



## Entre más amparos mayor protección

El portafolio de coberturas de las aseguradoras es cada vez más amplio y acorde con las necesidades que plantea la coyuntura actual. Existen pólizas multiamparo que cobijan eventos que no estaban contemplados anteriormente, como avalanchas, maremotos o pérdidas de cuotas de administración.

**A**unque la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal en el país, obliga únicamente a tomar seguros sobre bienes comunes que amparen las pérdidas por eventos de incendio y terremoto, estas garantías pueden quedarse cortas para una eventual reconstrucción y para amparar otros eventos que puedan dar lugar a daños representativos sobre las zonas comunes o unidades privadas.

Es el caso de eventos como revueltas sociales, actos terroristas u otros fenómenos naturales, que no están previstos en la norma. Así lo explica Esteban García Jimeno, Senior Counsel en Holland & Knight, firma con más de 15 años de experiencia en derecho inmobiliario, urbanístico, corporativo y comercial.



### NOTAS DE ADMINISTRACIÓN

**Importancia de calcular el demérito por uso y factores a tener en cuenta para determinarlo.**

### ASESORÍA LEGAL

**Casos en los que debe contemplarse la obligación de reconstruir un edificio o conjunto.**

### TEMA AXA COLPATRIA

**Principales limitantes al momento de indemnizar al asegurado.**

La ley distingue dos supuestos de hecho: (1) la posibilidad que tienen las propiedades horizontales de asegurar todo el edificio por riesgos de incendio y terremoto para efectos de la reconstrucción de los edificios o conjuntos y (2) la obligación que tienen las propiedades horizontales de tomar seguros que amparen los riesgos de incendio y terremoto respecto a las zonas comunes asegurables.

Para García Jimeno, lo anterior “no obsta para que la propiedad horizontal negocie con la aseguradora amparos adicionales que protejan a las zonas comunes de otros eventos, aparte de los mencionados en la norma. Obviamente, la inclusión de nuevos amparos afectará el valor de la prima”.

### Amparos sin restricciones

Por otra parte, como también sugiere la Ley, las propiedades horizontales pueden tomar seguros que permitan la reconstrucción de todo o una parte de los edificios o conjuntos. En estos casos se estarían asegurando no solamente las zonas comunes, sino la reconstrucción de todos los bienes afectados por el evento amparado.

“Esta protección sería altamente recomendable, en tanto la Ley 675 establece los supuestos en los cuales hay obligación de reconstrucción del edificio o conjunto. A falta de un seguro que ampare la reconstrucción, los propietarios deberán asumir el costo que conlleve la misma a prorrata de los coeficientes de copropiedad”, señala el experto.

El abogado destaca que, en la práctica, las compañías de seguro incluyen en sus pólizas para propiedades horizontales diferentes amparos a los que menciona la norma. “Por ejemplo, suelen incluir eventos de tormentas eléctricas, rayos, explosiones, huracanes, tornados y similares, avalanchas, deslizamientos, derrumbes, erupciones, maremotos, tsunamis, impacto de vehículos y aeronaves, entre otros”.

García Jimeno puntualiza que no existe limitación o restricción legal para efectos de incrementar los amparos. “De hecho, entre más amparos se incluyan en la póliza, mayor será el nivel de protección del edificio o conjunto”, concluye. ✓



## Recomendaciones para estar mejor protegidos

A los administradores y juntas directivas, así como a copropietarios de zonas comunes, ya sean residenciales, comerciales e industriales, las principales indicaciones que hacen desde la firma Holland & Knight son las siguientes:

- Mantener vigentes las pólizas obligatorias sobre zonas comunes y hacer un seguimiento minucioso para evitar vencimientos.
- Revisar detenidamente y con asesoramiento legal el alcance de la póliza que se está tomando, corroborar las exclusiones, deducibles, exoneraciones de responsabilidad y otras regulaciones de la póliza para efectos de tener claridad sobre los eventos en los cuales la compañía aseguradora responderá y cuando no.
- Verificar la regulación sobre el procedimiento para las reclamaciones (tiempos, formalidades, canales de atención, etc.) para proceder en forma expedita y oportuna al momento en que se presente un incidente.
- Tomar un seguro que ampare la reconstrucción del edificio o conjunto en los eventos en que la ley obligue a su reconstrucción.



