

## Licitación del Seguro de Incendio y Terremoto de Créditos con Garantía Hipotecaria a favor de JFK Cooperativa Financiera

### Pliego de Condiciones Condiciones Técnicas Seguro de Incendio y Terremoto

#### 1. BIENES ASEGURADOS

Se amparan todos los bienes inmuebles susceptibles de asegurarse bajo contrato de seguro, de propiedad de los deudores dados en garantía hipotecaria a JFK Cooperativa Financiera.

#### 2. TOMADOR Y PRIMER BENEFICIARIO

JFK Cooperativa Financiera adquiere en todos los casos la calidad de tomador y primer beneficiario hasta por el monto total de la deuda en créditos con garantía hipotecaria. El deudor ostentará la condición de asegurado.

#### 3. VALOR ASEGURADO DE LOS BIENES

El valor asegurado debe corresponder al cien por ciento (100%) del valor comercial del inmueble hipotecado en su parte destructible menos el valor del terreno.

El valor asegurado es definido por JFK Cooperativa Financiera y se entiende como el valor comercial según avalúo realizado para el crédito y las actualizaciones que se realicen por parte de La Cooperativa.

El valor asegurado es tomado a partir del valor comercial o del avalúo comercial del inmueble y la indemnización en caso de siniestro será a valor de reconstrucción, reposición o reemplazo.

La Aseguradora Adjudicataria entenderá este valor como un valor admitido y sólo podrá aplicar infraseguro, cuando la diferencia entre el valor asegurable y el valor asegurado no sea superior al 10%.

El límite máximo de responsabilidad de la Aseguradora Adjudicataria es el valor asegurado financiado por JFK Cooperativa Financiera.

#### 4. UBICACIÓN DE LOS BIENES

Los bienes inmuebles podrán estar ubicados en cualquier lugar del territorio nacional.

En caso de presentarse alguna diferencia entre la dirección descrita en el reporte de JFK Cooperativa Financiera y la dirección real o en caso que por un error se llegare(n) a retirar del reporte algún(os) riesgo(s), se otorga un límite de aviso para la corrección o rectificación, de máximo 60 días posteriores a la fecha en que la Aseguradora identifique y notifique el

error. En ningún momento el riesgo carecerá de cobertura.

## 5. DURACION DE LA COBERTURA INDIVIDUAL

Será igual al tiempo de existencia de la deuda u obligación amparada, incluyendo tiempos de mora, tiempos de eventuales prórrogas autorizadas por JFK Cooperativa Financiera y tiempos de los procesos judiciales para el cobro de las obligaciones.

La cobertura del seguro inicia en el momento en que JFK Cooperativa Financiera efectúa el desembolso del crédito y/o recibe en hipoteca el inmueble.

La póliza será de vigencia anual renovable hasta la finalización del crédito, las prórrogas o tiempos adicionales serán aprobados a discreción de la compañía con solicitud expresa del tomador, las inclusiones deben ser avisadas máximo 30 días después de desembolsado el crédito.

### **Continuidad de cobertura para aumento de valor asegurado:**

En el evento en que sobre un inmueble ya asegurado en la póliza se realicen aumentos de valor asegurado, sea por actualización de avalúos o reformas, la Aseguradora Adjudicataria otorgará continuidad en la cobertura, salvo que exista agravación del riesgo únicamente en los términos del artículo 1060 del Código de Comercio. La Cooperativa debe avisar el aumento de valor asegurado hasta máximo 30 días después de generado, en caso de que el valor asegurado nuevo pase de \$1.000.000.000, el riesgo será inspeccionado (en caso de ser habitacional, oficinas y locales comerciales o de servicios). Aplica para todos los predios, inclusive para riesgos industriales o PYMES.

