotura de maquinaria: Ampara los daños que se ocasionan en los equipos electromecánicos de la edificación.

4. Póliza de equipo electrónico o corriente débil: Ampara los equipos electrónicos de la copropiedad, tales como circuitos cerrados de televisión y el equipo de citofonía.

5. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual: Ampara los hechos que afecten a terceros o a los mismos propietarios que sean ocasionados por la copropiedad, o en algunos casos por otros copropietarios y causen daños y perjuicios patrimoniales. No pueden ser generadas en obligaciones contractuales, sino extracontractuales.

6. Póliza de transporte de valores: Cubre las pérdidas económicas presentadas cuando existe transporte de dinero.

7. Póliza de manejo: Cubre las pérdidas que pueda generarse a la copropiedad por hechos dolosos o fraudulentos de sus empleados.

8. Póliza de rotura de vidrios: Normalmente no se encuentra contenida en la póliza de incendio, salvo en las pólizas denominadas Multiriesgo, y busca amparar el daño accidental que pueda presentarse en los vidrios y demás elementos similares de la fachada.

9. Asistencia domiciliaria de copropiedades: Ampara los daños presentados en bienes comunes relacionados con la plomería, lo eléctrico y similar.

10. Administradores: Ampara la responsabilidad patrimonial de los administradores y miembros del Consejo de Administración, originada en la toma de decisiones que puedan ocasionar perjuicio a terceros.

**¿Qué efectos tiene la no reclamación?** Diferente a lo que sucede en el mercado de seguros de los vehículos, no existe una bonificación en el sector inmobiliario, por no hacer reclamaciones por daños presentados.

**¿Cuál es el proceso de reclamación?** La importancia de un buen acompañamiento en la contratación no es suficiente y por lo tanto la actividad del intermediario debe extenderse al proceso de reclamación. Es de vital importancia dar aviso de notificación del siniestro a la compañía de seguros a la mayor brevedad posible, lo cual se hace enviando una comunicación escrita a la compañía se seguros sea directamente o a través del intermediario. La Compañía de seguros le informará del proceso a seguir y los documentos que debe enviar. Igualmente la compañía de seguros podrá nombrar un ajustador el cual asesorará a la compañía en el daño presentado, mediante la realización de peritaje profesional, que podrá ser objetado por el asegurado.

En caso de un evento catastrófico, un terremoto, un atentado terrorista, la compañía de seguros se encuentra en la obligación de prestar toda la colaboración y asesoría necesaria. Sin embargo, el asegurado podrá realizar todas las actividades urgentes tendientes a aminorar el daño y que posteriormente deberán ser cubiertas por la compañía de seguros.

**¿A qué se debe destinar el valor de la indemnización?** La Ley 675 es clara al señalar que el valor de la indemnización será destinado exclusivamente a la reconstrucción del edificio o conjunto; en caso de ser la pérdida mayor al 75% (consideramos que este porcentaje debe entenderse como valores económicos), el valor indemnizado se distribuirá según el coeficiente de copropiedad entre los copropietarios, salvo que los mismos decidan con el 70% de coeficientes a favor, la reconstrucción del edificio o conjunto.

Si el daño es menor, en toda caso deberá destinarse a la reconstrucción de la edificación o a la reposición del bien indemnizado.

Sin embargo, si existen propietarios que no tienen asegurados sus bienes privados, o que los bienes comunes no fueron debidamente asegurados, se entenderá que la copropiedad puede decretar una cuota con el fin de reconstruir el edificio.

**¿Qué entidad vigila el sector asegurador?** La Superintendencia Financiera tiene a su cargo la inspección, vigilancia y control del sector asegurador. Ante dicha entidad usted podrá denunciar los casos donde considere que sus derechos fueron vulnerados.

