

PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN COMERCIAL DE ESPACIOS INMOBILIARIOS

ÍNDICE

SECCIÓN I: AMPAROS

- 1. AMPARO BÁSICO.**
- 2. AMPAROS ADICIONALES.**

SECCIÓN II: EXCLUSIONES

- 1. CAUSALES DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.**
- 2. GUERRA, INVASIÓN, HUELGA, CONMOCIÓN CIVIL.**
- 3. DAÑOS A LOS BIENES DADOS EN CONCESION.**
- 4. MULTAS, SANCIONES PECUNIARIAS, O CLÁUSULAS PENALES.**
- 5. INTERESES.**
- 6. PERJUICIOS O DAÑOS CAUSADOS A LOS BIENES DEL CONCEDENTE O A PERSONAS DISTINTAS DEL ASEGURADO.**
- 7. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE TOMAR OTROS SEGUROS.**
- 8. MODIFICACIONES CONTRACTUALES NO AUTORIZADAS.**
- 9. RESTITUCION DE LOS BIENES.**
- 10. RECLAMACIÓN EXTEMPORANEA.**
- 11. LUCRO CESANTE.**
- 12. PERJUICIOS NO DIRECTOS.**
- 13. DETERIORO, USO INADECUADO DE LOS BIENES O AFECTACIONES ESTETICAS.**
- 14. DEMÉRITO DE LOS BIENES.**
- 15. CONDUCTAS CULPOSAS O DOLOSAS DEL CONCESIONARIO CON TOLERANCIA DEL ASEGURADO.**
- 16. TERRORISMO CIBERNETICO.**
- 17. ENFERMEDADES INFECCIONES.**
- 18. VIOLACIÓN DE LAS LEYES O REGULACIONES DE SANCIONES ECONÓMICAS.**
- 19. EXCLUSIÓN PARTICULAR AMPARO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.**

SECCIÓN III: CONDICIONES GENERALES

- 1. VIGENCIA.**
- 2. PERIODO DE INDEMNIZACIÓN.**
- 3. SUMA ASEGURADA.**
- 4. TERMINACIÓN POR FALTA DE PAGO DE LA PRIMA.**
- 5. IRREVOCABILIDAD.**
- 6. EFECTIVIDAD DE LAS COBERTURAS.**
- 7. OBLIGACIÓN EN CASO DE SINIESTRO.**
- 8. OBLIGACION DE TRAMITAR LA RESTITUCIÓN DE LOS BIENES DADOS EN CONCESION.**
- 9. ALCANCE DE RESPONSABILIDAD DE LA ASEGURADORA.**
- 10. PAGO DE SINIESTROS.**
- 11. COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES.**
- 12. SUBROGACIÓN.**
- 13. MODIFICACIONES.**
- 14. LLAMAMIENTO EN GARANTÍA.**
- 15. NATURALEZA DEL SEGURO.**
- 16. SEGUROS COEXISTENTES.**
- 17. PRESCRIPCIÓN.**
- 18. ALTERACIONES O ADICIONES.**
- 19. NOTIFICACIONES.**
- 20. PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA.**
- 21. DOMICILIO.**

PÓLIZA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN COMERCIAL DE ESPACIOS INMOBILIARIOS

BERKLEY INTERNATIONAL SEGUROS COLOMBIA S.A., sociedad legalmente establecida en Colombia y debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera para operar en el país, la cual en lo sucesivo se denominará la **ASEGURADORA**, otorga al **ASEGURADO CONCEDENTE**, el amparo de incumplimiento del concesionario, en su alcance y contenido, a las condiciones generales y particulares de la misma y si exceder el correspondiente valor asegurado, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 1079 y 1088 del Código de Comercio, según las definiciones y alcance que a continuación se estipulan:

SECCIÓN I. AMPAROS

1. AMPARO BÁSICO

INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE LAS REMUNERACIONES MENSUALES ACORDADAS EN EL CONTRATO DE CONCESION

Mediante este amparo se cubre al **ASEGURADO CONCEDENTE** contra los perjuicios sufridos por el incumplimiento, imputable al concesionario, del pago de las remuneraciones mensuales acordadas en el contrato de concesión y dejadas de pagar por el concesionario y los ajustes acordados y debidamente asegurados, con el impuesto al valor agregado (IVA), cuando sea requerido, acorde con la legislación tributaria vigente.

