

## Importancia de asegurar un inmueble en el valor correcto

**Riesgos de asegurar una zona común por debajo o por encima del precio de mercado.**

La correcta valoración de un inmueble al momento de asegurarlo es clave para evitar sorpresas ante la ocurrencia de un siniestro. Es un error común asegurar un inmueble por un valor inferior (infraseguro) al que realmente tiene, ya que esto repercutirá de forma negativa al momento en que el tomador de la póliza o contratante realice el reclamo ante la aseguradora en caso de un siniestro. Lo más probable es que la aseguradora le responda por un valor inferior y el tomador deba asumir el porcentaje restante.

En caso contrario, si el valor asegurado excede el asegurable (supraseguro), este hecho tendrá trascendencia durante toda la vigencia de la póliza. Incluso, si el tomador de la póliza no es sancionado por ello, no recibirá ningún beneficio adicional. Es decir, pagará más y recibirá lo que corresponde.

El consultor y conferencista especializado en riesgos y seguros, Hernán Mejía Delgado, cuenta con una vasta experiencia en el sector y comparte sus recomendaciones para acertar con el valor correcto en el aseguramiento de una zona común.

### Antes del siniestro

“Todos los edificios o conjuntos deben ser asegurados al valor de reposición o reemplazo, es decir, lo que costaría reconstruirlos o reemplazarlos al momento del siniestro”, señala Mejía.



### NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Estos son los seguros contra todo riesgo y amparos que debe tener una copropiedad para afrontar los impactos de un desastre natural.

### ASESORÍA LEGAL

Aspectos a tener en cuenta en el proceso de legalización de un proyecto de construcción.

### TEMA AXA COLPATRIA

De acuerdo con la prima de cada seguro, AXA COLPATRIA ofrece servicios de valor agregado que acompañan al copropietario en la gestión de sus riesgos.

### El rol de los ajustadores de seguros

Son profesionales dedicados a desarrollar las actividades de inspección, investigación, cuantificación de pérdidas y validación de las coberturas ofrecidas en los seguros, ante la ocurrencia de siniestros.

Fasecolda, el gremio que agrupa a las aseguradoras, ofrece en su sitio web un directorio que brinda información de contacto de los ajustadores de pérdidas (personas naturales y compañías) con presencia en Colombia y otros países de la región.

### Qué hace un evaluador inmobiliario

Los evaluadores son aquellas personas naturales que poseen la formación y experiencia debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un bien. Estos deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores –RAA–, el cual es operado por el ente Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A., reconocido por la Superintendencia de Industria y Comercio como una entidad de autorregulación bajo la Ley 1673 de 2013, que reglamentó la actividad del evaluador.

El criterio del evaluador le permite dar dictámenes veraces sobre lo que cuesta un inmueble y sustentarlos con argumentos y técnicas que posibiliten desarrollar el proceso de peritaje de forma adecuada. La información final que entregue este perito puede soportar el precio de una propiedad a nivel comercial y judicial.

Y para ello, en la compra del seguro debe tenerse en cuenta la depreciación o demérito, que es la disminución del valor o precio de un bien frente al que tenía inicialmente. Esta depreciación se produce por desgaste, obsolescencia o falta de cuidados.

Al momento de adquirir o actualizar un seguro es importante acudir a un asesor idóneo que le advierta al tomador sobre los beneficios y riesgos de asegurar el bien inmueble con el valor correcto. De igual manera, es clave contratar a un evaluador que calcule el valor de la estructura y sus materiales.

Una vez adquirido el seguro, su actualización es otro requisito fundamental; lo ideal es hacerlo anualmente, con base en el Índice Nacional de Precios. La actualización es realizada por ingenieros o firmas como Unilonjas, especializadas en avalúos y tasaciones.

Tanto para la compra del seguro como para su actualización, y en caso de un siniestro, los expertos en seguros acuden a los ingenieros o firmas de arquitectos o de evaluadores para que hagan un avalúo que les permita acertar en el costo del aseguramiento. Estos profesionales hacen un presupuesto de lo que costaría a precios actuales volver a hacer el edificio o conjunto con los mismos materiales, en caso de un siniestro.