## Contingencias que se puede asegurar

### Seguros de daños

- Avalanchas
- Deslizamientos
- Maremotos, marejada o tsunami
- Pérdida de cuotas de administración

### Rotura de maquinaria

- Caída directa de rayos en aparatos eléctricos
- Explosión química o incendio interno y maquinarias

### Daños a equipos electrónicos

- Equipos o elementos de protección
- Equipos móviles o portátiles
- Pérdida de la información contenida en los mismos y portadores externos

### Manejo de empleados

- Pérdidas por empleados no identificados
- Pérdidas por empleados de empresas temporales

### Responsabilidad civil

- Actividades deportivas, culturales o sociales en los predios
- Responsabilidad civil por garajes y parqueaderos
- Uso de la fuerza por parte de vigilantes de la copropiedad
- Daños a edificios y negocios vecinos
- Uso de ascensores, montacargas, elevadores y escaleras eléctricas
- Responsabilidad civil cruzada
- Gastos y honorarios para demostrar la pérdida
- Prestación de servicios de asistencia en emergencias.



## Importancia de calcular el demérito por uso

El desgaste por el uso natural de los bienes de la copropiedad debe ser tenido en cuenta en la información contable como una depreciación del valor de los bienes para que, en caso de daño y consecuente indemnización en virtud del contrato de seguro, haya relación entre su valor contable y el indemnizado.

**D**entro de la importancia de asegurar un inmueble con el valor correcto, es clave tener en cuenta el demérito por uso, que es una forma bajo la cual se puede determinar el valor por indemnizar en caso de que un bien asegurado y usado sufra un siniestro cubierto por una póliza de seguro de daños.

“El demérito por uso es la depreciación del valor del bien asegurado como consecuencia del desgaste natural por su uso”, indican Rebeca Herrera, líder del área de Seguros y Misael Celedón, abogado de la firma Philipp Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría -PPU- .

Los expertos consideran que los principales factores para determinar el demérito por uso son:

- Valor de adquisición del bien: precio efectivamente pagado al momento de adquirir el bien.
- Vida útil del bien: entendida como el periodo de tiempo en el que se espera que el bien funcione correctamente en condiciones normales.
- Tiempo real de uso: el periodo de tiempo por el cual fue efectivamente utilizado el bien.

“En consideración a estos factores, el demérito por uso corresponde a la proporción existente entre el tiempo real de uso y la vida útil del bien, lo cual se refleja en una disminución del valor del bien con relación a su valor de adquisición. Las fórmulas o mecanismos para determinar el demérito por uso deben incluirse en el contrato de seguro”, señalan los expertos de PPU.

Para Hernán Mejía Delgado, consultor y especialista en riesgos y seguros, son muchos los factores que se consideran para establecer su cuantía: mantenimiento proporcionado, vida útil, edad actual, tiempo realmente empleado, condiciones del medio ambiente y estado actual.

Para los fines de seguro se hace abstracción de las normas contables, porque si se aplicaran no habría lugar a indemnización. “Todos los edificios o conjuntos deben ser asegurados a valor de

reposición o reemplazo, es decir, lo que valdría reconstruirlos o reemplazarlos al momento del siniestro”, señala Mejía.

A su turno, Rebeca Herrera y Misael Celedón consideran que frente a los amparos de un contrato de seguro sobre bienes que hacen parte de una propiedad horizontal, el demérito por uso guarda relevancia cuando se establece que la indemnización corresponderá al valor real de los bienes asegurados al momento del daño, por oposición al valor de reposición o de reemplazo del bien.

### La depreciación en la información contable

En materia de propiedad horizontal, la Ley 675 de 2001 exige que los bienes comunes de la copropiedad deben asegurarse a su valor de reconstrucción. “Con esto se hace referencia a los bienes inmuebles que hacen parte de dicha comunidad. Sin embargo, sobre equipos y bienes electrónicos y otros que no son inmuebles, el demérito por uso es usualmente una fórmula para determinar el valor por indemnizar en caso del daño del bien. Si para efectos de determinación del valor a indemnizar del bien objeto de cobertura se aplica el demérito por uso, se tendrá en cuenta entonces el desgaste por el uso natural de los bienes de la copropiedad”.

De esta forma, es aconsejable que la información contable de la copropiedad vaya teniendo en cuenta esta depreciación del valor de los bienes para que, en caso de daño y consecuente indemnización en virtud del contrato de seguro, haya relación entre el valor contable de los bienes y el valor indemnizado.