**¿Qué es el Deducible?** Es el primer porcentaje de la pérdida, que de acuerdo a la Póliza debe ser asumido por el beneficiario del seguro contratado, cuyo objeto primordial es el de controlar los costos de la reclamación de pérdidas menores en las compañías de seguros y generar una cultura de la prevención en cabeza del asegurado, el cual deberá tomar todas las medidas que crea convenientes para evitar que se presenten los siniestros. Este deducible se conviene en una suma mínima expresada en pesos o en salarios mínimos legales, o en un porcentaje de la pérdida a indemnizar o del valor asegurable, existiendo generalmente un mínimo expresado en pesos.

No asegure dos veces su bien

Al incurrir en un doble aseguramiento, la aseguradora no pagará dos indemnizaciones y puede que tampoco el valor necesario para reconstruir.

Incurrir en un doble aseguramiento no garantiza que el bien esté correctamente protegido contra las eventualidades ni que la aseguradora pague el valor necesario para reconstruirlo. Consejos prácticos de un auditor de pólizas.

¿Sabía que al tomar una póliza de bienes comunes y abonar su crédito hipotecario está pagando dos veces por asegurar su inmueble?

"Esto es consecuencia del mandato de ley donde, por una parte, el Estatuto Financiero ordena que para respaldar el crédito se contrate el seguro por el valor comercial de la parte destructible del bien", indica Libardo Polanco, valorador de riesgos.

"Por otro lado, la Ley de Propiedad Horizontal obliga al administrador a que asegure las áreas comunes por su valor de reposición -el costo de volverlas a edificar-. El costo de este seguro está incluido en las cuotas de administración que se pagan mensualmente", añade este auditor de pólizas.

La confusión sustancial radica en que el bien 'privado' incluye el coeficiente de copropiedad -o porcentaje de bienes comunes que le corresponden a cada copropietario-. Es decir que al pagar el seguro hipotecario ya se está cubriendo la parte correspondiente de las zonas comunes.

Cuando empieza a pasar el tiempo, el valor comercial de la parte destructible y el de reposición empiezan a distanciarse, precisamente por tratarse de un bien usado. "Dado que lo que ordenan las dos normas debe ser atendido, se recomienda suscribir el seguro con el mayor valor asegurado que se obtenga al aplicar la metodología (ver ejemplos)", explica Polanco.

Pero ¿cómo evitar el doble pago? Lo primero es decidir con cuál de los dos seguros (zonas comunes o hipotecario) es más conveniente.

"Para ello se sugiere evaluar la prima y la cobertura de cada una. La prima es el resultado de multiplicar la tasa que cobra la aseguradora por el valor por el que se asegura el apartamento.

"La cobertura varía de una póliza a otra pues algunos seguros sólo cubren incendio y terremoto y otros amparan muchos otros eventos como vientos fuertes, granizo, inundaciones, avalanchas, terrorismo, actos malintencionados de terceros, rotura accidental de vidrios¿", recomienda Polanco.

**Paso a paso**

Libardo Polanco habla de los pasos que se deben seguir luego de decidir qué póliza le conviene más:

- Si se quedó con el seguro del banco, pida que le incluyan la cláusula de propiedad horizontal. Este cambio no implica incremento en el pago pues no se incrementa el valor asegurado, que es la base para el cobro de la prima.

- Puede que la cláusula de aseguramiento de propiedad horizontal ya esté en la póliza contratada por el banco pero eso sólo se verifica en el texto del certificado individual de seguro que expide la aseguradora y se puede solicitar en cualquier momento.

- El texto ideal es: "Cláusula de propiedad horizontal: se declara que dentro de la suma asegurada están incluidos los derechos de propiedad horizontal que tiene el deudor asegurado en el edificio del cual hace parte su apartamento".

- Con esta cláusula puede pedirle al administrador que lo exonere del porcentaje respectivo que paga en la cuota mensual.

- Si se decide por el seguro de la copropiedad, es vital ampliar el valor para que se incluya el porcentaje de áreas privadas y el que el deudor figure como la personada asegurada.

Luego, hay que solicitarle a la aseguradora que emita un certificado de endoso de sus derechos a favor del banco, en calidad de acreedor hipotecario. Así no le cobrarán más los seguros en el extracto mensual de la hipoteca.

"Aquí vale la pena anotar que toda la banca recibe pólizas endosadas siempre y cuando cumplan los requisitos de ley y designen a la entidad como primeras beneficiarias en las pólizas", insiste Polanco.

