

Coberturas patrimoniales en copropiedades ¿Cuáles son y en qué consisten?



Las coberturas patrimoniales en las copropiedades pagan una indemnización en caso de que algún siniestro cause perjuicio al patrimonio y a la economía del asegurado, tomador y beneficiario.

Desde que entró en vigor la Ley 675 de 2001 todos los edificios o conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal están obligados a asegurar los bienes comunes al menos contra los riesgos de incendio o terremoto, pero también existen otras coberturas adicionales a las que puedes acceder para cubrir otros riesgos como Responsabilidad Civil Directores y Administradores y Responsabilidad Civil P.L.O.



NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Estadísticas de seguro en las copropiedades.

ASESORÍA LEGAL

Las autoridades en la copropiedad horizontal.

TEMA AXA COLPATRIA

Ventajas de los amparos opcionales.

El consultor en Riesgos y Seguros, Hernán Mejía Delgado, resalta la importancia de amparar la propiedad horizontal, a sus trabajadores y a la comunidad de copropietarios para responder debidamente a los riesgos existentes y tomar las medidas de prevención necesarias, mediante la contratación de pólizas que tengan coberturas amplias y suficientes.

En esta edición de Zona Común le contamos cuáles son las coberturas patrimoniales y en qué consisten.

• Responsabilidad Civil Extracontractual

Con este seguro se indemnizarán los perjuicios materiales derivados de la Responsabilidad Civil Extracontractual en que incurra la copropiedad por los daños a los bienes y lesiones corporales causadas a terceros, ocurridos en el desarrollo normal de las actividades inherentes a la copropiedad asegurada y dentro de los predios asegurados, según los riesgos relacionados a continuación:

a. RCE Cruzada (incluye propietarios, arrendatarios y/o poseedores)

Se indemnizarán los perjuicios materiales que cause un copropietario en contra de otro copropietario con ocasión de la responsabilidad civil en que incurra, de acuerdo con la ley colombiana.

b. RCE Bienes bajo cuidado, tenencia y control

Se indemnizarán los perjuicios materiales causados a terceros por el uso de los bienes que el asegurado tenga bajo su cuidado, tenencia o control legal o contractual.

c. RCE Contratistas y subcontratistas

Se indemnizarán los perjuicios materiales causados a terceros como consecuencia de labores realizadas en el predio asegurado por contratistas y subcontratistas, independientes al servicio del asegurado.

d. RCE Mascotas

Cubre la responsabilidad civil extracontractual del propietario de la mascota por los daños que esta ocasione a terceros. El propietario de la mascota debe ser residente de la copropiedad. Esta cobertura opera únicamente para hechos ocurridos dentro de predios de la copropiedad, exclusivamente en las áreas comunes.

e. RCE Parqueaderos

Esta cobertura indemnizará reclamaciones de responsabilidad civil imputables a la copropiedad por pérdidas derivadas de daños,

robo y hurto –incluyendo hurto calificado o hurto simple de vehículos incluidos accesorios–, siempre y cuando sea posible establecer responsabilidad al asegurado y sean causados por culpa imputable a la copropiedad, evidente o suficientemente probada.

• Responsabilidad Civil Extracontractual Directores y Administradores (D&O)

Se indemnizarán las pérdidas económicas por la Responsabilidad Civil del Administrador causadas a la copropiedad, copropietarios o a terceros, en ejercicio de sus funciones, por faltas en la gestión a consecuencia de acciones u omisiones contrarias a la ley o los estatutos sociales, de acuerdo con los siguientes amparos:

a. Perjuicios reclamados por terceros en ejercicio de la acción directa

Bajo este amparo se cubren las reclamaciones por pérdidas económicas imputables al asegurado por faltas en la gestión cometidas exclusivamente en el desempeño de las funciones del Administrador.

b. Gastos del proceso

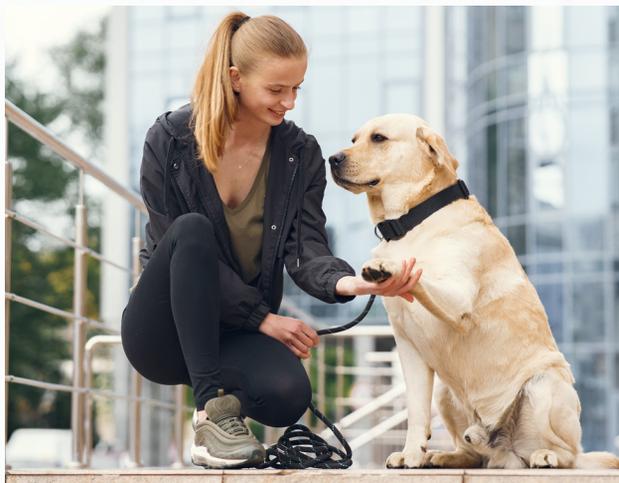
Bajo este amparo se cubren las erogaciones o desembolsos que el Administrador debe realizar cuando, por sentencia judicial o fallo con responsabilidad fiscal, esté obligado a sufragarlos.