2. AMPAROS ADICIONALES

La **ASEGURADORA**, otorga al **ASEGURADO**, los amparos adicionales debidamente especificados en la carátula de esta póliza con sujeción en su alcance y contenido, a las condiciones generales y particulares de la misma y sin exceder para cada uno de los amparos adicionales contratados, el correspondiente valor asegurado, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 1079 y 1088 del Código de Comercio, según las definiciones y alcance que a continuación se estipulan:

2.1. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

Mediante este amparo adicional se garantiza al **ASEGURADO CONCEDENTE** la devolución a el **ASEGURADO CONCEDENTE** por parte del concesionario, del pago de las cuotas ordinarias de administración, estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal y acordadas a cargo del concesionario dentro del contrato de concesión, que el **ASEGURADO CONCEDENTE** haya asumido.

2.2. SERVICIOS PUBLICOS BÁSICOS

Mediante este amparo adicional se garantiza la devolución a el **ASEGURADO CONCEDENTE** por parte del concesionario, del pago de los servicios públicos básicos (agua y luz), que el **ASEGURADO CONCEDENTE** haya asumido en la entrega del inmueble.

2.3. FONDO DE GASTOS COMUNES O FONDO DE PROMOCION

Por medio de este amparo adicional se garantiza la devolución a el ASEGURADO CONCEDENTE por parte del concesionario, del pago de las cuotas mensuales del fondo de gastos comunes o del fondo de promoción a cargo del concesionario, debidamente pactadas, en forma clara y expresa en el contrato de concesión, que el ASEGURADO CONCEDENTE haya asumido.

PARÁGRAFO. El amparo básico de esta póliza y los amparos adicionales serán independientes unos de otros respecto de sus riesgos y de sus valores asegurados. El ASEGURADO solamente puede reclamar o tomar el valor de un amparo para cubrir o indemnizar el valor del amparo cubierto. Los amparos son excluyentes y no se pueden acumular.

SECCIÓN II. EXCLUSIONES

Los amparos previstos en la presente póliza no operan en los siguientes casos:

1. CAUSALES DE EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD

En el evento de fuerza mayor, caso fortuito, el hecho de un tercero o la culpa exclusiva del ASEGURADO CONCEDENTE.

2. GUERRA, INVASIÓN, HUELGA, CONMOCIÓN CIVIL

El incumplimiento de las obligaciones a cargo del concesionario causado directa o indirectamente por guerras, invasión, huelga o motines, conmoción civil, perturbación del orden público, manifestaciones públicas o tumultos, decomiso o destrucción de bienes por orden de autoridades nacionales o regionales, disturbios políticos y sabotajes con explosivos o actividades guerrilleras, actos mal intencionados de terceros y terrorismo.

3. DAÑOS A LOS BIENES DADOS EN CONCESION

El incumplimiento de las obligaciones a cargo del concesionario causado directa o indirectamente por vicios graves o daños a los bienes entregados en concesión incluyendo las erupciones volcánicas, temblores de tierra o cualesquiera otras convulsiones de la naturaleza.

4. MULTAS, SANCIONES PECUNIARIAS Y CLÁUSULAS PENALES

Las multas, sanciones pecuniarias y cláusulas penales pactadas en el contrato de concesión, las cuales serán de su cargo exclusivo.

5. INTERESES

Los intereses sobre la retribución económica mensual o las cuotas de administración, aunque se encuentren pactadas en el contrato, las cuales serán de cargo exclusivo del concesionario.

6. PERJUICIOS O DAÑOS CAUSADOS A LOS BIENES DEL CONCEDENTE O A PERSONAS DISTINTAS DEL ASEGURADO

Los perjuicios o daños causados por el concesionario a los bienes del ASEGURADO CONCEDENTE o a personas distintas de este, ocurridos durante la ejecución del contrato, ni los derivados de la responsabilidad civil extracontractual.

7. INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE TOMAR OTROS SEGUROS

Los perjuicios que sufra el ASEGURADO derivados del incumplimiento de la obligación del CONCESIONARIO de tomar otros seguros.

8. MODIFICACIONES CONTRACTUALES NO AUTORIZADAS

Los perjuicios derivados del incumplimiento de modificaciones, acuerdos, condonaciones o créditos introducidos al contrato original, salvo que se obtenga la autorización previa por escrito de la ASEGURADORA, mediante la emisión del correspondiente certificado de modificación.