Para los expertos de PPU, en las pólizas de seguros de daños que cubran el valor real de los bienes asegurados, “una vez se determine la procedencia de la cobertura, se realizan las correspondientes deducciones por el demérito por uso y por deducible. Así, solo habrá lugar a la indemnización si el valor final de la liquidación resulta en una suma a favor del beneficiario del seguro después de estas deducciones”.//

# Quando llega el momento de reconstruir

¿En qué momento debe darse la obligación legal de reconstrucción? Aunque no es algo contemplado, cuando el bien inmueble caduca por deterioro o un evento mayor hay que dar este paso.

**E**n Colombia la ley contempla la obligación legal de reconstrucción, aunque la decisión de hacerlo también puede ser tomada por los copropietarios en la Asamblea General.

Para los dos escenarios se entrevistó a Esteban García Jimeno, Senior Counsel en Holland & Knight, quien interpreta el artículo 13 de la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal en el país.

**Zona Común (ZC):** ¿En qué casos se da una obligación legal de reconstrucción obligatoria?

**Esteban García Jimeno (EGJ):** De acuerdo con la Ley 675 de 2001, y así mismo se suele incorporar en los reglamentos de propiedad horizontal, existe obligación de reconstrucción de un edificio o conjunto, o de una de sus etapas, cuando la destrucción o deterioro sea inferior al 75% del valor comercial del respectivo edificio, conjunto o etapa, según sea el caso.

**ZC:** ¿En qué otros casos?

**EGJ:** También sería obligatoria la reconstrucción cuando los copropietarios así lo decidan en la Asamblea General, independientemente de si la destrucción o deterioro es superior al 75%, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad.

**ZC:** ¿Y si es sólo una torre o una parte del bien?

**EGJ:** Para el caso particular en que la destrucción o deterioro afecte solamente un edificio o una etapa de un conjunto que integre otros edificios o etapas, la reconstrucción correrá a cargo únicamente de los copropietarios que hacen parte de dicho edificio o

etapa, salvo bienes comunes de todo el conjunto que se encuentren en dicho edificio o etapa, que sí estarán a cargo de todos los copropietarios de la propiedad horizontal.

**ZC:** ¿Se cubre la totalidad o qué porcentaje del edificio o zona común?

**EGJ:** Depende del tipo y los amparos del seguro. Si el seguro tomado ampara únicamente las zonas comunes, la reconstrucción de los demás bienes deberá ser asumida por los copropietarios en proporción a su participación en los coeficientes de copropiedad.

Por el contrario, si la póliza ampara la reconstrucción del edificio o conjunto en su integridad, la compañía de seguros deberá asumir el costo de la reconstrucción total hasta el monto asegurado, y teniendo en cuenta los deducibles que se hubiesen pactado en la póliza.

**ZC:** ¿Cómo y quién define la reconstrucción?

**EGJ:** La Asamblea General de la propiedad horizontal, integrada por todos los copropietarios, decidirá sobre la forma en que se daría la reconstrucción. Los órganos de administración (administración y consejo de administración) serán los encargados de implementar la reconstrucción (celebración de los contratos, trámites administrativos, licencias, permisos, etc.).

En los casos en los que la reconstrucción no sea obligatoria, la Asamblea también podrá decidir que no se liquide la propiedad horizontal, sino que se reconstruya el edificio o conjunto, para lo cual requerirá el voto favorable de al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. ✓

## Régimen de propiedad horizontal Artículo 13. Reconstrucción obligatoria

Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
2. 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.

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

PARÁGRAFO 2.o 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.



# Principales limitantes al momento de indemnizar a un asegurado

## Infraseguro

Puede decirse que es la insuficiencia de protección al asegurado, ya sea por no contratar los amparos requeridos o 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:

- La inflación y la devaluación.
- El desconocimiento de la regla proporcional.
- Error en el avalúo del interés asegurado.
- 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 mencionado en b, se hace necesario que el intermediario informe ampliamente al tomador al contratar el seguro sobre su efecto; 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.

## Supraseguro

Situación en la que el valor asegurado es superior al valor por el cual se debió tomar el seguro, y no se le comunica expresamente a la aseguradora, que sólo podrá pagar el siniestro por el valor real al momento del acontecimiento de los hechos.

