

SEGURO COLECTIVO DE CUMPLIMIENTO PARA CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO BOLIVAR

30/03/2018-1327-P-05-AR-0000000000039-00DI

CONDICIONES GENERALES

Seguros Comerciales Bolívar S.A., que en adelante se denominará **LA ASEGURADORA**, en consideración a las declaraciones hechas por el **ASEGURADO** y con sujeción a las condiciones generales de esta póliza y, en lo no previsto, al régimen del Código de Comercio, indemnizará a el **ASEGURADO** contra el incumplimiento, ocurrido dentro de la vigencia de esta Póliza, en el pago de las obligaciones pecuniarias derivadas de los contratos de arrendamiento que sufra de manera súbita e independiente de su voluntad, como consecuencia directa de la realización de alguno de los siguientes riesgos amparados y señalados en esta Póliza:

1. CLÁUSULA PRIMERA- AMPARO

Esta póliza ampara a el **ASEGURADO** contra el incumplimiento en el pago del canon de arrendamiento o renta a cargo de los arrendatarios, respecto de los contratos de arrendamiento escritos, perfeccionados, legalizados y celebrados por el **ASEGURADO** en calidad de arrendador, contratos cuyos ingresos a la póliza hayan sido aceptados expresamente por **LA ASEGURADORA**. Si los cánones o sus incrementos no se ajustan a la normatividad jurídica o exceden los montos permitidos, **LA ASEGURADORA** sólo los amparará hasta los límites máximos legales.

Cuando se trate de contratos de arrendamiento gravados con IVA, el **ASEGURADO** podrá asegurar el valor del impuesto en adición al valor del canon.

También ampara al **ASEGURADO** contra el incumplimiento de los arrendatarios en el pago de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario del inmueble arrendado a cuyo cargo se hubieren obligado los arrendatarios en el respectivo contrato de arrendamiento, siempre que el **ASEGURADO** sea el recaudador de tales expensas. La suma total que por éste concepto indemnice **LA ASEGURADORA** no podrá exceder el monto de la suma asegurada.

CLÁUSULA SEGUNDA. EXCLUSIONES

La presente póliza no ampara el pago de sumas generadas por los siguientes conceptos:

- 2.1.** Cláusulas penales o cualquier otra sanción pecuniaria pactada en el contrato de arrendamiento.
- 2.2.** Sumas a cargo de los arrendatarios por los servicios públicos.
- 2.3.** Daños y faltantes en el inmueble.
- 2.4.** Reajustes de cánones que no estén expresa ni legalmente pactados.
- 2.5.** Guerra internacional o Civil, actos perpetrados por fuerzas extranjeras, hostilidades u operaciones bélicas (sea o no declarada una guerra), rebelión, sedición, usurpación y retención ilegal de mando.

- 2.6.** Extinción de dominio.
- 2.7.** Matrículas, multas, sanciones, costos por lucro cesante o impuestos salvo el contemplado en la cláusula primera.
- 2.8.** Responsabilidad frente a terceros o daños al inmueble derivados del incumplimiento en el pago de las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario.
- 2.9.** Otros costos facturados tales como Expensas Comunes Necesarias de carácter extraordinario.
- 2.10.** Reajustes a las Expensas Comunes Necesarias de carácter ordinario que no estén precisa y legalmente pactados en el contrato de arrendamiento.
- 2.11.** Intereses de cualquier naturaleza.
- 2.12.** Cualquier forma de Responsabilidad Civil.
- 2.13.** Fuerza mayor o caso fortuito.
- 2.14.** Actos de autoridad.

CLÁUSULA TERCERA - CONTRATOS ASEGURABLES

Quedarán amparados por esta Póliza los contratos de arrendamiento respecto de los cuales se haya efectuado un estudio previo para **LA ASEGURADORA** por parte de la firma Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A., u otra a la que se delegue tal función y cumplan con los siguientes requisitos:

- 3.1.** El resultado del estudio efectuado indique que los arrendatarios y los coarrendatarios o deudores solidarios son asegurables y emita un concepto favorable para la celebración del contrato de arrendamiento.
- 3.2.** Otorguen la calidad de arrendador a el **ASEGURADO**.
- 3.3.** Identifiquen plena y correctamente a cada uno de los arrendatarios en forma concordante con su cédula de ciudadanía o certificado de representación legal y lleven las firmas autógrafas y huella del índice derecho de las partes.
- 3.4.** Consagren la solidaridad pasiva de los arrendatarios y los coarrendatarios o deudores solidarios, respecto de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento.
- 3.5.** Determinen claramente la nomenclatura del inmueble, sus linderos actualizados y la destinación o uso que se dará al inmueble arrendado.
- 3.6.** Determinen el canon y sus reajustes lo mismo el plazo en que han de pagarse.