9. RESTITUCION DE LOS BIENES

Los perjuicios derivados de los trámites y acciones necesarios para la restitución de los bienes dados en concesión, distintos a los honorarios y gastos judiciales que se originen en el proceso de restitución de los bienes bajo competencia exclusiva de **BERKLEY** y dependiendo únicamente de esta, dentro del período de indemnización indicado en la carátula de la póliza

10. RECLAMACIÓN EXTEMPORÁNEA

Cuando la reclamación sea extemporánea respecto a las remuneraciones mensuales causadas, reajustes o amparos adicionales correspondientes a los meses anteriores a aquel que se notificó a la ASEGURADORA la ocurrencia del siniestro, con excepción de los tres meses inmediatamente anteriores, salvo que se haya iniciado previamente el trámite para obtener la restitución del bien dado en concesión.

11. LUCRO CESANTE

Esta póliza no cubre el lucro cesante en que incurra el concedente.

12. PERJUICIOS NO DIRECTOS

Los perjuicios diferentes a los directos sufridos por el ASEGURADO CONCEDENTE como consecuencia del incumplimiento del concesionario, tales como los perjuicios indirectos, futuros, consecuenciales, subjetivos, etc.

13. DETERIORO, USO INADECUADO DE LOS BIENES O AFECTACIONES ESTETICAS

El uso inadecuado, la falta de mantenimiento preventivo a que este obligado el concesionario o las afectaciones estéticas en pisos, paredes, techos, puertas o ventanas.

14. DEMÉRITO DE LOS BIENES

El demérito o deterioro normal que sufran los bienes dados en concesión por el transcurso del tiempo.

15. CONDUCTAS CULPOSAS O DOLOSAS DEL CONCESIONARIO CON TOLERANCIA DEL CONCEDENTE.

Los perjuicios derivados de conductas culposas o dolosas del ASEGURADO CONCEDENTE o del concesionario con la participación o tolerancia del ASEGURADO CONCEDENTE.

16. TERRORISMO CIBERNETICO

Cualquier pérdida ocasionada por terrorismo cibernético, el cual significa un acto de un individuo o grupo de individuos dirigido contra un sistema informático, donde es lógico concluir que los actores están motivados por objetivos sociales, ideológicos, religiosos, económicos o políticos, o con el propósito de intimidar o coaccionar a un estado o la población civil del mismo, o interrumpir cualquier segmento de la economía. Adicionalmente, se excluyen daños o pérdidas derivadas de manipulación, alteración, modificación, destrucción, pérdida, el acceso indebido a la información y la falta de disponibilidad de servicio de la información generada, enviada, recibida, almacenada, comunicada por cualquier medio electrónico o similares como por ejemplo el intercambio electrónico de datos (edi), internet, correo electrónico entre otros. Se puede producir como consecuencia de ataques de piratas informáticos o hackers y por fallos o errores no intencionados.

17. ENFERMEDADES INFECCIONES

Las pérdidas ocasionadas por cualquier lesión, daño, pérdida, costo o gasto derivado o que surge por o relacionado a una causa directa o indirecta, sea parcial o total, por cualquier enfermedad infecciosa, virus, bacteria u otro tipo de microorganismo que induzca o tenga la capacidad de inducir enfermedad, malestar o angustia física, incluyendo, pero no limitada a, virus y contaminantes bacterianos como covid-19, coronavirus, mers, rotavirus, sars, todo y cualquier tipo de influenza y ántrax.

18. VIOLACIÓN DE LAS LEYES O REGULACIONES DE SANCIONES ECONÓMICAS.

Cualquier pago que pudiera ser considerado una violación de las leyes o regulaciones de sanciones económicas y dejen expuesta a la ASEGURADORA a cualquier sanción, prohibición o restricción bajo las resoluciones de las naciones unidas o las sanciones comerciales y/o económicas de las leyes y regulaciones de la unión europea, reino o los estados unidos de américa.

19. EXCLUSIÓN PARTICULAR AMPARO CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

En adición a las exclusiones establecidas para el amparo básico de esta póliza, para este amparo específico, se excluyen los intereses sobre las cuotas de administración, aunque se encuentren pactados en el contrato, los cuales serán de cargo exclusivo del arrendatario.

SECCIÓN III. CONDICIONES GENERALES

1. VIGENCIA.

La vigencia de los amparos otorgados por la presente póliza se hará constar en la carátula de la misma o mediante cláusulas o anexos, según la naturaleza de cada uno de ellos.

2. PERIODO DE INDEMNIZACIÓN

El periodo de indemnización para esta póliza iniciará con el primer incumplimiento del concesionario, pagando como máximo la **ASEGURADORA** las remuneraciones mensuales por el número de meses indicado en la carátula de la póliza, a partir del primer incumplimiento y con independencia del momento de la vigencia en el que el incumplimiento ocurra. El periodo de indemnización terminará de manera automática cuando quede en firme la sentencia que ordena la restitución del inmueble o

cuando la restitución del inmueble se haga efectiva de manera extrajudicial al **ASEGURADO** o a la **ASEGURADORA**.

