

ACTA No. 106
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE DELEGADOS 2023
CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA

En Bogotá D. C., siendo las 9:23 AM del día 2 de diciembre de 2.023, en la Sede Social del Conjunto Residencial Paulo VI, ubicada en la Carrera 53 No. 56-26, se dio inicio a la Asamblea General Extraordinaria de Delegados 2023, en atención a la primera convocatoria realizada por la Administración mediante comunicación escrita y entregada a cada Delegado el día 14 de noviembre de 2023.

ORDEN DEL DÍA

El orden del día propuesto por la Administración para el desarrollo de la Asamblea fue el siguiente:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Elección del Presidente, Secretario y Comité de Verificación de la Redacción del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Delegados de diciembre 2 de 2.023.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Selección de la Compañía de Seguros o Asesores en Seguros para la adquisición de la Póliza de Áreas Comunes del Conjunto Residencial Paulo VI, para la vigencia 1 de enero al 31 de diciembre 2024.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Instala la Asamblea el señor Mauricio Márquez Ortiz, actual Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa.

Administrador: Muy buenos días para todos, siendo las 9:23 a.m. damos inicio con el 51,35% de quórum a la Asamblea Extraordinaria de Delegados para la elección de la empresa o la póliza de áreas comunes para el Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa. De acuerdo a la convocatoria se tiene previsto el siguiente orden del día:

El señor Administrador lee el orden del día propuesto en la convocatoria enviada a los delegados, la cual se anexa a la presente acta.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Siendo nuevamente las 9:24 a.m. del 2 de diciembre del 2023, con el 53,53% damos inicio a la asamblea. Tenemos entendido que es el 50% más uno, ya tenemos el quórum permitido para dar inicio.



LISTADO DE ASISTENCIA

UNIDAD	NOMBRE DELEGADO	IDENTIFICACION	COEFICIENTE (%)	SUPLENTE	HORA DE INGRESO	
A	1	Martha Cecilia Forero Gómez	21.057.910	0,9400	X	9:06:03
A	2			0,9400		
A	3	Julieta Franco Garcés	37.813.528	1,1600		8:54:49
A	4			1,1300		
A	5	Jenny Fuentes Sánchez	53.039.573	1,3900	X	9:01:13
A	6			1,2700		
A	7	Luz Stella Melo Niño	38.248.660	1,2600		9:10:53
A	8			1,0000		
A	9			1,0100		
A	10	Myriam Zenaida Valbuena Correa	51.697.965	1,2600		8:56:46
A	11	Ernesto Páez Bueno	80.041.403	1,0000		9:40:15
A	12	Ana Jimena Bautista Revelo	34.322.558	1,5000		9:04:10
A	13	Miryam Rosalba Sabogal Tarazona	41.703.687	1,2600		9:01:46
A	14	Clara Inés Ortiz Díaz	41.782.834	1,2600		9:25:30
A	15	María Raquel Medina	23.556.724	1,0100		9:06:51
A	16	Blanca Bojacá	41.679.123	1,2500	X	9:17:21
A	17	Jaime Ramírez Páez	17.149.604	1,2700		9:09:02
B	1			1,1600		
B	2	Javier Arturo Rave	15.244.695	1,3900		9:37:15
B	3			1,0100		
B	4	Orlando Sánchez Lara	14.221.789	1,0000		9:05:35
B	5	Olga Cecilia Molina	20.780.770	1,2700		8:34:07
B	6	Mauricio Enrique Gómez Méndez	19.416.356	1,2600		
B	7	Juan Pablo Ramírez Cruz	80.058.476	0,7700		9:15:02
B	8	Morón Duarte Lina Sofía	49.778.281	1,0000		8:58:12
B	9			0,7600		
B	10			1,0100		
B	11			1,0100		
B	12			1,2500		
B	13	Luis Ernesto Cárdenas	19.218.054	1,5000		8:59:18
B	14	Jorge Enrique Pardo Galván	37.847.723	1,5100		8:57:27
B	15	Oscar Fernando Avendaño	14.395.672	1,1600		
B	16	Amparo Jaramillo Martínez	41.569.159	1,1600		8:29:04
B	17	Constanza Castro Ballesteros	41.760.696	0,7100		9:24:05
B	18			0,7100		
B	19	German Dueñas	339.652	1,2600		8:57:38
B	20	Constanza Malaver	39.681.204	1,2700		9:04:03
C	1	Miriam Bermeo Parra	40.766.171	1,2600		9:16:03
C	2			1,0200		
C	3	Mario Roberto Prieto	79.628.122	1,3900		10:59:51
C	4	Lizethe Salazar Sánchez	52.172.604	1,3600		10:46:14
C	5	Beatriz Stella Jiménez Cendales	51.754.914	1,3900		9:12:27
C	6	Elsy Mary Toledo	51.814.627	1,2500	X	9:08:15
C	7	Prudencia Corral de Téllez	51.559.546	1,2600		9:05:51
C	8	Hilda Claudia Galeano Forero	51.855.022	1,0200		9:01:27
C	9	Mauricio Alberto Gómez Bernal	79.144.624	1,0100		10:27:46
C	10	Mauricio Coral Hernández	79.400.707	1,0000	X	9:02:53