- 3.7.** Incluyan en forma expresa la renuncia de los arrendatarios y los coarrendatarios o deudores solidarios a los requerimientos de Ley para constituirlos en mora por el pago del canon.
- 3.8.** Señalen su vigencia y prórrogas, si a ello hay lugar.
- 3.9.** Posean cláusula penal por incumplimiento y renuncia expresa de los arrendatarios y los coarrendatarios o deudores solidarios a los requerimientos para constituirlos en mora respecto de ella.
- 3.10.** Contemplan con claridad la cláusula de cesión de derechos por parte del arrendador y demuestren la notificación legal de la misma, si es el caso.
- 3.11.** Contengan relación de bienes conexos si es el caso.
- 3.12.** Presten mérito legal para iniciar la totalidad de las acciones que se consagran en la Ley contra los arrendatarios.
- 3.13.** El texto de la cláusula compromisoria, si esta incluida dentro del contrato, debe ser aprobado en forma expresa por parte de la firma Investigaciones y Cobranzas El Libertador S.A., u otra a la que se delegue tal función.

CLÁUSULA CUARTA - SUMA ASEGURADA Y LÍMITE MÁXIMO DE INDEMNIZACIÓN

La Suma Asegurada corresponderá al valor de los cánones, IVA y expensas comunes necesarias mensuales legalmente pactados en cada contrato asegurado, teniendo en cuenta que la responsabilidad máxima de **LA ASEGURADORA** por cada riesgo y en cada siniestro en ningún caso excederá el valor equivalente a treinta y seis (36) cánones mensuales consecutivos.

CLÁUSULA QUINTA - MOVIMIENTO DE CONTRATOS - MODIFICACIÓN DEL ESTADO DEL RIESGO

Si durante el término de vigencia de este seguro sobreviene alguna modificación en los riesgos amparados ya sea por el retiro de contratos asegurados, modificación del valor asegurado respecto de éstos, cambio de inmueble, reemplazo de arrendatarios, coarrendatarios y/o deudores solidarios, ingreso de nuevos contratos, el **ASEGURADO** está obligado a informar a **LA ASEGURADORA** tal circunstancia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de modificación. En todo caso, en el evento que sea aceptada cualquiera de las modificaciones anteriores, se requerirá que **LA ASEGURADORA** expida el correspondiente certificado de modificación.

El **ASEGURADO** está obligado a mantener el estado del riesgo. En tal virtud deberá notificar por escrito a La Compañía los hechos o circunstancias no previsibles que sobrevengan con posterioridad a la celebración del contrato y que signifiquen agravación del riesgo o variación de su identidad local.

Especialmente deberá informar:

- 5.1.** Todo acto de cesión de contrato de arrendamiento por parte de los arrendatarios, realizado con o sin su consentimiento.
- 5.2.** La muerte, quiebra, concordato, liquidación obligatoria, acuerdo de reestructuración, liquidación voluntaria o desaparición de uno o varios de los arrendatarios.
- 5.3.** El embargo judicial de los cánones que deban pagar los arrendatarios o el embargo y/o secuestro del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
- 5.4.** La expropiación o extinción de dominio del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
- 5.5.** La enajenación del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.
- 5.6.** Cualquier demanda civil, querella policiva o denuncia penal que se suscite entre arrendador y arrendatarios, coarrendatarios o deudores solidarios con ocasión o como consecuencia del contrato de arrendamiento asegurado.