Consejos de un experto auditor de pólizas

"El valor de reposición es la suma que se requiere para construir de nuevo el edificio con materiales nuevos.

¿El valor comercial de la parte destructible es el precio de compra pero excluyendo el monto del terreno (ello a grandes rasgos sin entrar en las 'honduras' técnicas del particular y complejo mundo de los seguros", explica Polanco.

Evidentemente, cuesta lo mismo volver a levantar el edificio sin importar si este era nuevo o usado. La diferencia está en el valor que se asegura pues, en el caso del usado, puede que no sea suficiente; lo importante es mantener actualizado el valor de reposición.

**Entre líneas**

- Es básico verificar las exclusiones que contempla la entidad a la hora de un siniestro y que el valor asegurado esté de acuerdo con la definición del bien asegurado.

- Las garantías son esenciales. Una aseguradora tiene todo el derecho a negarse a pagar si -por ejemplo- se dañó una terraza por una granizada pero los extintores estaban vencidos y el contrato exigía su vigencia como garantía.

- "El seguro perfecto no existe ni en Colombia ni en el mundo pero la ignorancia en el tema, sumada al abuso de la posición dominante de muchas entidades, hace que el tomador tenga muchas expectativas frente a lo que realmente se entrega", advierte Polanco.

- Ya hay bancos que han recibido sanciones de la SuperFinanciera por negarse a recibir los endosos.

¿SABE CÚAL ES EL VALOR DE RECONSTRUCCIÓN DE SU COPROPIEDAD?

La Ley 675 del 2001 del nuevo régimen de propiedad horizontal en el artículo 15º obliga a las copropiedades a constituir pólizas de seguros para las áreas comunes contra los riesgos de incendio y terremoto. El responsable sobre el cual recae dicha obligación es el administrador, quien según la ley debe ejecutar, conservar, representar y recaudar; en el artículo 51º inciso 1º de la Ley 675 se impone al administrador la obligación de llevar a la asamblea la información pertinente en cuanto a presupuesto en gastos e ingresos donde se incluyan las primas de seguros.

Las primas de seguros dependen directamente del valor asegurado, dicho valor es por el cual se aseguran las áreas comunes y es a su vez el límite máximo de responsabilidad por el que responde la aseguradora en caso de un siniestro.

Según lo dicta la ley las áreas comunes deben estar amparadas contra los riesgos de incendio y terremoto por un valor que asegure su reconstrucción total. Significa que el valor asegurado debe garantizar la reconstrucción total de las áreas comunes de la copropiedad, es decir el valor asegurado debe ser igual al valor asegurable o valor sano de reposición.

Cuando el valor asegurado es inferior al valor asegurable, la póliza de seguros no garantiza la reconstrucción total de las áreas comunes, por lo cual el administrador no esta cumpliendo con la ley. En el artículo 50º de la ley 675 se menciona que los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, en caso de incumplimiento o extralimitación de sus funciones ocasionen a la copropiedad, a los propietarios o a terceros.

Cuando el valor asegurado es inferior al valor asegurable o valor sano existe infra seguro, el cual es definido en el Código de Comercio en el artículo 1102º: “No hallándose íntegro el valor del interés, el asegurador solo estará obligado a indemnizar el daño a prorrata entre la cantidad asegurada y la que no lo este”. Esto significa que en caso de un siniestro cuando existe infra seguro la póliza de áreas comunes no garantiza la reconstrucción total; el culpable es el administrador.

Bogotá se encuentra ubicada en una zona de confluencia de fallas arquitectónicas, según el índice de riesgo natural para los grandes centros urbanos Bogotá ocupa el lugar número 22 en el mundo en cuanto a mayor riesgo de ocurrencia de una catástrofe natural o terremoto. Un terremoto puede ocurrir en cualquier momento y debemos estar preparados para ello.

En el eje cafetero 200.000 familias perdieron sus hogares, de las cuales tan solo 10% tenían pólizas de seguros y la mayoría se encontraban infra aseguradas.

