

Marzo de 2011

Nivel de aseguramiento en copropiedades no superaría el 4,5%

- *De acuerdo con la Ley 675 de 2001, los copropietarios están obligados a asegurar los bienes comunes, al menos, contra los riesgos de incendio y terremoto, de manera que se garantice la reconstrucción de la copropiedad.*
- *A pesar de ser una Ley, el sector asegurador llama la atención sobre el hecho de que el nivel de aseguramiento es muy bajo, en especial en ciudades diferentes a Bogotá.*
- *Pocos copropietarios conocen las serias implicaciones que puede acarrear el hecho de no contar con un seguro adecuado. En estos casos, los administradores se exponen a responder con su patrimonio.*

De acuerdo con cifras preliminares de las aseguradoras entregadas a FASECOLDA, en Bogotá de 200.000 copropiedades tan sólo 9.000 contarían con el seguro de Bienes Comunes, es decir, el 4,5% del total estimado.

Teniendo en cuenta que marzo es mes de Asambleas de Copropietarios, resulta de gran importancia que los encargados de la administración, sean empresas, personas especializadas o copropietarias que decidieron asumir este rol, conozcan que no cumplir con lo establecido en la Ley 675 de 2001, podría involucrarlos en procesos en los cuales deberán responder incluso con su patrimonio por daños, generados por un evento, no cubiertos a causa de un mal aseguramiento o la falta de éste.

“Si como copropietario contrato a un administrador y él no asegura, o asegura mal la copropiedad, este podría ser demandarlo por los perjuicios causados por su actitud negligente y podría estar obligarlo a responder por esas pérdidas con su patrimonio”, advirtió el Director de la Cámara Técnica de Incendio y Terremoto de FASECOLDA, Carlos Varela.

Ese bajo nivel de protección de la capital colombiana, que según estimativos es aún menor en la Costa Caribe colombiana, resulta preocupante si a esto se suma que tan sólo el 10% del total de las edificaciones existentes en el país cuentan con algún tipo de seguro, que garantice el patrimonio ante un evento catastrófico probable como un incendio o un terremoto.

FASECOLDA identificó como las grandes causas de este nivel de desprotección el desconocimiento, la mala asesoría o la omisión por parte de la mayoría de copropietarios que no están asegurando los bienes comunes en la forma en que señala la Ley 675 de 2001.

“Las personas siguen confundiendo los bienes comunes con las zonas comunes. Pocos entienden que, por ejemplo, las columnas, las vigas, los entresijos, las fachadas y los techos, son bienes comunes que deben contar con un seguro que garantice, al menos, su reconstrucción”, añadió Varela.

Todo lo anterior, sin duda, expone al país a quedar en una situación precaria si un evento impacta a alguna de sus ciudades, por eso FASECOLDA invita a los copropietarios que en este mes realizan sus asambleas para que aborden el tema con la seriedad que se requiere. Eventos como el reciente terremoto en Christchurch, Nueva Zelanda, o las difíciles tragedias que vivimos en Armenia y Popayán nos comprometen a hacer contantes llamados para que la población esté protegida.

FASECOLDA insta a los copropietarios que en este mes realizan sus asambleas para que este tema sea abordado con la seriedad que se requiere.

Para ampliar los conocimientos sobre este tema la agremiación ha publicado la **Guía de Aseguramiento de Copropiedades**, que se encuentra colgada en la página web de FASECOLDA, siguiendo la ruta: [www.fasecolda.com / Ramos /Incendios y Terremotos](http://www.fasecolda.com/Ramos/Incendios_y_Terremotos).

SOBRE EL SEGURO OBLIGATORIO DE BIENES COMUNES

¿Qué coberturas ofrece el seguro de bienes comunes?

Respecto del seguro de bienes comunes, es importante aclarar que de acuerdo con la normativa, las copropiedades están obligadas a asegurarse contra los riesgos de incendio y terremoto. Esto quiere decir que las coberturas básicas de este seguro son incendio y terremoto.

Coberturas adicionales como responsabilidad civil, daños por agua, anegación, terrorismo, daños por granizo, explosión, daños por rayo, corriente débil, remoción de escombros y otras coberturas adicionales, no son de carácter obligatorio.