“Es clave buscar al mejor ingeniero o arquitecto y a la mejor firma para no escatimar en costos, porque con ese presupuesto voy a defender mis conceptos frente a una copropiedad. Por ejemplo, si el tomador del seguro indica que el edificio vale 50.000 millones de pesos, pero lo aseguró en 35.000 millones de pesos, el aseguramiento queda en 70%; entonces, de la pérdida les tienen que deducir el 35%”, dice Mejía Delgado.

Otra de sus recomendaciones es que no deben asegurarse solo los edificios; también deben incluirse ascensores, planta eléctrica, transformadores, bombas de agua, redes eléctricas y demás, porque pueden ser destruidos por una catástrofe, y tan solo una planta eléctrica cuesta cerca de 300 millones de pesos. Y al igual que el edificio, debe asegurarse el valor de reposición o reemplazo total.

#### Después del siniestro

Esta es, por así decirlo, la hora de la verdad, en la que el seguro obligatorio de bienes comunes se pone a prueba. Se trata de una herramienta que tienen todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal y que les ayuda a proteger

los bienes contra los riesgos de incendio y terremoto, con el fin de garantizar su reconstrucción total, según lo establecido en la Ley 675 de 2001.

En caso de pérdida parcial o total del bien inmueble, se establece si el seguro adquirido era el correcto y cubría la reposición, el reemplazo o lo prometido en el contrato. De ahí la importancia de cotizar bien.

Una vez ocurre un siniestro que afecta una propiedad común, “las aseguradoras designan un ‘ajustador’ de seguros independientes para que determine las causas, el cumplimiento de las garantías, examine si hay cobertura y fije el monto de la indemnización”, explica Mejía, quien anota que los honorarios de este profesional son pagados por la empresa de seguros.

También, en caso de siniestro, el asegurado (zona común) puede, bajo su responsabilidad, nombrar su propio ‘ajustador’ para que le ayude a demostrar y fijar el valor de las pérdidas, tal como lo exigen las condiciones de la póliza.

Teniendo en cuenta que el costo de demostración de la pérdida hace parte del siniestro, las aseguradoras han incluido en sus pólizas una cobertura específica de ‘honorarios para la demostración de la pérdida’, con un límite de valor asegurado.

Para fijar el monto de la indemnización, los ajustadores contratan nuevamente los servicios de un ingeniero, arquitecto o una firma especializada para que realice un presupuesto de lo que costaría volver a hacer el edificio o conjunto con los mismos materiales.

Después de tener este avalúo por pérdidas parciales o totales se debe dar aviso del siniestro a la aseguradora, presentar un informe técnico de daños de los bienes afectados, establecer una relación de los mismos adjuntar registros fotográficos y la cotización de la reparación de los bienes, entre otros documentos, de acuerdo con los protocolos de cada empresa de seguros. /



## Cómo reducir el riesgo de desastres naturales en copropiedades

Un desastre natural rebasa la capacidad de defensa de una población. Las zonas comunes deben contar con un seguro contra todo riesgo y amparos que permitan enfrentar un alojamiento temporal e incluso el respaldo de la cuota de la administración.

**E**n plena pandemia en noviembre de 2020, el huracán Iota, de categoría 5, azotó las Islas de San Andrés y a Providencia causando estragos en viviendas, hoteles, comercio y vías públicas. En 1999 el Eje Cafetero vivió un terremoto de 6,2 en la Escala de Richter que dejó un saldo de 1.185 muertos reportados y miles de estructuras afectadas. Estos dos desastres naturales muestran la vulnerabilidad de las poblaciones ante eventos de gran impacto en los que la naturaleza es la principal causante. Nadie está exento de un desastre, pero ¿se pueden minimizar los riesgos ante una eventual tragedia originada por un sismo, inundación o deslizamiento?

El siniestro es un hecho impredecible y aislado que supone un perjuicio para una persona o una comunidad, y aunque la mayoría de los desastres naturales no pueden prevenirse, en las copropiedades deben existir planes de contingencia y recuperación que ayudarán a preservar la vida de los propietarios y la integridad de sus bienes. Así lo asegura Hernán Mejía Delgado, quien además de ser consultor en riesgos y seguros ha padecido las consecuencias de un desastre natural. Para él, los planes de prevención y contingencia van de la mano con la necesidad de que las zonas comunes cuenten con un seguro contra todo riesgo.

El experto lo dice con justa causa porque vivió las consecuencias del terremoto de 1999 en el Eje Cafetero. En esa contingencia Mejía perdió su apartamento y su negocio, por lo que esa experiencia lo marcó y aprendió la lección, que hoy comparte como experto en seguros.