Señor administrador no permita que su copropiedad contrate pólizas de seguros con valores asegurados insuficientes. En caso de un siniestro la aseguradora no responderá por la totalidad del valor contratado, usted será el directo responsable, y al fin al cabo estarían contratando un servicio de seguros por un costo que probablemente no justificará la inversión, ya que el retorno esperado no será el ideal.

Asegúrese de que el valor asegurado es el mismo valor asegurable.

Contratar un seguro a medias es arriesgar el patrimonio de la copropiedad que usted lidera, el suyo y de cada uno de los copropietarios. A continuación le presentamos un ejemplo de pago de una indemnización en caso de infra seguro después de la ocurrencia de un siniestro.

Ejemplo de infra seguro:

Supongamos una copropiedad que asegura las áreas comunes susceptibles de ser aseguradas por un valor de $1.500.000 porque la asamblea no aprueba un presupuesto mayor para seguros. El valor real por el que debería tomar la póliza es $10.000.000.000. Según esto la copropiedad toma una póliza de seguro y paga una prima de $1.950.000. A los pocos meses de tomar la póliza ocurre un siniestro; el ajustador de seguros encuentra un infra seguro del 85%, significa que la compañía de seguros responde por un 15% de lo que aseguro la copropiedad. Es decir responde por $225.000.000 ¿Son estos $225.000.000 suficientes para emprender la reconstrucción de las áreas comunes siendo que su valor es de $10.000.000.000? Obviamente no es suficiente, el culpable es el administrador que no tuvo los argumentos suficientes para hacer que la asamblea aprobara un presupuesto mayor para los seguros:

VR PRIMA

Valor asegurado: $1.500.000.000 $1.950.000

Valor asegurable o valor de reposición: $10.000.000.000

Infra seguro 85%

Indemnización $225.000.000

El avalúo técnico de reposición para Propiedad Horizontal debe incluir:

Proceso metodológico del avalúo técnico de reposición.

Reseña del sector

Estudio del porcentaje de construcción de áreas comunes y áreas privadas.

Estudio metodológico de los costos de construcción actuales para levantar una copropiedad de las mismas características del bien avaluado.

Reseña del costo de reconstrucción de las áreas comunes y las áreas privadas.

Presentación de valores a ser tomados por una aseguradora para la póliza de copropiedades.

Determinación del valor asegurado de las áreas privadas para una póliza de hogar con el objetivo de obtener cobertura total.

Anotación del valor comercial de un terreno similar al avaluado. En el cual la norma de planeación permita levantar una copropiedad de las características del bien avaluado.

Estudio fotográfico.

Para la Copropiedad es importante conocer:

1. **AVALÚO TÉCNICO DE REPOSICIÓN PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.** Avalúo técnico de reposición, con el fin de determinar el valor exacto de reconstrucción de las áreas comunes. El objetivo es ajustar la póliza de seguros de áreas comunes para obtener cobertura total y así cumplir con la Ley 675. (Valor de acuerdo a tablas establecidas)
2. **COTIZACIÓN DE LA PÓLIZA DE COPROPIEDADES.** Cotización y estudio con todas las compañías de seguros operantes en el país de la póliza para áreas comunes y privadas de acuerdo al valor de reconstrucción, con el fin de determinar la mas conveniente en materia de tasas, coberturas, deducibles y opciones de pago.



[Enviar por correo electrónico](http://www.blogger.com/share-post.g?blogID=6194686285918696661&pageID=2671677106938737600&target=email)[Escribe un blog](http://www.blogger.com/share-post.g?blogID=6194686285918696661&pageID=2671677106938737600&target=blog)[Compartir con Twitter](http://www.blogger.com/share-post.g?blogID=6194686285918696661&pageID=2671677106938737600&target=twitter)[Compartir con Facebook](http://www.blogger.com/share-post.g?blogID=6194686285918696661&pageID=2671677106938737600&target=facebook)[Compartir en Pinterest](http://www.blogger.com/share-post.g?blogID=6194686285918696661&pageID=2671677106938737600&target=pinterest)