UNIDAD		NOMBRE DELEGADO	IDENTIFICACION	COEFICIENTE (%)	SUPLENTE	HORA DE INGRESO
C	11	Martha Susana Urrea Aristizabal	41.915.399	0,7700		9:07:31
C	12	Javier Ramírez Lasso	79.562.271	1,0000		9:04:17
C	13	Jorge Iván Ospina	79.267.914	0,7700		9:20:02
C	14	Diego Alberto Castellanos	80.216.261	1,2700		9:11:08
C	15			1,5000		
C	16	William Ferro	19453820	1,2600	X	9:32:18
C	17			1,0000		
C	18	Marco Tulio Rojas Martínez	19.199.896	1,0100		9:01:38
C	19	Sonia Guevara Cabrera	41.685.902	1,2200		9:00:17
C	20	Carlos Arturo Horta Tovar	80.871.298	1,2700		9:03:41
D	1			1,5000		
D	2			1,2700		
D	3	María Cristina González	41.648.879	1,1600		9:28:21
D	4			1,1600		
D	5			1,5000		
D	6	Dalia Patricia Marín Rojas	41.794.159	1,4800		9:09:57
D	7	Ruth Mercedes Cruz	52.275.654	1,4700		9:24:18
D	8			1,4800		
D	9	Luz Esperanza Sandoval Cepeda	51.979.688	0,7700		9:08:29
D	10			0,7600		
D	11			1,0000		
D	12	Claudia Teresa Pabón	51.717.687	0,7700		9:12:52
D	13	Alfonso Botero Miranda	19.317.999	1,5100		9:21:44
D	14	Patricia Vinchira Ramos	41.678.020	1,5000		9:21:37
D	15			0,5200		
D	16	Carlos Héctor Rodríguez	79.370.708	0,7600		9:01:00
D	17	Ilma Márquez García	24.921.000	1,0000		8:56:37
D	18	Gloria Velásquez Salazar	41.610.121	1,0100		8:55:23
D	19	Cecilia Cabrera Becerra	51.675.482	1,2600		
D	20	Orlando Muñoz		1,2500	X	9:10:40
D	21	Omaira Celis Ángel	52.062.337	1,1600		9:12:40
D	22	Fredy Álvarez León	3.245.971	1,3900	X	9:00:47
D	23	Consuelo Meneses Báez	51.714.709	1,2600		9:08:04
LC	A	Mora Manrique Jenny Marcela	1.010.179.437	2,1000		
LC	B			2,3900		
LC	C			1,5900		
LC	D			1,8900		

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE, SECRETARIO Y COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE DELEGADOS DE DICIEMBRE DEL 2023.

Administrador: Para dar inicio a la asamblea necesitamos hacer la elección del presidente. Previo a esto los señores de Nexos les van a explicar el mecanismo del dispositivo que tienen ustedes para el tema de votaciones. Les doy la palabra a los señores para que previamente y de manera rápida nos expliquen el mecanismo.