## 6. AMPAROS

- Incendio y/o caída de rayo y el calor y el humo producidos por estos fenómenos, explosión ocurrida dentro y fuera del predio asegurado.
- Inundación, anegación, avalancha: se cubren los daños o pérdidas materiales que sufran los bienes asegurados, causados por agua proveniente del exterior de la vivienda o directamente por desprendimiento o caída de una masa de nieve, lodo, rocas o tierra desde una pendiente, no necesariamente dentro de los predios asegurados. Se otorga cobertura en deslizamiento, entendido como el derrumbamiento o desplazamiento, hundimiento por efecto de su propio peso de la masa de suelo. Se cubren los asentamientos salvo aquellos que se deriven de un error en diseño.
- Daños por agua: se cubren los causados por la rotura accidental de tuberías, desbordamiento de tanques o piscinas y apertura accidental de llaves o grifos, que se encuentren dentro de la vivienda o hagan parte de ella.
- Hundimiento del terreno, socavón, deslizamiento del terreno, asentamientos, derrumbes y desprendimiento de tierras y roca cuando sean producidos de manera accidental, súbita e imprevista como consecuencia de lluvias intensas, desbordamiento o crecida de ríos, quebradas o lagos, o por rotura de tanques o tuberías exteriores a la edificación, o cuando se produzcan como consecuencia de otro riesgo cubierto por la póliza.
- Huracán, vientos fuertes, ciclón, tifón, tornado, tormenta, tempestad, granizo, caída de

- aeronaves y objetos que se desprendan de ellas, impacto de vehículos terrestres.
- Actos de autoridad: se indemnizarán los daños causados a los bienes asegurados como consecuencia de la destrucción ordenada o ejecutada por actos de la autoridad competente, con el fin de aminorar o evitar la propagación o extensión de las consecuencias de cualquier evento cubierto por la póliza.
  - Rotura de vidrios, espejos, acrílicos, domos, cabinas de baño y unidades sanitarias, calentadores instalados en la vivienda asegurada que resulten afectados por una rotura accidental; siempre y cuando tal rotura no sea consecuencia de trabajos de reparación, reconstrucción, remodelación, decoración u otros similares que se realicen en la vivienda asegurada.
  - Terremoto, temblor de tierra, erupción volcánica, tsunami, maremoto, marejada, ola gigante y por los efectos directos que de estos fenómenos se deriven. Se extiende la cobertura a los cimientos, zapatas, muros de contención, vigas, entre otros siempre y cuando esté incluido dentro del valor total asegurado de cada inmueble.
  - Asonada, motín, conmoción civil o popular, huelga y actos mal intencionados de terceros y terrorismo.

## 7. AMPARO AUTOMÁTICO Y REQUISITOS DE ASEGURABILIDAD:

Amparo automático de nuevos bienes o propiedades: la ASEGURADORA ADJUDICATARIA otorgará amparo automático de acuerdo con el valor asegurado hasta 650 salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de desembolso del crédito parabienes o propiedades ubicadas en cualquier lugar del territorio nacional. La Cooperativa deberá notificar la inclusión del predio con un tiempo no mayor a 30 días después de desembolsado el crédito, sin que esto signifique que dicha inclusión no sea automática.

Para los riesgos no incluidos dentro del amparo automático, se evaluará con la ASEGURADORA ADJUDICATARIA si se debe coordinar inspección del riesgo, para lo cual JFK COOPERATIVA FINANCIERA remitirá la siguiente información:

- Nombre del cliente.
- Identificación del cliente.
- Dirección de ubicación del inmueble.
- Valor asegurado.
- Avalúo, de ser el caso.

Con esta información la ASEGURADORA ADJUDICATARIA analizará el riesgo de acuerdo con los tiempos estipulados en el Pliego de Condiciones.

En todo caso, para predios con valor asegurado superior a \$1.000.000.000, la Aseguradora hará inspección obligatoria del riesgo.

## 8. EXTENSIONES DE LAS COBERTURAS:

Con sujeción a la suma asegurada y no sujeto a la aplicación de deducible ni infraseguro en los términos establecidos en el Pliego de Condiciones y sus respectivos anexos, se cubrirán los siguientes gastos, asociados a las coberturas contratadas, hasta por el veinte por ciento (20%) del valor asegurado de cada riesgo. Este porcentaje constituye un sublímite de la

responsabilidad máxima que la Aseguradora Adjudicataria asume, y por tanto no incrementa la suma asegurada:

- Gastos por remoción de escombros.
- Honorarios profesionales.
- Gastos de extinción del siniestro.
- Gastos para la preservación de bienes.
- Gastos para demostrar la ocurrencia y la cuantía del siniestro.
- Gastos para la obtención de licencias y permisos para reconstruir el inmueble asegurado.