CLÁUSULA SEXTA - LIQUIDACIÓN DE PRIMAS

LA ASEGURADORA liquidará la prima que corresponde para cada período mensual, calculada con base en la tarifa vigente en el mismo mes y calculada en relación con la suma asegurada en el período mencionado. Dicha prima deberá ser pagada por el **ASEGURADO** dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de entrega de la póliza o de su facturación o si fuere el caso de sus anexos o certificados expedidos con aplicación a ella.

CLÁUSULA SÉPTIMA - SINIESTRO

Se entiende ocurrido un siniestro cuando haya vencido el término estipulado en el contrato de arrendamiento para el pago, sin que las obligaciones amparadas por la presente póliza fueren pagadas por los arrendatarios, sus coarrendatarios o sus deudores solidarios.

CLÁUSULA OCTAVA - OBLIGACIONES DEL TOMADOR/ASEGURADO

El **TOMADOR/ASEGURADO** se obliga para con **LA ASEGURADORA** a:

8.1. Contratos de arrendamiento

Asegurar todos los contratos de arrendamiento que administre y tenga vigentes en la fecha de solicitud de seguro, siempre que reúnan los requisitos indicados en la presente póliza.

8.2. Contratos posteriores

Asegurar los contratos que celebre posteriormente mientras la póliza esté vigente, siempre y cuando dichos contratos cumplan con los requisitos contenidos en la cláusula tercera.

8.3. Aviso del siniestro

Informar a **LA ASEGURADORA** sobre la ocurrencia de un siniestro, o de cualquier acción judicial o extrajudicial, que afecte o pueda afectar este seguro, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquel en que se produjo el incumplimiento.

8.4. Obligaciones una vez ocurrido el siniestro

8.4.1. Emplear todos los medios de que disponga para evitar la extensión del siniestro.

8.4.2. Colaborar con **LA ASEGURADORA** en todo lo que ella juzgue necesario, especialmente en facilitarle el ejercicio de su derecho de subrogación. Para tales efectos deberá certificar el monto de los valores recibidos como pago de siniestro, expedir los poderes que se requieran para las acciones judiciales y suscribir los documentos de cesión o subrogación, al arbitrio de **LA ASEGURADORA**.

8.4.3. Abstenerse de reconocer responsabilidades o recibir pagos de arrendamientos, luego de la presentación de la reclamación.

8.4.4. Informar oportunamente a **LA ASEGURADORA** la recepción de títulos judiciales de cánones de arrendamiento.

8.4.5. Abstenerse de expedir cualquier documento, certificado o paz y salvo a los arrendatarios en los cuales se haga expresa o tácita referencia a conceptos que haya cubierto **LA ASEGURADORA**.

CLÁUSULA NOVENA. OBLIGACIONES DE LA COMPAÑÍA

LA ASEGURADORA estará obligada a efectuar el pago del siniestro, dentro del mes siguiente a la fecha en que el **ASEGURADO** o beneficiario acredite su derecho, de acuerdo con el artículo 1077 del código de comercio.

CLÁUSULA DÉCIMA. PÉRDIDA DE DERECHO A LA INDEMNIZACIÓN

El **ASEGURADO** pierde el derecho a la indemnización cuando se presenten uno o varios de los siguientes casos:

10.1. Cuando la reclamación fuere de cualquier manera fraudulenta; si en su apoyo se hicieren o utilizaren declaraciones falsas, o si se emplearen otros medios o documentos engañosos o dolosos.

- 10.2.** Si al dar noticia del siniestro omite maliciosamente informar de los seguros coexistentes sobre los mismos intereses asegurados.
- 10.3.** Cuando el **ASEGURADO** renuncie a sus derechos contra los responsables del siniestro.
- 10.4.** Cuando el incumplimiento de los arrendatarios, en el pago de las obligaciones amparadas en la póliza provenga de acción u omisión de el **ASEGURADO**.
- 10.5.** Cuando por acuerdo o convención entre el **ASEGURADO** y los arrendatarios sea condonada o compensada a éstos cualquier suma relativa a las obligaciones amparadas en la póliza.
- 10.6.** Cuando el **ASEGURADO**, o el propietario de los inmuebles arrendados, inicie por su cuenta contra los arrendatarios, acción de restitución o de cobro de sumas de dinero por concepto de las obligaciones amparadas en la póliza.
- 10.7.** Cuando entre el **ASEGURADO** y los arrendatarios existan diferencias sometidas al conocimiento de autoridades judiciales o administrativas relativas a la existencia de vicios graves en los inmuebles dados en arrendamiento, o atinentes al incumplimiento de los deberes que como parte arrendadora le corresponden a el **ASEGURADO**.
- 10.8.** Cuando el **ASEGURADO** de alguna manera haya admitido o permitido la sustitución de los arrendatarios legítimos respecto de la tenencia del inmueble arrendado.
- 10.9.** Cuando la reclamación sea extemporánea, pero únicamente en la parte correspondiente a los meses anteriores a aquel en que se formalizó el reclamo.
- 10.10.** Cuando el arrendatario haya de pagar o consignar el precio del arrendamiento a persona o entidad diferente del arrendador por orden de autoridad competente.