Asesor Nexos: Buenos días para todos, a la entrada del auditorio se les entregó un dispositivo, ese dispositivo como ustedes pueden notar tiene unos teclados numéricos, tiene un botón verde que dice OK, al momento de la votación y si quieren por favor hacemos una prueba de votación rápidamente y les vamos a explicar cómo es el funcionamiento de la votación.

Iniciamos la votación inmediatamente, entonces para cualquier pregunta que se presente en la pantalla de aprobación usualmente son dos opciones de respuesta (SI o NO) ¿Correcto? Si usted desea votar por SI puede hacerlo en este momento que estamos en una votación de prueba, oprimen la tecla #1, verifica que el número aparezca en la pantalla del dispositivo y luego oprime la tecla OK de color verde. Si por el contrario desea votar por NO, oprime la tecla #2, verifica que el número aparezca en la pantalla del dispositivo y luego oprime la tecla OK de color verde.

Usted verifica que su votación fue recibida correctamente porque en la parte superior derecha de la pantalla del dispositivo aparece uno ok pequeño, y ese ok pequeño significa que su voto fue contabilizado ¿Listo? Eso sería todo para el proceso de votación, no sé si alguien tenga alguna duda.

Administrador: ¿A todos les funcionó el equipo, el aparato, el dispositivo? En este momento hay 41 personas que votaron de las 44 que inicialmente habíamos informado. Creo que hacen falta tres personas para que hagan la prueba.

Asesor Nexos: Importante que todos hagamos la prueba de votación para que verifiquemos que el dispositivo que nos entregaron está en correcto funcionamiento, así va a ser más ágil el proceso de votación...Listo, todos los registrados pudieron votar entonces.

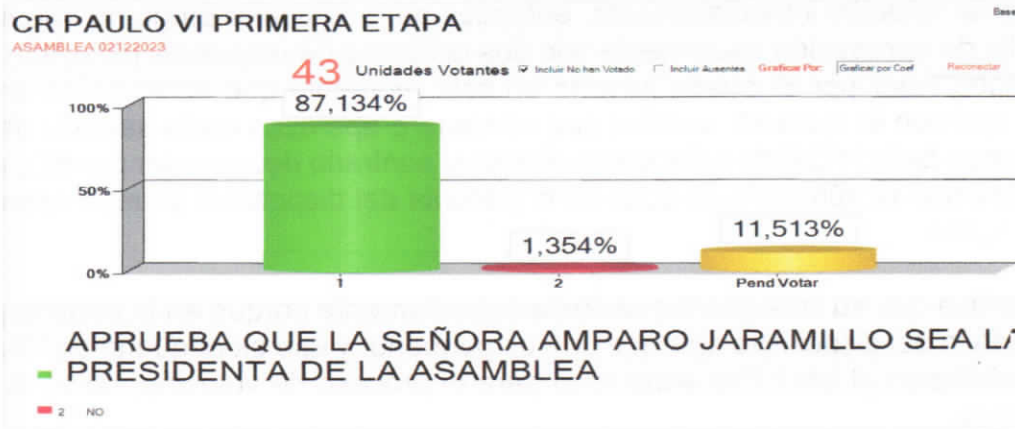
Administrador: Perfecto muchas gracias. ¿Alguien tiene alguna otra duda con respecto al dispositivo? Bueno, continuamos con el orden del día: Elección del presidente de la Asamblea ¿quiénes desean postularse para Presidente de la Asamblea por favor? Levanten la mano o levántense de la silla ¿Para Presidente de la Asamblea quién desea postularse? La señora Amparo Jaramillo del bloque B-16 se postula, ¿Alguien más desea postularse? Listo, damos inicio a la primera votación para que la señora Amparo Jaramillo del B-16 sea la Presidente de la Asamblea Extraordinaria.