Adicional a la cobertura de Responsabilidad Civil para Administradores, también se recomienda incluir una cobertura para la responsabilidad transmitida a herederos y gastos de publicidad, según lo explica el consultor Hernán Mejía, y un amparo para los perjuicios extrapatrimoniales. “Es ideal prever cualquier perjuicio moral, daño a la salud y afectación a las condiciones de existencia”, aconseja el experto en seguros y copropiedad.

La sugerencia de Mejía para los copropietarios es percatarse de que exista un seguro que cubra principalmente al administrador. “Como asegurados debemos cuidar que se cubran administrador, consejeros y empleados con funciones técnicas o administrativas especiales”, afirma.

c. Gastos de defensa

Se indemnizarán los gastos en que incurra el Administrador por concepto de honorarios profesionales de abogados que lo apoderen en procesos que se inicien como consecuencia directa y exclusiva de reclamaciones cubiertas, hasta los límites pactados.



En esta cobertura también se encuentran:

• Gastos para la constitución de cauciones judiciales

Los costos de constitución de cauciones judiciales necesarias a consecuencia de reclamaciones cubiertas, siempre que se trate de:

1. Caucción en proceso de responsabilidad civil.
2. Caucciones judiciales requeridas para garantizar la libertad provisional del Administrador en procesos penales.

• Costas del proceso

Se cubren las costas que deba sufragar el administrador cuando la sentencia haya sido desfavorable a sus intereses, o en el caso de nuestros asegurados, a los de AXA COLPATRIA, con las siguientes salvedades:

1. Si la responsabilidad proviene de hecho doloso o excluido.
2. Si el asegurado afronta el proceso contra orden expresa de AXA COLPATRIA.
3. Si los perjuicios ocasionados exceden el límite asegurado, AXA COLPATRIA sólo responderá por las costas en proporción a la cuota que le corresponde en la indemnización.

• Manejo Global Comercial

Se indemnizará la pérdida económica que sufra el asegurado a consecuencia de la apropiación indebida de dinero u otros bienes de su propiedad por parte de los empleados: por hurto, hurto calificado, abuso de confianza, falsedad y estafa, de acuerdo con su definición legal, siempre y cuando hayan ocurrido durante la vigencia del seguro.

En esta cobertura también se incluyen los siguientes amparos opcionales:

a. Empleados no identificados

Se cubre hasta el sublímite asegurado indicado en la carátula de la póliza la pérdida económica que sufra el asegurado cuando no fuere posible identificar los empleados autores de los hechos que han causado una pérdida económica derivada de la comisión de los delitos objetos de la cobertura por la apropiación indebida de dinero u otros bienes de propiedad del asegurado, siempre y cuando de las pruebas obtenidas se establezca concluyentemente que la pérdida económica solo puede ser atribuida a un delito amparado, cometido por uno o varios de los empleados del asegurado no individualizados.

b. Empleados de firmas especializadas

Se cubre la pérdida económica que sufra el asegurado a consecuencia de la apropiación indebida de dinero u otros bienes de propiedad del asegurado, por personas vinculadas al asegurado en forma indirecta, ya sea que pertenezcan a empresas de firmas externas de servicios especializados, o a empresas de servicios temporales; siempre y cuando estén cumpliendo con el reglamento interno de trabajo del asegurado.

c. Bienes de propiedad de terceros

Se amparan los bienes de propiedad de terceros que se encuentren bajo custodia, tenencia o control por parte del asegurado, siempre y cuando el asegurado haya ordenado que en todas las acciones de transacción u operación sobre tales bienes de terceros intervengan dos o más empleados.