Parágrafo: En caso que el contrato de arrendamiento sea tachado de falsedad o denunciado penalmente por cualquier otro motivo, **LA ASEGURADORA** podrá suspender el pago periódico de la indemnización hasta que la controversia sea decida por autoridad competente, caso en el cual si la tacha o denuncia es desestimada se pagará la indemnización correspondiente a los meses en que la cobertura fue suspendida sin exceder el límite máximo de indemnización contemplado en la Cláusula Cuarta. Si la tacha o denuncia fuere aceptada y fallado por el juez competente en contra de los arrendatarios, el derecho a la indemnización se pierde a partir de la fecha de ocurrencia de la tacha o del delito.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA - RECLAMACIONES

El **TOMADOR/ASEGURADO** debe presentar a **LA ASEGURADORA**, a su costa, una reclamación por cada contrato asegurado valorizada de conformidad con la Cláusula Tercera (Contratos Asegurables), demostrando la ocurrencia y cuantía del siniestro, aparejada de documentos tales como:

- Dos (2) originales del contrato de arrendamiento legalizado fiscalmente si hay lugar.

- El o los cheques protestados.
- Los documentos anexos y complementarios que señale la ley.

Lo anterior sin perjuicio de la libertad probatoria que le asiste al **ASEGURADO**, en cumplimiento del artículo 1077 del Código de Comercio.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - INDEMNIZACIONES

Siempre y cuando el importe de la prima se encuentre debidamente pagado, **LA ASEGURADORA** indemnizará a el **ASEGURADO** dentro del mes siguiente al que se formalizó la reclamación, mediante cancelación de indemnización equivalente al canon o renta, el IVA y las expensas comunes necesarias que correspondan al primer mes de incumplimiento por parte de los arrendatarios.

Un mes después de efectuado el primer pago **LA ASEGURADORA** efectuará el segundo pago que corresponde a la indemnización del segundo mes de incumplimiento y así sucesivamente hasta la desocupación del inmueble arrendado, o la conciliación con los arrendatarios morosos, respecto de los valores adeudados.

No obstante, cuando entre el **ASEGURADO** y los arrendatarios se presenten diferencias respecto de la fecha de restitución del inmueble, **LA ASEGURADORA** indemnizará el lapso controvertido de acuerdo con la sentencia ejecutoriada proferida por la justicia ordinaria, o con lo demostrado por cualquier otro medio idóneo para acreditar la verdadera fecha de restitución.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA - RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE

Para todos los efectos entiéndese por restitución del inmueble la entrega que de él efectúen los arrendatarios a:

- 13.1.** El **ASEGURADO** o al abogado que éste designe.
- 13.2.** **LA ASEGURADORA.**
- 13.3.** El propietario del inmueble, su cónyuge o sus herederos.
- 13.4.** El secuestre por orden judicial.
- 13.5.** El juzgado competente, colocando a su disposición las correspondientes llaves.

Los gastos judiciales y los honorarios de abogados que se originen en el proceso de restitución del inmueble o por el cobro de sumas a cargo de los arrendatarios, serán por cuenta de **LA ASEGURADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - SUBROGACIÓN

Una vez efectuado el pago de la indemnización **LA ASEGURADORA** se subrogará por ministerio de la ley y hasta la concurrencia de su importe en los derechos de el **ASEGURADO** con las personas responsables del siniestro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1096 y siguientes del Código de Comercio.