Asesor Nexos: Ya les indicamos cuando empiece la votación, un instante por favor, yo les indico. Perfecto, entonces en este momento damos inicio a la votación, si usted aprueba que la señora Amparo Jaramillo sea la Presidente de esta Asamblea oprime la tecla número uno y enseguida la tecla ok del color verde, si usted no aprueba la señora Amparo Jaramillo como Presidente de la Asamblea oprime la tecla número dos y luego la tecla ok de color verde. Por favor todos verifiquen que en la pantalla del dispositivo aparezca en la parte superior derecha el ok que indica que su votación ha sido contabilizada por el sistema. Si alguien tiene dificultades, dudas con la votación por favor levante la mano y nos acercamos a ayudarlo. ¿Alguien que haya tenido dificultades para votar? ¿Cerramos la votación?

Administrador: Cerramos la votación por favor.

Asesor Nexos: Queda cerrada la votación y para efectos del acta si me permiten leo el resultado a la pregunta ¿Aprueba que la señora Amparo Jaramillo sea la presidente de la Asamblea? el 87.134% de los asistentes aprobó, el 1.354% de los asistentes no aprobó y pendientes por participar o personas que se abstuvieron de ejercer el derecho al voto 11.513%.

Votación: ¿Aprueba que la señora Amparo Jaramillo sea la presidente de la asamblea?



Resultados de la votación:

- Sí: 87,134%
- No: 1,354%
- No han votado: 11,513%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Con una votación favorable del 87,134%, la asamblea aprueba como presidente de la asamblea a la Sra. Amparo Jaramillo.

Administrador: Muchas gracias, señora Amparo por favor tome asiento aquí en la mesa directiva... Bueno, seguimos con la elección del Secretario de la Asamblea Extraordinaria, ¿Quién desea postularse como secretario o secretaria de la asamblea? La señora Luz Estela Melo se postula. La señora Beatriz también se desea postular. Listo, entonces hay dos personas postuladas:

Beatriz Jiménez, C-5
Luz Estela Melo A-7

Administrador: La señora Beatriz y la señora Luz Estela, entonces pongamos a votación quién va a quedar como secretaria de la asamblea ¿Ya está lista la pregunta?

Asesor Nexos: Ya en un momento la iniciamos regálenos un instante.

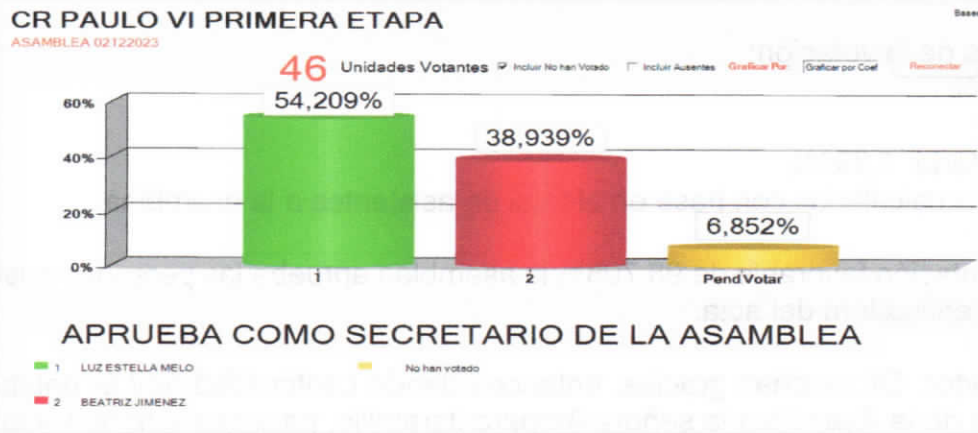
Administrador: Para dar agilidad, mientras se anuncia la pregunta solicitó mínimo tres personas para el comité de verificación del acta, para que al momento de poderlo anunciar ya haya al menos tres postulantes, gracias.

Asesor Nexos: Ya se encuentra abierta la votación, invitamos a los asambleístas a participar, número uno la señora Luz Estela Melo, número 2 la señora Beatriz Jiménez, la opción de su preferencia y luego por favor oprima la tecla ok de color verde. Recuerde verificar que en la parte superior derecha de la pantalla del dispositivo aparezca el ok, que indica que su voto fue correctamente contado en la votación. Recuerden que, si alguien tiene dificultades para votar o dudas con la votación, pueden levantar la mano e inmediatamente nos acercamos a su puesto a colaborarle con el proceso de la votación... De los presentes ¿falta alguien por votar o alguien que haya tenido dificultades para ejercer el derecho al voto? ¿Procedemos entonces con el cierre?