• Transporte de valores

Se indemnizarán las pérdidas o daños materiales que sufran los valores asegurados durante el trayecto terrestre asegurado descrito en la carátula de la póliza, hasta por la suma estipulada como límite máximo por despacho, dentro del territorio colombiano, cuando sean transportados por los empleados de la copropiedad, que ostenten la calidad de mensajeros o que estén autorizados por la copropiedad para realizar el transporte de dichos valores. Este transporte debe hacerse en el siguiente horario: 5:00 a.m. a 8:00 p.m.

*Se entiende por despacho, el monto de los valores transportados por cada mensajero o persona autorizada, en un trayecto asegurado, enviado por un solo remitente desde un mismo lugar hasta un mismo sitio y a un solo destinatario.

Respecto al seguro de transporte de valores, Hernán Mejía nos comparte algunas recomendaciones:

- No tener dineros en la caja.
- Pagar directamente en el banco.
- Cubrir el trayecto oficinas – bancos y/o bancos – oficina
- Contratar el límite por despacho adecuado para cada copropiedad. ✓

Obligatoriedad del seguro de bienes comunes en copropiedades

Pese a que el artículo 15 de la Ley 675 de 2001 advierte sobre la obligatoriedad de la póliza de bienes comunes en las copropiedades del país, la gran mayoría no cumple con dicho requisito.

Los datos arrojados por la Federación de Aseguradores Colombianos (Fasecolda) indican que en el país existen 66.842 copropiedades que cuentan con un seguro de bienes comunes, las cuales tienen un valor asegurado de \$340 billones. La ciudad con el índice de aseguramiento más alto es Bogotá, seguida por Medellín, Cali y Barranquilla. Las siguientes son las cifras de aseguramiento por ciudades:

Medellín

7.750 copropiedades aseguradas por \$52.3 billones

Uso: Vivienda	Uso: Comercial	Uso: Mixto
6.567 COPROPIEDADES	463 COPROPIEDADES	720 COPROPIEDADES
\$46.3 BILLONES	\$4.4 BILLONES	\$1.6 BILLONES

Barranquilla

3.553 copropiedades aseguradas por \$8.5 billones

Uso: Vivienda	Uso: Comercial	Uso: Mixto
3.191 COPROPIEDADES	183 COPROPIEDADES	283 COPROPIEDADES
\$6.9 BILLONES	\$0.9 BILLONES	\$0.6 BILLONES

Bogotá

33.637 copropiedades aseguradas por \$134 billones

Uso: Vivienda	Uso: Comercial	Uso: Mixto
31.674 COPROPIEDADES	878 COPROPIEDADES	1.085 COPROPIEDADES
\$119.5 BILLONES	\$9.1 BILLONES	\$5.4 BILLONES

Resto del país

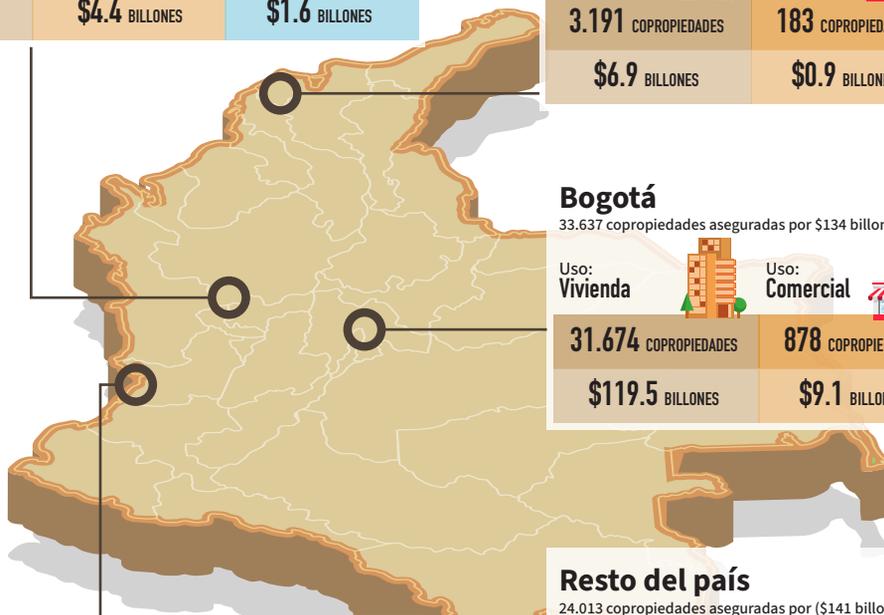
24.013 copropiedades aseguradas por \$141 billones