A pesar de esto, es deseable que la copropiedad adquiera algunas de estas coberturas adicionales dependiendo de los diferentes riesgos a los que se encuentren sometidas. En este sentido, las aseguradoras ofrecen soluciones de protección integral que tienen en cuenta las diferentes necesidades de protección de las copropiedades.

¿Quién debe tomar el seguro de bienes comunes?

La persona jurídica de la copropiedad es quien debe tomar el seguro. Es importante señalar que las pólizas de seguros son un contrato. Las personas naturales o jurídicas que forman parte del contrato de seguros son el tomador, el asegurado, el beneficiario y la aseguradora. Todas estas personas tienen derechos pero también obligaciones en relación con el citado contrato de seguros.

En el caso de seguro de copropiedades o seguro de bienes comunes el tomador, el asegurado y el beneficiario son, en casi todos los casos, la misma persona, esto es, la copropiedad. Por tal motivo se reitera que es de gran importancia que la copropiedad se haya constituido como persona jurídica ante la oficina de instrumentos públicos de la municipalidad. Al constituirse como persona jurídica, a la copropiedad se le asigna un número de identificación tributario o NIT. Con este NIT el administrador toma el seguro a nombre de la copropiedad.

Algunos ejemplos de bienes comunes que se encuentran presentes tanto en edificios como en conjuntos:

- ✓ Áreas de uso social (salón comunal, sede social, etc.).
- ✓ Áreas para circulación que se encuentren dentro de la copropiedad:
 - Puntos fijos, corredores, escaleras, terrazas de uso comunal, etc.
 - Vías de acceso vehicular, puentes para uso exclusivo de la copropiedad, rampas, parqueaderos, etc.
 - Áreas de circulación peatonal como andenes, senderos, etc.
- ✓ Zonas verdes de uso comunal (parques, jardines, etc.).
- ✓ Cerramientos y puertas de acceso a conjuntos.
- ✓ Los cimientos (losas de cimentación, zapatas, pilotes, etc.).
- ✓ Elementos que soportan la edificación (losas entrepiso, vigas, columnas, muros de carga, etc.).
- ✓ La fachada del edificio.
- ✓ Muros que dividen las áreas privadas y los muros de la copropiedad.
- ✓ Muros compartidos entre la copropiedad y el bien privado.
- ✓ Acabados y enchapes de la copropiedad.
- ✓ Techos o losas que sirven de cubiertas.
- ✓ Bienes muebles de la copropiedad (elementos de gimnasio, electrodomésticos de la copropiedad, equipos de comunicación, equipos de computación, etc.)
- ✓ Equipo y Maquinaria (bombas hidráulicas, calderas, ascensores, etc.)
- ✓ Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias que llegan o salen de los bienes privados.
- ✓ Áreas de servicio.
 - Porterías, garitas, etc.
 - Bombas tanques de almacenamiento de agua, etc.
- ✓ Áreas de recreación (gimnasios, canchas, piscinas, zonas húmedas, etc.).

Existen copropiedades que por su disposición arquitectónica cuentan con cierto tipo de estructuras que algunas veces no se reconocen como bienes comunes cuando efectivamente pueden serlo. Entre estas están:

- ✓ Muros de contención.
- ✓ Cimientos y elementos colindantes que soportan las edificaciones de varios copropietarios, por ejemplo, losas corridas de cimentación, losas entrepiso compartidas horizontalmente entre dos o más unidades privadas, etc.
- ✓ Vías privadas dentro de la copropiedad que no pertenecen al gobierno local.
- ✓ Instalaciones generales de servicios públicos como transformadores, tanques de almacenamiento de agua, que pertenezcan a la copropiedad y que generalmente puedan estar dentro de los límites de la misma, si los mismos no pertenecen a las empresas de servicios públicos de la ciudad.
- ✓ Cerramientos y puertas de acceso a varios conjuntos.
- ✓ Estructuras de parqueaderos subterráneos, a nivel o elevados.

INGRID VERGARA CALDERÓN

Directora de Comunicaciones y Mercadeo

DANIEL BERNAL

Analista de prensa y medios

FASECOLDA

Conmutador: 3443080 Ext 1801 - 1805

ivergara@fasecolda.com