Administrador: Yo cuento en sala 47 personas ¿Alguien falta por votar? Cerremos la votación por favor.

Asesor Nexos: Queda cerrada la votación, y para efectos del acta hago lectura del resultado a la pregunta ¿Aprueba como secretario de la asamblea a? La opción número uno la señora Luz Estela Melo obtuvo el 54,209% de las personas registradas en la asamblea, la señora Beatriz Jiménez obtuvo el 38,939%, pendientes por votar o abstención 6,852%.

Votación: ¿Aprueba como Secretario de la Asamblea?



Resultados de la votación:

- Opción 1 Sra. Luz Estela Melo obtuvo el 54,209%
- Opción 2 Beatriz Jiménez obtuvo el 38,939%,
- No han votado: 6,852%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Con una votación favorable del 54,509%, la asamblea aprueba como secretario de la asamblea a la Sra. Luz Estela Melo.

Administrador: Perfecto, la señora Luz Estela, por favor toma asiento en la mesa directiva.

Para continuar con la elección del comité de verificación del acta solicitó tres personas como mínimo para el comité... Sí, obviamente una vez finalicemos la reunión Nexos que es la empresa que se contrató nos va a hacer la transcripción del acta, diga usted por ahí la semana entrante nos la estará enviando, la idea es publicarla en los términos de ley...Entonces tenemos la señora Miriam Sabogal (A13), la señora Susana Urrea (C11)...y la señora Beatriz Jiménez (C5) para la votación y efectos del acta.

Asesor Nexos: Perfecto, entonces en este momento vamos a iniciar la votación, si usted aprueba la comisión verificadora del acta por favor oprime la tecla número uno y luego la tecla ok de color verde, si no aprueba la comisión verificadora del acta tecla número 2 y luego tecla ok de color verde... Correcto, se está votando en bloque la comisión... De los presentes ¿falta alguien por votar o alguien que haya tenido dificultades? ¿Me autoriza por favor el cierre de la votación?

Administrador: Sí por favor.

Asesor Nexos: Queda cerrada la votación, para efectos del acta hago lectura del resultado a la pregunta ¿Aprueba la comisión verificadora del acta? El 98.708% de los asistentes a la asamblea aprobó la comisión, el 0% no aprobó la comisión, pendientes por votar o abstención el 1.292%.

Votación ¿Aprueba la comisión verificadora del acta?



Resultados de la votación:

Sí: 98,708%

No: 0%.

No han votado: 1,292%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Con una votación favorable de 98,708% la asamblea aprueba las personas postuladas para la comisión verificadora del acta.

Administrador: Ok muchas gracias, entonces dando continuidad doy la palabra a la señora Presidente de la Asamblea la señora Amparo Jaramillo, para que demos inicio oficialmente a la Asamblea Extraordinaria de Delegados. Gracias.

Presidente: Buenos días. Iniciamos con el desarrollo de la Asamblea, seguimos con el punto tercero que es la lectura y aprobación del orden del día y aprobamos las personas que fueron elegidas o lo que se acaba de aprobar acá en la Asamblea.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Administrador: Para colaborar ¿Se aprueba el orden del día para la Asamblea Extraordinaria, tercer punto?

Presidente: El tercer punto lectura y aprobación del orden del día.

Asesor Nexos: En este momento queda entonces activa la votación para la aprobación del orden del día...De los presentes ¿Alguien no ha votado o ha tenido dificultades para votar? Señora presidente ¿Me autoriza el cierre de la votación por favor?

Presidente: Sí apruebo.

Asesor Nexos: Queda cerrada la votación, para efectos del acta hago lectura del resultado a la pregunta ¿Se aprueba el orden del día para la Asamblea Extraordinaria? el 95,492% de los asistentes a la Asamblea aprobó el orden del día, el 1,271% no lo aprobó, pendientes por votar o abstinerencia 2,237%.