Uso: Vivienda	Uso: Comercial	Uso: Mixto
17.515 COPROPIEDADES	2.276 COPROPIEDADES	4.222 COPROPIEDADES
\$119.5 BILLONES	\$11.1 BILLONES	\$10.5 BILLONES

Cali

5.464 copropiedades aseguradas por \$32.9 billones

Uso: Vivienda	Uso: Comercial	Uso: Mixto
4.441 COPROPIEDADES	475 COPROPIEDADES	548 COPROPIEDADES
\$28.7 BILLONES	\$3.2 BILLONES	\$0.9 BILLONES





Aunque Bogotá cuenta con la mayor tasa de aseguramiento, el índice debería ser mayor teniendo en cuenta que hay 1,9 millones de copropiedades en la capital, de las cuales sólo 33.674 están aseguradas, lo que corresponde al 1,8 % del número total de viviendas pertenecientes al régimen de copropiedad horizontal. Una de las razones por las cuales persiste la baja tasa de aseguramiento es la carencia de instituciones que garanticen el cumplimiento de la norma. El abogado William Pinzón, quien es profesor de la Especialización en Seguros y Seguridad Social en la Universidad de La Sabana explica que “si bien la Ley 675 establece la obligatoriedad del seguro inicialmente contra sismo y terremoto, no existe ninguna entidad que realice el debido seguimiento sobre la adquisición del amparo, y actualmente tampoco se ejercen acciones sancionatorias a las copropiedades que no cumplen la ley”.

Según el informe de Fasecolda de marzo de 2023, el país ha evidenciado un avance significativo en materia de aseguramiento de la propiedad horizontal. El número de copropiedades aseguradas pasó de 66.842 en 2021 a 74.521 en 2022, es decir, creció 11,5 %. En cuanto al valor asegurado, en 2021 estaba en \$340 billones y en 2022 creció a \$368 billones, es decir, aumentó el 8 %.

Sin embargo, los expertos indican que también existen desafíos en la correcta aplicación de la norma por parte de las copropiedades. En primer lugar, respecto al correcto aseguramiento, Pinzón enfatiza en la importancia de que, “además de la conciencia sobre la adquisición del seguro por parte del administrador y los copropietarios, también se garantice un correcto aseguramiento”. Explica que esto inicia cuando el valor asegurado corresponde a la realidad del riesgo. “En el caso de edificios, al valor de reconstrucción y para contenidos (objetos), al valor de reposición a nuevo”.

En segundo lugar, el experto resalta el rol que deben cumplir las asambleas de copropietarios en la correcta “autorización y aprobación del presupuesto, de manera que el administrador pueda adquirir debidamente la póliza para que la copropiedad cumpla con lo establecido en la Ley 675” //



Aspectos a tener en cuenta

- El seguro básico de bienes comunes protege a los copropietarios de los daños ocasionados por incendio y terremoto, de manera que al menos pueda garantizarse su reconstrucción. Entre los bienes comunes de una copropiedad se encuentran la estructura del edificio (vigas, columnas, losas, entrepiso), la fachada, los techos o cubiertas, los ascensores y los parqueaderos.
- El valor de una póliza de seguros de bienes comunes depende del valor asegurable, la localización del predio, el año de construcción, el uso de la copropiedad, las políticas de aceptación del riesgo de la aseguradora y las coberturas contratadas.
- Las copropiedades deben estar registradas como tales ante las alcaldías de los municipios y deben contar con NIT. El seguro debe ser adquirido por la administración de la copropiedad, de acuerdo con los estatutos aprobados por la propiedad horizontal.
- Recuerde que usted puede verificar si su copropiedad tiene contratada la póliza de seguro de bienes comunes en la página del Sistema Único de Seguros - RUS <http://www.rus.com.co>.

Las autoridades en la copropiedad horizontal

El artículo 36 de la Ley 675 de 2001 establece que los órganos de administración y dirección de la propiedad horizontal son los encargados de tomar las diferentes decisiones que competen a la sociedad. Conocer cuáles son, sus funciones y responsabilidades es primordial para entender el funcionamiento de la copropiedad horizontal.

