



ESTUDIOS JURÍDICOS

Bogotá D.C., 20 de septiembre de 2021

Respetado Doctor

JAVIER ÁVILA ROJAS

CONSTRUCTORA ALCABAMA

La ciudad.

ASUNTO: Consulta póliza decenal

Respetado doctor Ávila, reciba un cordial saludo.

De acuerdo con sus inquietudes presentadas frente a la póliza decenal, a continuación nos permitimos dar respuesta a cada una de sus preguntas, en los siguientes términos:

1. *“Radicar en legal y debida forma todo el proyecto este año, pero el próximo año modificar el proyecto, es decir, modificación de unidades estructurales de manera parcial (modifico torres por unas nuevas). ¿Sigo cubierto con la póliza para todo el proyecto incluyendo las unidades estructurales que voy a modificar en el 2022?”*

RTA/ De acuerdo lo establece el Decreto Nacional 1687 de 2020, la póliza decenal únicamente será exigible para las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva para uso residencial que sean radicadas en legal y debida forma después del 31 de diciembre de 2021. Lo anterior significa que, aunque la licencia se modifique de manera parcial en el 2022, no le será exigible la póliza, por cuanto este acto obedece a una licencia de construcción en la modalidad de modificación y no al de obra nueva.

Lo anterior significa que el proyecto no estará cubierto, así se modifique en el 2022, por cuanto la licencia inicial de obra nueva que dio origen al proyecto fue expedida antes del término de exigibilidad planteado por el Gobierno.

2. *“La misma anterior pero modifiko totalmente las unidades estructurales ya aprobadas”*

RTA/ De igual manera vemos que la exigibilidad de la obligación de tramitar la póliza decenal sigue sin aplicar, por cuanto independientemente de la magnitud de la modificación de la licencia, la norma es clara en establecer que la obligación solo es exigible para licencias en la modalidad de obra nueva tramitadas con posterioridad al 31 de diciembre de 2021.

3. *“Radical una etapa en legal y debida forma y dejar un lote de futuro desarrollo dentro de la misma etapa, pero en el año 2022, modificar la licencia ampliando la etapa 1, con las mismas unidades estructurales ya aprobadas para nuevas torres. Sigo cubierto con la póliza para la ampliación?”*
4. *“La misma anterior pero la ampliación con nuevas unidades estructurales no aprobadas previamente.”*

RTA/ Frente a estas dos interrogantes, nos permitimos aclarar que si la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva se radica con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 y la misma se va modificando, entendemos que se deberá reajustar la póliza y la prima, ya que el seguro deberá recaer sobre todo el Proyecto, por cuanto el interés asegurable corresponderá a toda el área sobre la cual se levantan las unidades a enajenar.

Ahora si la licencia inicial se tramitó en el 2021, es importante establecer que para la etapa licenciada antes del 31 de diciembre del año en curso, no aplica la obligación. Sin embargo, para las etapas que se tramiten con posterioridad, será necesario tramitar la póliza, por cuanto el desarrollo de una etapa constructiva requiere de una licencia de construcción en la modalidad de obra inicial para su desarrollo.

Frente al tema del futuro desarrollo (por ser un acto netamente potestativo del asegurador/tomador), consideramos que el mismo no se podría asegurar y solo entraría asegurarse cuando se concrete en una etapa del proyecto y contenga la correspondiente licencia en la modalidad de obra nueva.

Adicional a lo anterior y con el fin de contar el trabajo que se ha hecho respecto de la póliza decenal, queremos contarle que desde CAMACOL NACIONAL se han hecho reiterados acercamientos con el Gobierno Nacional con el fin de extender el plazo en que empezará a ser exigible la póliza (31 de diciembre de 2021), sin obtener aún una respuesta positiva que nos permita prever la posibilidad de que este término se extienda.

En ese sentido y viendo cada vez más cerca el momento de exigibilidad de la póliza decenal, queremos contarle también que estamos organizando varios conversatorios con FASECOLDA, con el fin de socializar con nuestros afiliados las condiciones jurídicas y técnicas bajo las cuales operara este nuevo seguro.

Finalmente y a título informativo, queremos compartir con usted los requisitos que podrían exigir las aseguradoras para la toma de la póliza, de acuerdo con la investigación que hemos hecho desde nuestra área, los cuales nos permitimos enlistar a continuación:

Posibles documentos para la solicitud de la póliza:

- Informe Geotécnico o Estudio de Suelos donde se identifique claramente la profundidad de la excavación, composición o textura del suelo, posibilidades de inundación o nivel freático.
- Recomendaciones del Estudio de Suelos.
- Memoria Descriptiva del proyecto, características y descripción del proyecto.
- Planos Generales del Proyecto.
- Presupuesto con desglose de valores y especificación de los metros cuadrados construidos.

GESTIÓN LEGAL

Conceptos

- Cronograma del Proyecto.
- Acta de Vecindades en los casos que se requiera el amparo de RC.
- Experiencia y Hoja de Vida del Constructor.
- Estados Financieros de los dos últimos años.
- Indicar la firma con la que realizó la revisión o supervisión de diseños y la firma con la que realizará la supervisión técnica independiente durante el proceso constructivo.



Posibles documentos para la expedición de la póliza

- Licencia de construcción otorgada por la curaduría de la ciudad o Municipio.
- Control de la obra por revisor de diseños y supervisor técnico aceptado por la Compañía Aseguradora.
- Entrega del informe de revisión de diseños.
- Entrega del informe de Definición de Riesgos emitido por el supervisor técnico.
- Formulario.
- Certificado de existencia y representación.
- Cedula ciudadanía (para entidades jurídicas la del Representante legal)
- Rut

Quedamos atentos a cualquier requerimiento

adicional. Cordialmente,

DEPARTAMENTO DE
ESTUDIOS JURÍDICOS
Camacol Bogotá &
Cundinamarca