Votación: ¿Se aprueba el orden del día para la asamblea extraordinaria?



Resultados de la votación:

Sí: 95,492

No: 1,271%

No han votado: 3,237%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Con una votación favorable de 95,492% la asamblea aprueba el orden del día para la asamblea extraordinaria.

4. SELECCIÓN DE LA EMPRESA ASEGURADORA O ASESORES EN SEGUROS PARA LA ADQUISICIÓN DE LA PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PARA LA VIGENCIA 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2024.

Administrador: Nuevamente buenos días para todos.

Les voy a informar cómo fue el proceso de selección de las empresas aseguradoras, el cual fue un trabajo bastante arduo con el Consejo de Administración... En reunión del Consejo de Administración del 10 de octubre del 2023, se estableció que se llevaría a cabo el proceso de selección para la póliza de áreas comunes y su respectivo cronograma. En dicha reunión, se estableció la fecha de apertura del proceso para el 18 de octubre del 2023 y el recibo de propuestas hasta el 2 de noviembre del 2023. Así mismo, se estableció que para el 3 de noviembre se daba inicio o se le daba a conocer a las compañías seleccionadas para el trámite. En su momento, la Administración publicó en la página web la convocatoria abierta de la póliza de áreas comunes, que incluyó los términos de referencia para las compañías de seguros que desearan participar y se adjuntó el último avalúo del conjunto. Así mismo, el 18 de octubre se envió correo a las 21 empresas aseguradoras invitándolas a participar.

Este listado de las 21 compañías aseguradoras es una base de datos que maneja FASECOLDA para tener mayor transparencia e invitar a las compañías legalmente registradas. No voy a nombrar las 21 porque es irrelevante, pero aquí está la empresa de seguros a quién se dirigió el correo y en qué fecha se dirigió la invitación.

Así mismo, por parte de la Administración, se tuvieron cinco respuestas negativas a la convocatoria o a la invitación, entre esas:

- La compañía SBS Compañía de Seguros dijo "nos abstenemos de presentar propuestas y condiciones para la póliza en cuestión".
- La otra empresa fue Compañía Mundial De Seguros dijo "En la actualidad no estamos ofreciendo el producto para copropiedades".
- La aseguradora HDI informó que "teniendo en cuenta el año de construcción nos permitimos confirmar que no es viable presentar términos de cotización".
- La cuarta fue Allianz Compañía de Seguros, dicen que se abstuvieron de presentar el proceso y que esperan podernos ayudar en otra oportunidad.
- Y por último BBVA Seguros, dijo que también se abstenían de presentar el programa de seguros.

Por otra parte, como nuestro asesor de seguros en la actualidad es AVANTI, también le solicité a ellos que me colaboraran con el proceso de... cuántas compañías, también les dijeron que no. En ese orden de ideas, tenemos:

- ✓ Aseguradora Solidaria.
- ✓ Previsora de Seguros.
- ✓ Liberty Seguros.
- ✓ Seguros Bolívar.
- ✓ Allianz Seguros.
- ✓ Seguros Del Estado.
- ✓ Mapfre Seguros, y
- ✓ Seguros Axa Colpatria.

La mayoría están diciendo dentro de la negativa que por lo antiguo que es el conjunto no nos aseguran.

Un tercer punto, hubo una reunión de Consejo de Administración ordinaria el 26 de octubre del 2023, la administración informó que dentro del proceso de selección la única propuesta que llegó fue la de AVANTI Asesores de Seguros el 25 de octubre del 2023. Actualmente se encuentra contratada la póliza con esta firma corredor de seguros.

Bueno, aquí les voy a informar de una situación que se presentó de una manera extemporánea. Una compañía de seguros que se llama 2VR Asesores en Seguros, solicitaron cotizar también con Chubb. Llegó un correo el día 31 de octubre, yo puse en contexto a algunos consejeros pues ya estábamos cerca a la fecha de cierre de los términos de referencia, y me autorizaron para que siguiéramos con ellos (con esta firma 2VR) para firmar la autorización y así mismo cotizar.