La Ley 675 de 2001 o de Propiedad Horizontal regula todo lo relacionado con las actas de asambleas, las funciones de los órganos comunitarios, del administrador, el régimen de convocatorias y el ejercicio del derecho de voto, entre otros aspectos. Dicho cuerpo de normas establece que para efectos de la administración de la copropiedad horizontal, se consideran los siguientes órganos competentes: la asamblea de copropietarios, el comité de administración y el administrador. En esta edición de Zona Común le explicamos cómo funciona cada uno y cuáles son sus responsabilidades. ✓



• La asamblea general de copropietarios

Es la máxima autoridad de la copropiedad y está encargada de dirigirla y administrarla. De acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, en la asamblea general concurre la voluntad colectiva de todos los copropietarios respecto a la administración de los bienes comunes.

La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios deberá efectuarse mediante votación en sesiones ordinarias o extraordinarias, una vez cumplido el quorum, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas.

Es necesario aclarar que no hay condicionamiento en materia de los temas a tratar en la Asamblea General, sea ordinaria o extraordinaria, por lo cual deberá establecerse el respectivo orden del día con los temas que se desarrollarán. No se podrán tomar decisiones sobre aspectos no previstos en este.

En cabeza del administrador está el deber de poner en conocimiento de los propietarios las actas de asamblea ordinaria y extraordinaria, veinte días después de su realización. Igualmente, cualquier propietario está en la facultad de solicitar copia del acta de asamblea.

Sólo el Administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados se encuentran facultados para impugnar las decisiones adoptadas en la Asamblea General.

• Consejo de administración

La Asamblea General de propietarios es quien determina quiénes conforman el consejo de administración, ajustándose a la ley y al reglamento.

El consejo de administración estará integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados.





• Administrador

La Asamblea General de propietarios es la encargada de nombrar y remover al administrador, bajo la excepción del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, la cual estipula que en los casos en los que exista consejo de administración, será este órgano el encargado de nombrarlo.

Los propietarios de los bienes privados dentro de una propiedad horizontal gozan de plena facultad para realizar la inspección de libros contables, contratos y documentos de la copropiedad en cualquier momento.

Los tenedores de bienes privados, que no son propietarios, únicamente podrán efectuar la revisión de los documentos cuando estén siendo afectados por las decisiones de la Asamblea General o los órganos internos de la propiedad horizontal, y cuando se pretenda garantizar un derecho fundamental.

Al terminar la administración provisional, el propietario inicial debe informar expresamente esta situación por escrito a los propietarios para que se reúna la Asamblea y nombre un administrador en el término de 20 días hábiles siguientes a la comunicación. En el caso de que la asamblea no designe al administrador, el propietario inicial deberá nombrarlo.



• Revisor fiscal

Es aquel que ejerce control sobre las operaciones de la administración. Además, es el encargado de entregar recomendaciones e informes para lograr que los bienes comunes estén protegidos de factores internos o externos, históricos o prospectivos y para lograr una estructura eficaz para el control de estos.

El revisor fiscal debe ser contador público con matrícula profesional e inscripción en la Junta Central de Contadores. En los conjuntos de uso comercial o mixto, este no puede ser propietario o tenedor de bienes privados en la propiedad horizontal en la cual cumple funciones, así como tampoco puede tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil; ni vínculos comerciales o cualquier situación que hiciese su labor menos objetiva con el administrador y los miembros del consejo de administración. En los conjuntos de uso residencial es potestativo el uso de esta figura.

El revisor fiscal podrá intervenir en las deliberaciones de las Asambleas o los Consejos de Administración, en la medida que sea citado a las reuniones con derecho a voz, pero no a voto.

Pasos para la constitución y disolución en las copropiedades horizontales

1. Conformación

La constitución de una propiedad horizontal depende de la voluntad expresa del propietario inicial (constructor), que a través de escritura pública somete un bien inmueble a propiedad horizontal.

2. Constitución

La persona jurídica nace solo hasta cuando se realiza el registro del régimen de propiedad horizontal en la oficina de registro e instrumentos públicos del municipio o ciudad donde se localice el inmueble.

3. Certificación de existencia y representación

Según el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, la inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley corresponde al alcalde municipal o distrital del lugar donde esté ubicada la propiedad, o a la persona o entidad en quien este delegue dicha facultad.

4. Disolución y liquidación

La liquidación y disolución de la propiedad horizontal es válida cuando se cumple con el quorum de más del 70% de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto.

Cuando existe destrucción o deterioro total del edificio o conjunto en una proporción del 75%, o también puede llevarse a cabo cuando se decide por los propietarios de bienes privados pertenecientes a la copropiedad y por orden judicial o administrativa.