El consultor insiste en la necesidad de contar con un seguro contra todo riesgo y amparos que permitan a los residentes de zonas comunes tener una cobertura de arriendo temporal, mientras les reparan su propiedad o les dan una nueva por daño total. En su caso, duró casi un año viviendo en otro apartamento familiar. Sin embargo, no todos corren con la misma suerte.

Mejía Delgado propone a los administradores y propietarios de zonas comunes disponer de un segundo amparo; se trata de una cobertura para la cuota de administración, ya que a pesar de que el bien inmueble haya sido afectado por el desastre natural y esté siendo reparado, la obligación debe continuar siendo pagada.

Existen también amparos de remoción de escombros, entre otros, que deben ser tenidos en cuenta junto a los seguros contra todo riesgo.

### Otros riesgos por prevenir

Para Germán Molano Baquero, presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal -CAPH- de Bogotá, los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal están expuestos a muchas situaciones derivadas del proceso constructivo debido al empleo de materiales de baja calidad, así como a un indebido método de construcción. “El asunto del transporte vertical, por ejemplo, ha sido de gran preocupación por la falta de calidad y mantenimiento de los ascensores, y en muchos casos el problema que surge por la indebida aplicación de las denominadas calderas en los conjuntos o edificios”.



### ¿Cómo prepararse en caso de un desastre natural?

Las principales recomendaciones que los expertos hacen a administradores y copropietarios de zonas comunes son estar preparados para estos eventos naturales con simulaciones que realicen las autoridades locales de forma periódica.

“La comunidad ha venido preparándose para los momentos en que ocurra un siniestro como un terremoto. Se han venido dando pasos importantes en prevención, como la capacitación con mapas de sectores o zonas más propensas a esta clase de eventos de la naturaleza, y la certificación sobre la aplicación de normas de sismorresistencia en la construcción de estos inmuebles”, señala el presidente del CAPH de Bogotá, Germán Molano Baquero.

Corresponde a los administradores, y en especial a los consejos de administración, propender por la capacitación a sus moradores sobre estas posibles situaciones de riesgo y la debida prevención.

El principal objetivo de las medidas relacionadas con la prevención de desastres naturales se centra en la disminución del impacto negativo que estos conllevan, tanto a nivel de pérdidas de vidas humanas y de otros seres vivos, como en lo relativo a daños materiales y medioambientales.

Sin embargo, son los desastres naturales los que más impacto tienen en las zonas comunes. “Dentro de los seguros de incendio y terremoto aplican las reclamaciones por incendios originados en las unidades privadas que, en consecuencia, afectan los bienes comunes de la copropiedad”. Por ello, la recomendación es tener un seguro contra todo riesgo.

Molano advierte que otro de los siniestros es el de anegación por razones externas (naturaleza) o por defectos constructivos, como ocurre ordinariamente en los sótanos de parqueaderos. Este evento es uno de los más comunes en la propiedad horizontal, sumado a “los hurtos causados por quienes logran ingresar al interior con engaños a la seguridad y a los moradores, y aquellas bandas que toman en arrendamiento inmuebles para poder estar más cerca de las oportunidades de cometer delitos de esa índole”.

Dentro de los desastres no naturales que afectan cada vez más las zonas comunes se encuentran los desmanes y violencias generadas por motivaciones políticas –marchas o protestas– “que atacan a los agentes del orden, personas civiles, vehículos particulares y de transporte público y producen daños a elementos de las edificaciones sometidas a la propiedad horizontal (vidrios, puertas, muebles comunes), que son agredidas con piedras, explosivos y otros elementos, lo cual demerita el sector y el valor de cada unidad. También se presentan afectaciones por terrorismo en algunos centros comerciales”, anota el representante de los administradores de propiedad horizontal.

Ante todos los desastres naturales y ordinarios, Molano coincide en afirmar que siempre se debe estar protegido con un adecuado seguro, y no escatimar en su cubrimiento. El presidente del Colegio de Administradores enfatiza que a la hora de tomar una póliza contra todo riesgo, los contratantes deben optar por contar con un asesor de seguros experto que les recomiende no solo cubrir el evento en general (terremoto, inundación, huracán, etc.), sino “que presente con detalle los riesgos en la construcción y en sus elementos para la prestación de servicios comunales, como ascensores, parqueaderos y calderas, y concientice a los moradores sobre el conocimiento del riesgo y el buen uso y cuidado de los elementos comunes. //

# Pasos a seguir en la legalización de un inmueble

Aspectos a tener en cuenta en el proceso de legalización de un proyecto de construcción, desde su estructuración hasta la radicación de la personería jurídica.