Ellos (2VR) informaron que la única compañía de seguros que nos brinda la cobertura de forma tradicional es Chubb. Ese fue un correo que nos envió hasta el 10 de noviembre. Es decir que ellos mismos cotizaron con Chubb, le dieron el mismo valor que le habían dado inicialmente Avanti Corredores de Seguros. Ellos también informan en ese mismo correo del 10 que para poder tener información sobre la oferta de Chubb, que es tal cual la misma oferta que se nos presenta actualmente. Entonces no vimos mayor novedad al respecto, simplemente era que ellos estaban solicitando ofertarnos el cambio de intermediario, así de sencillo. Entonces desde el principio se da conocimiento al Consejo de Administración al respecto de esta propuesta que se presenta de manera extemporánea.

En reunión de Consejo de Administración del 23 de noviembre del 2023, luego de revisada la propuesta de 2VR Asesores en Seguros, se decidió no aceptar la propuesta porque llegó el 10 de noviembre de manera extemporánea y presenta el mismo valor de la póliza que ofrece AVANTI inicialmente.

En este momento, les he informado como fue el proceso... de las propuestas que llegaron en su momento para esta asamblea y escoger o aprobar la póliza como se viene. Entonces ¿alguien tiene alguna duda, inquietud o sugerencia?

Presidente: Buenos días Javier, entonces esperamos lo que va a expresar.

Javier Rave, B-2: Buenos días, tengo un par de inquietudes frente al tema de los seguros aquí lo que se viene contratando en la comunidad. Desafortunadamente, veo que desde hace un tiempo para acá se viene haciendo un contrato de una u otra forma con una sola compañía que es la oferente. Yo acabo de hablar precisamente con los representantes de esta compañía y les manifesté mis inquietudes:

- ✓ El gobierno nacional a nosotros nos está exigiendo el cumplimiento de la ley y por ello debemos tener el conjunto asegurado.

El gobierno nacional dentro de sus políticas no nos está garantizando a nosotros que podamos tener un libre mercado para optar por una buena póliza que nos beneficie como comunidad. ¿Por qué como comunidad? Porque cuando nosotros tenemos un monopolio, no es bueno. Los monopolios no son buenos. Desafortunadamente, las políticas digamos no las ponemos nosotros no las están imponiendo, y en ese orden de ideas el mismo gobierno no nos está dando las garantías necesarias para que nosotros tengamos... un abanico de ofertas que nos permita acceder a unas mejores condiciones que beneficien a la comunidad, esto no se trata de que sea X o Y persona, no, se trata de un beneficio comunitario.

Acuérdense que nosotros no somos un conjunto que produce bienes y servicios, nosotros somos un conjunto que medio se sostiene con lo que cada uno de los propietarios sufraga para mantener el conjunto: el mantenimiento de personal, de locaciones, etc.

Entonces en ese orden de ideas, a mí sí me inquieta mucho que no tengamos un abanico de posibilidades que nos ofrezca ventajas. La libre competencia nos da a nosotros la oportunidad de elegir bien, ¿Por qué? porque la libre competencia lo que hace es un cabildeo entre

oferentes. Aquí no hay cabildeo entre oferentes porque no lo hay, el gobierno no nos lo está garantizando.

Los invito a ustedes como representantes de la comunidad y en general a los propietarios del conjunto, a que nos unamos, elevemos un recurso al Gobierno Nacional, a las entidades correspondientes para que se abra esto. ¿Por qué? Yo hablaba precisamente con los representantes de esta compañía, les manifesté mis inquietudes. Ellos me dicen que no es culpa de ellos... digamos que esté monopolizado. Ni siquiera es por las normas, es el monopolio que hay. Porque los corredores de seguros cuando van a cotizar le cierran las puertas porque simplemente la compañía dice: "No, es que este negocio lo tiene X persona" y resulta que los corredores de seguros son los que nos dan a nosotros el beneficio final, ¿Por qué? Porque las tarifas están establecidas. Para nadie es un secreto que hay una tabla legalizada por el Gobierno Nacional y pues van a ser seguramente las mismas. Pero los corredores de seguros dentro de su margen de ganancias son los que van a venir a decirnos a nosotros "miren les ofrezco tal cosa, les ofrezco tal beneficio, les ofrezco tal mejora, etc." Ahí en ese cabildeo es donde nosotros podemos lograr beneficios para la comunidad, pero si solo tenemos uno solo siempre vamos a estar amarrados, gracias.