## 9. PAGOS DE SINIESTROS:

Los pagos de la cobertura se realizarán directamente a JFK Cooperativa Financiera hasta por el monto de la deuda a la fecha del siniestro, monto que incluye capital e intereses, aunque ambos estén en mora.

## 10. TASAS DE PRIMAS:

El proponente deberá presentar sus posturas como una tasa única de prima mensual discriminando el IVA, expresada en porcentaje (con cuatro decimales) del monto asegurado de los riesgos que se licitan y su equivalente en miles. Deberá presentarse, además, su equivalencia en pesos por millón para cada tipo de riesgo, es decir, por millón de pesos adeudado para el deudor y por millón de pesos del valor asegurado del predio para incendio.

Se entenderá que la tarifa propuesta:

**10.1.** Refleja la siniestralidad, la composición de la cartera y los rangos etarios de los deudores.

**10.2.** Incluye prima e impuestos y, además, considera por parte de La Cooperativa el no cobro por administración y recaudo y el no pago de comisiones.

La Aseguradora Adjudicataria no podrá modificar las primas durante la vigencia del contrato.

## 11. DEDUCIBLES

La postura debe especificar cuáles son los deducibles en cada una de las coberturas solicitadas bajo los cuales cotiza el seguro.

## 12. LIQUIDACIÓN Y FACTURACIÓN

La Cooperativa certificará a La Aseguradora Adjudicataria dentro de los primeros diez días de cada mes el saldo de la cartera asegurable, junto con el listado de personas aseguradas, cédula de ciudadanía, ciudad y dirección del riesgo asegurado, fecha de desembolso y valor individual de las obligaciones y valor individual de las obligaciones; el pago de la prima se realizará dentro de los quince días calendario siguientes al recibo de la factura, reservándose La Aseguradora Adjudicataria el derecho de inspeccionar cuando a bien lo

considere los libros contables de La Cooperativa.

### 13. CLAUSULAS

Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 673 del 2 de abril de 2014 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en su artículo 2.36.2.2.16; parágrafo 4.

- La aseguradora NO podrá hacer ajustes a la tasa de prima de seguro durante la vigencia de la adjudicación.
- De acuerdo con lo indicado en el numeral 2.36.2.2.10 del decreto 673 de 2014 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Oferente Adjudicatario NO podrá revocar unilateralmente el contrato que se derive del presente proceso.
- La Aseguradora pagará el 100% de la indemnización dentro de los quince días hábiles siguientes a la demostración de la ocurrencia del siniestro.
- En caso de ocurrir errores u omisiones en el trámite de las solicitudes de seguro, no imputables a La Cooperativa, La Aseguradora Adjudicataria conviene en dar el trámite que corresponde sin reducir las coberturas o vigencia de las pólizas.
- La Aseguradora Adjudicataria deja constancia del conocimiento de los riesgos y la aceptación de los mismos.
- El tomador de la póliza debe dar noticia de la ocurrencia del siniestro a la Aseguradora Adjudicataria dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la fecha en que el asegurado o cualquier persona con interés se lo comuniqué por escrito.
- Coexistencia con seguro de copropiedades - propiedad horizontal Ley 675: En caso que haya coexistencia de seguros por encontrarse el bien inmueble amparado por otro seguro diferente al seguro de incendio y terremoto deudores, la Aseguradora Adjudicataria *podrá soportar la indemnización debida al asegurado en proporción a la cuantía de sus respectivos contratos, siempre que el asegurado haya actuado de buena fe. La mala fe en la contratación de éstos produce la nulidad de este contrato.* En virtud del pago, la Aseguradora Adjudicataria se podrá subrogar en contra de la otra compañía aseguradora que también había asegurado el bien o quien haya sido beneficiario de la indemnización. Así mismo JFK Cooperativa Financiera se compromete a que en el evento de recibir una suma adicional por el bien objeto del crédito indemnizado, restituirá este valor a la Aseguradora Adjudicataria.
- Adecuaciones a las normas de sismo resistencia y norma RETIE: La suma asegurada y el valor a indemnizar incluyen el sobre costo (si lo hubiese) de adecuar la construcción a las normas de sismo resistencia y del reglamento técnico de instalaciones eléctricas.
- Terminación y revocación unilateral: JFK Cooperativa Financiera podrá dar por terminada cualquiera de las pólizas que resulten de esta licitación o cualquiera de sus amparos adicionales en cualquier tiempo de acuerdo con lo establecido en el Pliego de Condiciones.