**A**ntes de iniciar cualquier proyecto de construcción y pedir los permisos respectivos es clave estructurar muy bien la idea, de acuerdo con el destino final –apartamentos, locales o bodegas–; saber qué firma o profesional va a estar a cargo y cuáles serán las etapas a seguir.

Lina María Mápura Ramírez, abogada con Maestría en Derecho y experiencia en las áreas de derecho inmobiliario, urbanístico y gestión predial, explica que la estructuración de un proyecto inmobiliario es un proceso integral y complejo en el que intervienen profesionales de diversas áreas: financiera, técnica, jurídica, administrativa y ambiental, entre otras. “Todos los partícipes son dirigidos por un gerente del proyecto de inicio a fin o por etapas”, indica la especialista.

Este proceso se organiza por fases que garantizan el éxito del proyecto. En la etapa de viabilidad (evaluación, planeación y estructuración) se busca evaluar si la iniciativa es o no realizable. “Para ello se analizan los diferentes componentes del proyecto, como técnico, económico, de mercado y legal. Es importante estudiar a profundidad estos factores con los mejores expertos de forma previa a la decisión de ejecutar el proyecto, para que a través de estos estudios y verificaciones se determine si la inversión y el riesgo que conlleva merecen o no la pena”.

En la etapa de iniciación se presenta la evaluación y formulación del proyecto; luego se pasa a la planeación y diseño, que incluye la estructuración de los esquemas de fiducia que serán utilizados para cada etapa, la ejecución –en donde se contemplan los permisos y la construcción–, y finalmente la etapa de cierre del proceso.

Antes de empezar la obra, la firma o profesional a cargo deben adquirir un seguro todo riesgo para construcción, por medio del cual se amparan las pérdidas y daños materiales de los bienes asegurados durante su construcción en el sitio donde se lleve a cabo el proyecto.

## Manos a la obra

La segunda gran etapa es la ejecución, en donde se contempla la solicitud de licencia, trámites y construcción del proyecto.

La abogada Mápura, quien se desempeña como gerente de la empresa Solución Urbana Asesoría Legal Consultoría SAS, explica que, asociada a la licencia, se encuentran otros permisos como los que se tramitan ante autoridades ambientales, de servicios públicos y tránsito. “Hoy todas estas autorizaciones deben obtenerse de manera previa a la ejecución de la obra y permiten que los competentes controlen el cumplimiento de normas urbanísticas ambientales de sismorresistencia de servicios públicos y similares”. Las licencias urbanísticas se otorgan a través de actos administrativos, que al estar acompañados de planos, concretan en el terreno lo que ha de ser el proyecto. “Lo anterior implica, por ejemplo, que mediante el plano arquitectónico y el correspondiente cuadro de áreas se separen las públicas de las privadas, siendo las primeras objeto de cesión a las autoridades municipales para parques y otros espacios públicos”, señala la abogada.

## Ley 388 de 1997

La obtención de licencias de construcción es un proceso necesario para poder construir, remodelar o ampliar un edificio o una edificación en Colombia. Este proceso se encuentra regulado mediante la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, además de normas particulares propias de cada municipio. Existen varios tipos de licencia: nueva construcción, adecuación, ampliación, restauración, reforzamiento de la estructura y demolición. El valor para expedir este documento varía dependiendo de la ubicación, el estrato, los metros cuadrados y el tipo de construcción a realizar.

Las áreas privadas pueden dividirse a su vez en zonas comunes de la propiedad horizontal y en zonas propiamente privadas, que corresponden a viviendas o apartamentos. Con base en los planos de propiedad horizontal que se derivan del proyecto arquitectónico aprobado, se debe constituir jurídicamente la propiedad horizontal.

“Es importante anotar que las características constructivas y físicas de las propiedades horizontales se derivan de las licencias, no de las escrituras ni de los reglamentos”. Por tanto, el proyecto que se comercializa deberá ser una fiel representación de lo que las licencias establecen”, advierte la abogada Mápura.