El **ASEGURADO** se obliga a cooperar con **LA ASEGURADORA** con todos los medios a su alcance bien sea judicial o extrajudicialmente en procura del éxito de las acciones que ésta emprenda, otorgando para tal fin y si fuera el caso, poder judicial.

CONDICIÓN DÉCIMA QUINTA - ACCIONES JUDICIALES

Es obligación primordial de el **ASEGURADO** emprender oportunamente los procesos judiciales que resulten necesarios para evitar la extensión del siniestro otorgando los poderes que se requieran a los abogados que **LA ASEGURADORA** designe, suscribir los documentos relativos a la subrogación de las obligaciones o a su cesión, a discreción de **LA ASEGURADORA**, así como prestar toda diligencia necesaria para procurar su recuperación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - GARANTÍAS A CARGO DEL TOMADOR/ASEGURADO

La cobertura que otorga ésta póliza queda sujeta al estricto cumplimiento, por parte del **ASEGURADO**, de las siguientes garantías, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1061 del Código de Comercio.

16.1. El **TOMADOR/ASEGURADO** deberá tomar todas las precauciones necesarias para evitar suplantaciones y falsificaciones de los firmantes en los contratos de arrendamiento.

16.2. El **TOMADOR/ASEGURADO** garantiza que velará permanentemente para evitar cambios o modificaciones en la tenencia del inmueble arrendado y en ningún caso serán aceptables cesiones o subarriendos por parte de los arrendatarios sin la previa autorización de **LA ASEGURADORA**.

El incumplimiento por parte del **TOMADOR/ASEGURADO** de una o varias de las anteriores garantías, producirá la terminación del contrato de seguro.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA - DEFINICIONES

Para los efectos de esta póliza, los siguientes términos tienen el significado que aquí se les asigna, a saber:

Póliza: Es el documento mediante el cual se definen las condiciones reguladoras de este seguro, y por lo tanto constituye prueba del contrato. Forman parte integrante de la póliza las condiciones generales, las particulares que individualizan el riesgo, las especiales, si las hubiese y los suplementos que se emitan a la misma para complementarla o modificarla.

Tomador: La persona natural o jurídica que suscribe el contrato en calidad de arrendador, actuando por cuenta propia o ajena y a quién corresponden las obligaciones que del mismo se deriven, salvo las que por su naturaleza deban ser cumplidas por el **ASEGURADO**.

Asegurado: La persona natural o jurídica titular del interés asegurable objeto del presente Contrato de Seguro, debidamente nombrada como tal en la carátula de la póliza.

Afianzado: La persona natural o jurídica nombrada como tal en el certificado de seguro integrante de la póliza, y que tiene a su cargo la obligación de pagar a el **ASEGURADO** los cánones de arrendamiento, el IVA, las Expensas Comunes Necesarias, los daños y faltantes de inventario, y/o los servicios públicos del inmueble arrendado.

Beneficiario: La persona natural o jurídica que titular del derecho a la indemnización.

Arrendatario: La persona natural o jurídica a quien el arrendador ha concedido el uso y goce de un inmueble a través de un contrato de arrendamiento.

Deudor solidario: La persona natural o jurídica que ha asumido, como garante solidario las obligaciones pecuniarias del arrendatario de un inmueble.

Prima: Es el costo que debe pagar el **TOMADOR** por el seguro. El certificado de cobro de primas contendrá los recargos y tasas de legal aplicación.

Expensas comunes necesarias (Cuotas de administración): Erogaciones necesarias de carácter ordinario o extraordinario, causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, vigilancia y reconstrucción de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

En los Edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de Expensa Común Necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto, por la ley 675 de 2001.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - VIGENCIA

Este contrato de seguro tendrá vigencia de un (1) mes contado a partir de la fecha de expedición del mismo y se renovará automáticamente por lapsos iguales a menos que el **TOMADOR** avise a **LA ASEGURADORA** por escrito su intención de no renovarlos. **LA ASEGURADORA** podrá revocarlo de acuerdo a los términos del Art. 1071 de C. de Co.



CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA - DOMICILIO

Para todos los efectos relacionados con el presente contrato de seguro, se fija como domicilio la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia.

SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR S.A.
Firma representante Legal