Lo contrario sería permitir que se produzca un beneficio injusto para el asegurado o el beneficiario, los cuales tendrían incluso un interés en que se presente un siniestro para lucrarse, por lo que se enfatiza lo que indica el artículo 1089 del Código de Comercio:

“Dentro de los límites indicados en el artículo 1079, la indemnización no excederá, en ningún caso, del valor real del interés asegurado en el momento del siniestro, ni del monto efectivo del perjuicio patrimonial sufrido por el asegurado o el beneficiario”.

## Deducible

Es la parte del riesgo que está a cargo del asegurado. En el caso del seguro de bienes comunes, es la parte del riesgo que queda en manos de los copropietarios. El deducible puede estar expresado como un valor en pesos, un porcentaje del valor asegurado, o un porcentaje de la pérdida.

## Las mejoras. Modificación no cubierta

Debido a las diferencias que suelen presentarse con este tipo de bienes al momento de la liquidación de siniestros como consecuencia de las diferencias de opiniones sobre el tema, nos referimos a ellas según los siguientes conceptos:

Mejoras locativas, que hacen referencia a lo hecho o gastado en un edificio para conservarlo, perfeccionarlo o convertirlo en un bien más útil o agradable. Sobre estas mejoras existen dos puntos de vista:

El primero apunta al hecho de que como estas se refieren al mejoramiento del bien asegurado, se consideran cubiertas por el seguro para el edificio en las mismas condiciones pactadas sobre el bien.



El segundo punto de vista señala que estas mejoras no están cubiertas por el seguro originalmente expedido y, en consecuencia, deben asegurarse específicamente, y hacerlo constar en la póliza.

Mejoras en propiedad de terceros. Hacen referencia a los “gastos útiles y reproductivos que hace en propiedad ajena quien tiene respecto a ella algún derecho similar o limitativo del dominio, como la posesión, el usufructo o el arrendamiento”.

Por tratarse de mejoras efectuadas en bienes ajenos deben ser aseguradas específicamente por quien las efectuó y quien es su propietario, dejando constancia de la naturaleza de estas, y teniendo en cuenta el valor de su costo.

Mejoras tecnológicas. En el caso de máquinas, se entiende por las mismas los medios materiales, funcionales y organizacionales que ponen en práctica efectos de seguros y pueden presentarse en dos formas:

Mejoras en bienes asegurados, con lo cual se aumenta su valor, y posiblemente se modifican sus condiciones, situación que debe ponerse en conocimiento de la aseguradora, y elevarse su valor a nuevo en forma independiente; se añade el mismo valor original del activo sin estas mejoras.

Mejoras para efectos de bienes discontinuados, las cuales se presentan en la liquidación de siniestros de máquinas o equipos destruidos totalmente, y para los cuales debe aplicarse demérito por uso o vetustez con base en su valor de reposición o reemplazo a nuevo. Como en muchos de los casos la máquina o el equipo ya no se consigue nuevo, o las fábricas ya no lo producen pues fueron reemplazados por otros tecnológicamente mejorados, es necesario tomar el valor a nuevo de los que tengan características similares y descontar un porcentaje calculado para las mejoras tecnológicas de este sobre el ya discontinuado, y que fue destruido.

### **Doble seguro. Concurrencia de pólizas**

La concurrencia de seguros se produce cuando existen dos o más amparos sobre el mismo riesgo, y es muy frecuente en comunidades de propietarios, puesto que el continente de las viviendas se encuentra incluido en el continente del edificio, estando también amparado a través del seguro privativo de cada una de estas viviendas.

Cuando existe concurrencia, la manera de proceder es la siguiente: en primer lugar, es el propietario de la vivienda privativa quien debe dar parte a su seguro, facilitándole los datos de la póliza de la comunidad; así, su aseguradora reparará y después reclamará al seguro de la comunidad la parte proporcional, según los capitales que estén contratados en cada una de las pólizas. Dicho de otra forma, se aplicará concurrencia.

¿Por qué es el propietario de la privativa quien debe dar parte primero y no la comunidad? Muy sencillo, porque es habitual que el contenido privativo también se vea afectado, y este contenido NO se asegura en la póliza comunitaria, por lo que, de todos modos, tendrá que dar parte a su seguro. Por esa razón el procedimiento para agilizar este tipo de siniestros es que el propietario de la vivienda privativa empiece por dar parte a su seguro privativo, interviniendo, en su caso, posteriormente del edificio. ✓