El periodo de indemnizaciones se interrumpirá cuando el concesionario se ponga al día en el pago de las remuneraciones mensuales acordadas, el cual podrá reanudarse ante una nueva situación de incumplimiento que ocurra únicamente cuando la póliza de seguro aún se encuentre vigente y, no se haya superado el límite de número de meses cubiertos de conformidad con lo señalado en la carátula de la póliza.

El período de indemnización de la presente póliza no se restablecerá automáticamente en ningún caso.

3. SUMA ASEGURADA

La responsabilidad de la **ASEGURADORA** con respecto a la cobertura de la póliza o cada uno de los amparos adicionales otorgados, se limita al valor establecido como suma asegurada en la carátula o en los anexos que se expidan con fundamento en ella respecto del mismo y no excederá, en ningún caso, de dicha suma, de conformidad con lo establecido en el artículo 1079 del Código de Comercio.

4. TERMINACIÓN POR FALTA DE PAGO DE LA PRIMA

La mora en el pago de la prima de la póliza o de los certificados o anexos que se expidan con fundamento en ella, producirá la terminación automática del contrato y dará derecho a la **ASEGURADORA** para exigir el pago de la prima devengada y de los gastos causados con ocasión de la expedición del contrato, todo ello de conformidad con lo establecido en el art. 1068 del código de comercio.

5. IRREVOCABILIDAD

Salvo autorización expresa del Concedente/Asegurado, la presente póliza no será revocable.

6. EFECTIVIDAD DE LAS COBERTURAS

Para lograr la efectividad de esta póliza o de cualquiera de los amparos adicionales otorgados, al **ASEGURADO CONCEDENTE** le corresponderá demostrar la ocurrencia del siniestro y acreditar la cuantía de la pérdida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1077 del Código de Comercio.

7. OBLIGACIÓN EN CASO DE SINIESTRO

EL **ASEGURADO CONCEDENTE** estará obligado a dar noticia a la **ASEGURADORA** de la ocurrencia del siniestro, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que lo haya conocido o debido conocer. Igualmente se obliga, a evitar la extensión y propagación del siniestro. Cuando el **ASEGURADO CONCEDENTE** no cumpla con ésta última obligación, la **ASEGURADORA** deducirá de la indemnización el valor de los perjuicios que tal conducta le haya causado.

8. OBLIGACIÓN DE TRAMITAR LA RESTITUCIÓN DE LOS BIENES DADOS EN CONCESION

EL **ASEGURADO CONCEDENTE** deberá avisar a la Aseguradora o iniciar los trámites necesarios para obtener la restitución de los BIENES DADOS EN CONCESION siempre que ocurra un incumplimiento de parte del concesionario superior a tres remuneraciones mensuales consecutivas. Existirá pérdida del derecho de indemnización, cuando la reclamación sea extemporánea en los términos establecidos en la presente póliza.

9. ALCANCE DE LA RESPONSABILIDAD DE LA ASEGURADORA

El amparo otorgado por la presente póliza protege al **ASEGURADO CONCEDENTE** contra los perjuicios patrimoniales derivados del no pago, por primera vez dentro de la vigencia de la póliza, por parte del concesionario, por causas imputables a él, de las remuneraciones mensuales acordadas, incluyendo el impuesto al valor agregado (IVA), cuando sea requerido, acorde con la legislación tributaria vigente, manteniéndose la cobertura hasta tanto se restituya el inmueble concedido asegurado al concedente o a la **ASEGURADORA**, con el límite máximo en meses pactado en el periodo de indemnización y siempre que el mismo no haya terminado por cualquier causa. Se incluyen los honorarios y gastos judiciales que se originen en el proceso de restitución del inmueble bajo competencia exclusiva de la **ASEGURADORA** y dependiendo únicamente de esta, dentro del periodo de indemnización indicado en la carátula de la póliza. La indemnización a cargo de la **ASEGURADORA** se limita al monto de perjuicio patrimonial que demuestre haber sufrido el **ASEGURADO CONCEDENTE** por el incumplimiento del contrato cuyo cumplimiento se ampara y hasta la concurrencia del valor asegurado establecido en esta póliza para cada una de las coberturas contratadas.

El valor asegurado de la presente póliza no se restablecerá automáticamente en ningún caso.

