

Medellín, diciembre de 2023

Señores

**Juzgado 30 Administrativo Oral del Circuito de Medellín**

E. S. D.

**Medio de control:** Acción de grupo  
**Demandante(s):** **Habitantes del Conjunto Residencial Asensi**  
**Demandado(s):** Municipio de Medellín y otros  
**Radicado:** 050013333030**20140058400**

**Asunto:** Precisión de requisitos mínimos para aseguradoras.

**Javier Tamayo Jaramillo**, abogado identificado con cédula de ciudadanía N° C.C. 8.343.937 de Envigado, portador de la Tarjeta Profesional N° 12.979 del C. S. de la J., actuando como profesional adscrito a la sociedad **Tamayo Jaramillo y Asociados S.A.S.**, apoderada judicial sustituta de la **parte demandante**, me permito dar cumplimiento a una de las cargas impuestas por el Despacho en la audiencia celebrada el pasado 01 de noviembre de 2023, de la siguiente manera:

### **I. Consideraciones preliminares**

1. Esta parte ha dejado claro desde el inicio de la presente diligencia de conciliación que, uno de los requisitos mínimos para considerar la propuesta de conciliación es el respaldo de aseguradoras que expidan pólizas que cubran la estabilidad y los riesgos derivados de la construcción de la obra de repotenciación.

2. En la continuación de la audiencia de conciliación, celebrada el 01 de noviembre de 2023, la mayoría de las aseguradoras vinculadas al proceso manifestó que no obtuvieron autorización por parte de los respectivos comités de conciliación para participar en un eventual acuerdo, mediante la expedición de seguros que respalden el proyecto de repotenciación. No obstante, el Despacho verificó los avances en otros puntos de las negociaciones y propuso a la parte actora lo siguiente, para efectos de que las aseguradoras reconsideren la posibilidad de participar en la expedición de seguros que amparen el proyecto:

*“El Despacho considera que una vez se concrete el tema de la propuesta, se podría darle a las llamadas en garantía un término para el estudio respectivo e informe sobre los amparos a cubrir. Que una vez llegue la respuesta de la Superintendencia que se pronunciaría en un mes aproximadamente sobre la puesta a consideración de la propuesta de conciliación que le fue remitida. **Solicita al apoderado de la parte actora que redacte y remita a las aseguradoras, los amparo y demás condiciones técnicas que piden para la expedición de la póliza que ampare el cumplimiento y el reforzamiento de la obra**” (Resalto y subrayo)*

3. En los términos del artículo 1056 del Código de Comercio, en los contratos de seguro, las aseguradoras son las que definen el riesgo, con sus respectivas especificaciones técnicas, que desean asumir. Así mismo, según los artículos 1046 y siguientes la aseguradora es quien debe precisar y entregar al tomador el detalle de las condiciones particulares y generales del seguro.

De conformidad con lo anterior, esta parte no tiene los conocimientos técnicos de una aseguradora ni se encuentra facultada para exigir y determinar las especificaciones técnicas que debe asumir esa compañía en un contrato de seguro. Sobre todo, porque mis representados no serían los tomadores de los seguros, sino que esta calidad la tendría VIFASA como constructora.

Ahora bien, lo que mis representados sí podrían exigir en atención a las cargas impuestas por el Despacho en el trámite de conciliación y a que tendrían un interés directo en que las obras de repotenciación se adelanten y concluyan en debida forma, en caso de que se llegue a un acuerdo, son los seguros y amparos mínimos que tendría que contratar VIFASA para poder someter a decisión la propuesta de conciliación, pues de lo contrario no sería posible seguir adelante con el presente trámite de negociación.

## II. Modalidades de seguro

4. Así las cosas, los seguros y condiciones mínimas requeridas son las siguientes:

### 4.1. Póliza todo riesgo construcción.

Se trata de un seguro que tiene por objeto amparar los daños que sufra la propia construcción u obra civil durante su desarrollo para garantizar que esta pueda llegar a buen término. En efecto, la doctrina especializada ha señalado lo siguiente:

*“El propósito de este seguro es amparar las pérdidas o daños ocurridos a la construcción o actividad de obra civil, o a los bienes utilizados durante el proceso, causados por hechos de carácter súbito, accidental o imprevisto, ajenos a la voluntad del constructor o tomador de la póliza.*

*Es un seguro que opera bajo los principios de seguro de todo riesgo “All Risk – lo que no está perfectamente excluido se encuentra amparado”*

*El seguro fue diseñado para cubrir las pérdidas que sufran las obras civiles durante su proceso de construcción que como consecuencia de su evolución puedan afectar de la misma manera propiedades de terceros, convirtiéndolo de igual manera en*

*un seguro que cubre la responsabilidad civil frente a terceros y que forma parte integral de la cobertura de la póliza”<sup>1</sup>.*

**4.1.1. Asegurado y beneficiario:** Constructor o propietario del proyecto.

**4.1.2. Vigencia:** Periodo de construcción.

**4.1.3. Valor asegurado:** valor de reconstrucción del inmueble (incluyendo valor de repotenciación y valor inicial del edificio que ya está construido)

**4.1.4. Otras consideraciones:** Por las particularidades del proyecto, se deberá incluir una cláusula de conocimiento del estado del riesgo, según la cual, la aseguradora declare que ha inspeccionado los riesgos y por consiguiente deja constancia del conocimiento y aceptación de los riesgos del proyecto, las circunstancias y condiciones de la edificación objeto de repotenciación en la fecha de inspección o iniciación de la vigencia.