#### 14. PAGO DE INDEMNIZACIONES

El proceso de atención de reclamaciones inicia en el momento en que el cliente directamente o JFK COOPERATIVA FINANCIERA notifiquen la ocurrencia de un siniestro por cualquier medio a la ASEGURADORA ADJUDICATARIA.

Para la atención oportuna de un aviso de siniestro, éste debe tener claridad sobre la siguiente información:

- Circunstancias de tiempo, modo y lugar de ocurrencia del daño o pérdida.
- Nombre y número de identificación del asegurado, deudor.
- Pérdida estimada (valor tentativo).
- Dato de contacto para realizar la inspección, si aplica.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 1077 del Código de Comercio corresponde al asegurado acreditar el siniestro y su cuantía, si fuere el caso. Sin embargo, para un trámite más expedito de la reclamación, se sugiere acompañar la misma con los siguientes documentos.

- Carta de reclamación a la Aseguradora Adjudicataria.
- Informe de autoridad competente que atendió el evento, si aplica.
- Una o dos cotizaciones o presupuestos de reparación o reconstrucción.
- Saldo de la deuda u obligación si aplica.
- Registro fotográfico

Se reitera que la documentación listada es una sugerencia y no una obligación para el asegurado, que tiene libertad sobre los medios probatorios para demostrar la ocurrencia y cuantía del siniestro amparado, salvo que legalmente se encuentre prevista una formalidad probatoria determinada; por lo tanto si el asegurado demostrase por otros medios a los aquí sugeridos la ocurrencia del siniestro y su cuantía, la Aseguradora Adjudicataria no podrá rechazar la reclamación si la única causal fuere la falta de uno de los documentos sugeridos u otro adicional.

#### 15. PLAZO PARA EL PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN

El 100% de la indemnización se pagará en un plazo máximo de quince (15) días hábiles, plazo contado a partir de la fecha en que La Aseguradora reciba la reclamación formal acompañada de los documentos pertinentes que demuestren la ocurrencia y cuantía del siniestro; el cual no podrá exceder los términos de prescripción previstos en el artículo 1081 del C. de Co.; cualquier otro documento que La Aseguradora considere necesario para la atención podrá ser solicitado, pero no afectará el plazo determinado. La documentación para la evaluación de los siniestros, será aquella determinada en el presente pliego y en sus anexos.

#### 16. EXPEDICIÓN DE LA PÓLIZA

La póliza matriz inicial y sus anexos deberán ser entregados a La Cooperativa dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de adjudicación. En caso de que La Aseguradora adjudicataria del presente proceso no cumpla la obligación mencionada dentro

del plazo aquí estipulado, La Cooperativa hará efectiva la garantía constituida para responder por la seriedad de la propuesta.

Además, deberá entregar el certificado individual de seguro de Incendio y Terremoto para cada asegurado, en medio magnético formato PDF.

No habrá lugar a cobros por expedición de la póliza ni de sus anexos, como tampoco de los certificados individuales de cada asegurado.

### **17. EXPEDICIÓN DE CERTIFICADO INDIVIDUAL**

La Aseguradora expedirá y entregará al asegurado, un certificado individual de seguro en el cual consten: amparos, valores, coberturas, vigencia y exclusiones de la póliza que aplican para su caso particular. Igualmente, y en forma concomitante a la presentación de la solicitud de crédito se brindará por escrito al consumidor financiero la información prevista en el numeral 9.8. de la Circular 038 de 2011. Esta obligación corre a cargo de La Aseguradora y podrá cumplirse por cualquier mecanismo jurídicamente válido de acuerdo a la norma aplicable.

### **18. CLAUSULA DE ERRORES Y/U OMISIONES**

Si la inexactitud proviene de error inculpable del tomador o del deudor asegurado, el contrato no será nulo; no obstante, el asegurador sólo estará obligado, en caso de siniestro, a pagar un porcentaje de la prestación asegurada, equivalente al que la tarifa o la prima estipulada en el contrato represente respecto de la tarifa o la prima adecuada al verdadero estado del riesgo, excepto lo previsto en el artículo 1160.