Ventajas de los amparos opcionales

Los amparos opcionales de expensas como gastos de alojamiento temporal, pérdida de arrendamiento y cuotas de administración cuentan con coberturas que la comunidad de copropietarios puede asegurar como medida de prevención ante la ocurrencia de un siniestro. A continuación se describen las características de cada uno de estos amparos.

Cobertura de pérdida de arrendamiento y/o gastos de alojamiento temporal

• Pérdida de arrendamiento:

Se cubre –en los términos indicados en la póliza– la pérdida de arrendamientos que perciban los propietarios de los bienes privados asegurados como oficinas, locales comerciales y/o apartamentos en la copropiedad, como consecuencia directa de los riesgos cubiertos en esta póliza y ocurridos durante la vigencia de la misma.

• Gastos de alojamiento temporal:

Se cubren –en los términos indicados en la póliza– los gastos de alojamiento temporal en que incurran los propietarios debido a la inhabilitación de la oficina, local comercial y/o apartamento asegurados, y que dicha inhabilitación haya sido generada como consecuencia directa de los riesgos cubiertos en la póliza y ocurridos durante la vigencia de la misma.

Condiciones para otorgar estos amparos

1. Las coberturas de pérdida de arrendamiento o gastos de alojamiento temporal se otorgan siempre y cuando los bienes privados de la copropiedad se encuentren asegurados al 100 %.

2. La cobertura de pérdida de arrendamiento opera cuando se afectan –por un siniestro amparado en la póliza– los bienes asegurados y, adicionalmente, cuando dichos bienes sean objeto de un contrato de arrendamiento escrito en el que figure un copropietario como arrendador, con antelación a la pérdida causada por un evento amparado en la póliza, y que no sea dicho copropietario quien habite o use el predio amparado.

3. La cobertura de gastos de alojamiento temporal opera cuando se afectan por siniestro amparado los bienes privados asegurados en la póliza y cuando se presente la inhabilitación del predio, en forma parcial o total, y que haya sido generada a consecuencia directa de los riesgos cubiertos en la póliza, durante la vigencia de esta.

4. El canon de arrendamiento o por alojamiento temporal expresamente pactado no incluye gastos tales como servicios públicos o gastos de administración, entre otros.

5. Arrendamiento es la renta bruta generada por el canon, menos cualquier gasto que no tenga necesariamente que continuar causándose después de ocurrido el evento cubierto en la póliza, la totalidad o parte de la propiedad asegurada.

6. Si la destrucción es parcial del inmueble, AXA COLPATRIA sólo reconocerá al asegurado la pérdida de arrendamiento que deje de producirle la parte del edificio que resulte inocupable por causa del siniestro amparado por la póliza.

7. Si al momento de ocurrir un siniestro amparado por la póliza el edificio estuviere ocupado en parte por el mismo copropietario, AXA COLPATRIA reconocerá un canon de arrendamiento mensual proporcional al que estuvieren produciendo la parte restante arrendada a terceros, o el arrendamiento que produzcan edificios similares.

8. AXA COLPATRIA indemnizará la pérdida de arrendamiento, bien sea parcial o total, solamente durante el tiempo normalmente necesario para reconstruir el edificio con la debida diligencia, quedando sin embargo limitada esta obligación al período de indemnización indicado en la carátula de la póliza y contado a partir de la fecha de interrupción de la renta.

9. Si al momento de ocurrir una pérdida que dé motivo a una indemnización en virtud de este amparo, la pérdida de arrendamiento del edificio asegurado fuere mayor al canon de arrendamiento asegurado, el asegurado se considerará como su propio asegurador por el exceso de renta no garantizada. En consecuencia, soportará proporcionalmente la parte de la pérdida de renta sufrida no amparada.

Cuotas de administración

Se cubre la pérdida de ingresos por concepto de cuotas de administración hasta máximo \$360 millones anuales, cuando se hayan dejado de pagar las respectivas cuotas de administración por la ocurrencia de un evento amparado.

- Valor máximo por mes de \$30 millones.
- Período de indemnización de hasta 12 meses.
- La tasa para este amparo será del 50 % de la tasa de Todo Riesgo Incendio. ✓

El artículo 46 de la Ley 675 de 2001 establece que para el cobro a los propietarios de expensas extraordinarias que superen (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, se requiere el voto de la mayoría calificada, esto es, el setenta por ciento (70%) de los copropietarios que integran el edificio o conjunto.