## Constitución de la propiedad horizontal

Una vez obtenida la aprobación de planos de propiedad horizontal, el constructor responsable del proyecto deberá constituir un reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública. Dicho instrumento tendrá como anexo la licencia que se otorgó por parte de la autoridad de planeación o de la curaduría urbana, la cual representa sus planos, la especialización del proyecto donde están los corredores, ascensores, pasillos y el lobby, así como las unidades privadas y parqueaderos.

Con base en dicha escritura de constitución de propiedad horizontal se inicia el proceso de apertura de los folios de matrícula inmobiliaria, que corresponden a cada una de las unidades privadas, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. “Este es el momento en que cada uno de los inmuebles objeto de comercialización se individualiza”.

Por último, la abogada Mápura advierte que, conforme al artículo 52 de la Ley 675 de 2001, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el 51 % de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional de la propiedad horizontal y deberá nombrarse un administrador en propiedad, quien deberá solicitarle a la alcaldía municipal, en concreto a la dependencia competente, certificar la existencia y representación legal de la persona jurídica que fue constituida en los términos del artículo 8 de la Ley 675 de 2001. //

# Presentamos los servicios de valor agregado para copropiedades



De acuerdo con la prima de cada seguro, AXA COLPATRIA ofrece servicios de valor agregado que acompañan al copropietario en la gestión de sus riesgos.

**P**ara quienes cuentan con la 'Póliza de copropiedades', AXA COLPATRIA ofrece un portafolio de Servicios de Valor Agregado -SVA- que incluye, entre otros, charlas especializadas en riesgos en copropiedades, comunicaciones especializadas y herramientas de ayuda que permiten que los copropietarios estén mejor preparados ante cualquier siniestro.

En el Seguro de Zona Común, la compañía ha logrado una serie de alianzas con el otorgamiento de descuentos especiales en productos como soluciones integrales y servicios de consultoría.

## Beneficios en la póliza de copropiedades

Los servicios de valor agregado -SVA- dependen del tipo de prima de seguros que se haya adquirido. De esta manera, se clasifican en SVA para copropiedades, SVA para grandes copropiedades y SVA virtuales para copropiedades.

## Servicios virtuales para copropiedades

- Comunicaciones sobre gestión de riesgos que incluye mailings trimestrales sobre 'copropiedad segura' y acceso a publicaciones de la compañía como la revista Zona Común.
- Formato de autodiagnósticos de evaluación de riesgos.
- Charlas y capacitaciones virtuales.
- Guía para elaboración de plan de emergencias.

## SVA para copropiedades

- Formatos de autodiagnósticos de riesgos en copropiedades.
- Charla especializada. Pueden escoger entre riesgos en copropiedades o sistemas contra incendio.
- Servicios virtuales.

## SVA para grandes copropiedades

- Servicio técnico. Pueden escoger entre Evaluación de riesgos físicos o Termografía.
- Charla especializada.
- Formato de autodiagnóstico de riesgos en copropiedades.
- Servicios virtuales.



## Conoce más beneficios por ser parte del Programa AXA COLPATRIA Contigo

Accede a todos beneficios que ofrecen nuestros aliados a través de descuentos y experiencias.

- **Fuseaccess:** solución integral para la gestión de espacios, control de accesos y seguridad electrónica. Demo de 4 meses de uso de la aplicación y plataforma digital. Cobertura nacional.
- **Secure:** servicios de consultoría especializados en seguridad de la información y ciberseguridad. Ofrece 15% de descuento en servicios de Ethical Hacking. Aplica en Barranquilla, Medellín, Popayán y Yopal.
- **Financial Lab:** 50% de descuento en el servicio de diagnóstico financiero integral para su empresa. Aplica en Bogotá.
- **Momentu:** activa la productividad laboral. Ofrece 20% de descuento en la plataforma del programa de bienestar emocional corporativo. Cobertura nacional.
- **Acerto:** soluciones impresas. 15% de descuento en la primera compra de productos para señalización de empresas. Cobertura nacional.
- **Sabana Market:** regalos corporativos para empresas. Brinda hasta un 20% de descuento. Solo para Bogotá.
- **Seguridad de Colombia:** expertos en instalación de sistemas de seguridad. Ofrece 20% de descuento en proyectos de instalación de seguridad. Cobertura nacional.

**El seguro de Zona Común de AXA COLPATRIA ofrece varias opciones de asistencia, según las necesidades de la comunidad. También brinda distintas opciones de financiación.**