Por otro lado, también deberá incluirse un amparo para los riesgos derivados del diseño del proyecto, materiales y mano de obra defectuosa.

#### **4.2. Póliza de responsabilidad civil extracontractual.**

A diferencia del anterior, se trata de una modalidad con expresa regulación legal a partir del artículo 1127 del Código de Comercio. Ahora bien, tratándose de una obra civil, el riesgo que se busca asegurar son los daños que sufran terceras personas con ocasión de la construcción. En particular, el amparo deberá incluir los daños que sufran propiedades vecinas y todos aquellos derivados de las lesiones a terceros.

---

<sup>1</sup> LOMBANA SILVA, Fernando. “Seguro de todo riesgo construcción una oportunidad para el mercado de seguros colombiano”. RIS, Bogotá (Colombia), 42(24): 195-207, enero-junio de 2015.

**4.2.1. Asegurado y beneficiario:** En este caso el asegurado sería el constructor o propietario del proyecto, mientras que los beneficiarios serían las terceras personas que se vean afectadas.

**4.2.2. Vigencia:** Duración de la obra.

**4.2.3. Valor asegurado:** Valor que verdaderamente pueda cubrir daños en propiedades vecinas y lesiones o muerte a personas.

**4.2.4. Otras consideraciones:** Si bien es cierto que la modalidad aseguraticia descrita en el numeral anterior (todo riesgo constructor) suele ofrecer como amparo adicional el de responsabilidad civil extracontractual, este suele tener numerosos límites, sublímites y exclusiones. En consecuencia, si el amparo de RCE de la póliza todo riesgo constructor no garantiza una verdadera cobertura para los riesgos derivados de un proyecto como el que nos convoca, entonces deberá contratarse un seguro independiente de responsabilidad civil extracontractual.

### **4.3. Póliza decenal.**

Esta modalidad de seguro vino a tener regulación expresa en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, también conocida como “Ley Anti-Space”, porque fue promovida con ocasión del colapso del Edificio Space en la ciudad de Medellín.

La referida Ley fue reglamentada por el Decreto 282 de 2019 el cual dispone lo siguiente:

*“ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.3. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema,*

*incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del presente decreto (...)*”

Pues bien, la expedición de la póliza decenal que se expida para el proyecto de repotenciación del edificio ASENSI tendrá que cumplir con todos los requisitos establecidos en la ley y en los reglamentos.

**4.3.1. Asegurado y beneficiario:** el artículo 2.2.6.7.1.4.2. del Decreto 282 de 2019 establece que *“Serán asegurados y beneficiarios quienes ostenten la calidad de propietarios al momento de la ocurrencia del siniestro dentro del término de vigencia de la obligación”*. Así mismo, señala que *“El seguro será tomado por el constructor o enajenador de vivienda nueva por cuenta propia y por cuenta del propietario inicial o sucesivos propietarios”*.

**4.3.2. Vigencia:** el artículo 2.2.6.7.1.1.8. del Decreto 282 de 2019 establece lo siguiente:

*“ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.8. Vigencia y permanencia del mecanismo de amparo. El mecanismo de amparo constituido por el constructor o el enajenador de vivienda nueva deberá cubrir eventos ocurridos dentro de los diez (10) años siguientes a la fecha de expedición del respectivo Certificado Técnico de ocupación. El mecanismo de amparo presentado por el constructor o el enajenador de vivienda nueva se hará efectivo por parte del propietario inicial o los sucesivos propietarios, que se*

*vean afectados por el estado de ruina o amenaza de ruina de la edificación durante el término de cobertura”.*

**4.3.3. Valor asegurado:** Valor de la reconstrucción del inmueble.

**4.3.4. Otras consideraciones:** Sin perjuicio de la obligatoriedad legal del seguro descrito para el proyecto de repotenciación del edificio ASENSI, para efectos del presente trámite de conciliación sí es esencial que la constructora garantice la contratación de esta póliza o, en su defecto de una póliza de obras civiles terminadas (OCT) que cumpla los mismos propósitos.

<b>III. Precisiones adicionales</b>
-------------------------------------

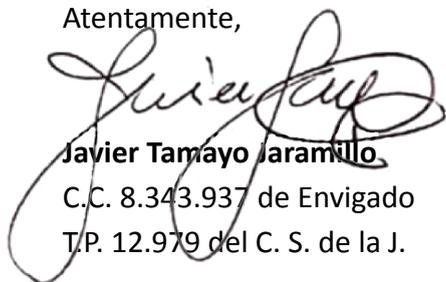
5. Manifestamos que la información técnica del proyecto de repotenciación que la parte demandante tiene a su disposición es la misma que conoce el Juez y las demás partes. En consecuencia, en caso de que las aseguradoras requieran algún dato para la determinación de los amparos, valores asegurados, condiciones, etc, deberán acudir a la constructora para que sea ésta la que suministre la información necesaria.

Lo anterior, sin perjuicio de que los demandantes se encuentren a disposición en caso de que exista algún tipo de duda sobre la información contenida en este escrito.

6. En caso de que durante las presentes negociaciones se llegue a un acuerdo, debemos dejar claro que, tanto para el desarrollo del proyecto, como en la contratación de las pólizas descritas en el acápite anterior, mis representados deben quedar indemnes de cualquier obligación de origen civil y laboral.

En los términos descritos, damos cumplimiento a la carga impuesta por el Despacho en la audiencia del pasado 01 de noviembre de 2023.

Atentamente,



**Javier Tamayo Jaramillo**  
C.C. 8.343.937 de Envigado  
T.P. 12.979 del C. S. de la J.