10. PAGO DE SINIESTROS

La **ASEGURADORA** estará obligada a efectuar el pago del siniestro dentro del mes siguiente a la fecha en que el **ASEGURADO CONCEDENTE** acredite su derecho con arreglo a lo consignado en la Condición General 5.

11. COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES

Si al momento de la presentación de la reclamación judicial o extrajudicial del siniestro el **ASEGURADO CONCEDENTE** fuere deudor del concesionario, con sujeción a lo señalado en el artículo 1714 y siguientes del Código Civil éste deberá compensar los valores adeudados, disminuyendo en tal forma el monto de la indemnización a pagar por parte de la **ASEGURADORA** al **ASEGURADO CONCEDENTE**.

12. SUBROGACIÓN

En virtud del pago de la indemnización, de acuerdo con el artículo 1096 del Código de Comercio, en concordancia con el artículo 203 del Decreto 663 de 1.993 - Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (E.O.S.F.), la **ASEGURADORA** se subroga hasta concurrencia del importe pagado por ésta, en los derechos que el **ASEGURADO CONCEDENTE** tuviere contra el concesionario, derivados de la ocurrencia del siniestro.

EL **ASEGURADO CONCEDENTE** no puede renunciar en ningún momento a sus derechos contra el CONCESIONARIO y si lo hiciere perderá el derecho a la indemnización.

Una vez que la **ASEGURADORA** ha pagado el siniestro, el concesionario se obliga a reembolsarle inmediatamente a aquella, la suma que ésta llegare a pagar al **ASEGURADO CONCEDENTE**, sin necesidad de requerimientos previos.

13. MODIFICACIONES

En los casos en que el valor del contrato o la vigencia del mismo fueren aumentados o disminuidos o, en general cuando las estipulaciones del contrato original fueren en alguna otra forma modificadas de acuerdo con la ley por las partes, la respectiva modificación del seguro a que hubiere lugar, para que sea exigible a la **ASEGURADORA**, deberá haber sido previamente y por escrito aceptada por esta.

Igualmente, la **ASEGURADORA** podrá exigir al tomador, previo a la expedición del anexo respectivo, el pago de la prima y la firma de las contragarantías a que hubiere lugar con motivo de la modificación.

14. LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

Cuando la discusión acerca del incumplimiento o no del contrato se ventile en un proceso ordinario o arbitral entre el **ASEGURADO CONCEDENTE** y el concesionario, la **ASEGURADORA** se compromete de antemano a aceptar el llamamiento en garantía que se le haga por el **ASEGURADO CONCEDENTE** al interior de dicho proceso.

15. NATURALEZA DEL SEGURO

La cobertura otorgada por esta póliza o en los certificados que se expidan en desarrollo de la presente póliza, no constituye una fianza, ni es solidaria, ni incondicional. Su exigibilidad está supeditada a la ocurrencia del siniestro por incumplimiento según los distintos amparos otorgados por esta póliza, en los términos y condiciones en ellos indicados.

16. SEGUROS COEXISTENTES

En caso de existir en el momento del siniestro otros seguros en los cuales se cubran los mismos amparos respecto del mismo contrato, el importe de la indemnización a que haya lugar se distribuirá entre los aseguradores en proporción a las cuantías de sus respectivos contratos de seguros, sin exceder en ningún caso la suma asegurada establecida en la presente póliza.

17. PRESCRIPCIÓN

La prescripción de las acciones derivadas del presente contrato se regirá de acuerdo con las normas legales aplicables, especialmente con lo consagrado en el artículo 1081 del Código de Comercio.

18. ALTERACIONES O ADICIONES

Cualquier modificación, alteración o adición que se haga a las condiciones impresas de esta Póliza, deberá constar por escrito y ser informadas y suministradas al **ASEGURADO CONCEDENTE**.

19. NOTIFICACIONES

Para los efectos del presente contrato cualquier notificación deberá consignarse por escrito, salvo que la ley disponga lo contrario y será prueba suficiente de la notificación, la constancia de la entrega personal al destinatario, o del envío a éste por correo electrónico o por correo certificado.

20. PROHIBICIÓN DE TRANSFERENCIA

La presente póliza no puede ser transferida o cedida sin el consentimiento escrito y previo de la **ASEGURADORA**. En caso de incumplimiento de esta disposición, se terminará desde dicho momento automáticamente la cobertura.

21. DOMICILIO

Sin perjuicio de las disposiciones procesales, para los efectos relacionados con el presente contrato se fija como domicilio de las partes la ciudad en que fue emitida la póliza.