Presidente: Sí está bien Javier, tiene la palabra don Carlos y máximo 2 minutos por favor, no podemos extendernos tanto.

Carlos Rodríguez, D16: Buenos días, soy miembro del Consejo también. Entonces quiero dar claridad de pronto en algunos de los aspectos. Es cierto que la ley nos obliga a tener el seguro de la copropiedad, dice "mientras sea posible". Es decir que, cuando ya haya edificios que por su edad las aseguradoras no les den el seguro pues simplemente no se va a tener.

Tenemos una encrucijada grande nosotros aquí en Paulo VI debido a lo siguiente: Primero por la edad del conjunto, muchas aseguradoras o bueno el resto de las aseguradoras, no quieren expedir la póliza por los riesgos que ellos sienten por la edad del conjunto.

En este momento tenemos la póliza con Chubb. En eso hay que tener claridad de que Chubb es la empresa de seguros y Avanti simplemente es el corredor de seguros. Chubb tiene la póliza. Nosotros podríamos decir "no tomamos la póliza", punto, no queremos. Lo podemos hacer, claro. Ahora los riesgos son que nos quedamos sin el seguro. El estar sin el seguro pues simplemente es un riesgo para nosotros mismos, porque en caso de un siniestro pues no va a haber una empresa que nos ampare y nos toca del mismo bolsillo o de lo que haya de plata en la administración reconstruir parcialmente o totalmente un bloque o todos los bloques, dependiendo del tipo de situación.

Eso para explicar lo que pasa con el seguro. Mi consideración personalmente es que no se debe perder el seguro con Chubb.

La segunda parte que quiero aclarar es que Chubb no tiene monopolizado o amarrado porque él quiera hacerlo, sino porque los demás actores del mercado se retiran de ofrecer el servicio. Y le sugiero que no es al gobierno, es directamente a la Superintendencia de Industria y Comercio a quien se puede elevar la solicitud, petición, concepto o la medida que se quiera.

Presidente: Perdón Carlos, aquí tiene la palabra Claudia y ya se pasaron los 2 minutos...

Carlos Rodríguez, D16: Espérame ya acabo y quiero redondear en lo siguiente. Es para que tengan claridad en el seguro y en eso. En este momento no está cerrado Chubb, Chubb abrió precisamente la apertura y tiene otras dos o tres personas que cotizaron también con Chubb lo mismo, el corredor de seguros es diferente. Entonces no solamente están ellos de corredor de seguros, está 2VR y hay otra empresa más que también le cotizaron, también dieron el mismo valor.

Entonces no tendríamos opciones ahí. ¿Podemos cambiar de corredor de seguros? sí podemos cambiar de corredor de seguros. Es libre ¿Cómo buscaríamos el beneficio del

conjunto? Pues simplemente el corredor de seguros que de pronto nos apoye en otras áreas administrativas, comerciales o de gastos dentro del conjunto, o llamado reinversión. Es importante y ahorita vamos a conocerlo de ellos para que ustedes sepan, las otras dos empresas ofrecen el 5% del valor de la póliza antes de IVA de reinversión, valores para que tengan en cuenta. Ahorita van a explicar ellos como ya lo hicieron. No, yo le estoy hablando de los otros dos oferentes para que vean que se hizo todo el ejercicio desde el consejo, gracias.

Claudia Galeano, C8-411: Buenos días, quisiera que me explicaran, no sé si los señores de Chubb o de pronto Carlos, o alguien que sepa ¿Qué realmente es lo que cubre la póliza? Porque entiendo que son áreas comunes. ¿A qué voy? A que de pronto hay un sismo, se derrumba todos los bloques o un bloque, ¿Qué de ahí nos va a cubrir esa póliza? ¿O qué otras cosas en otros siniestros nos van a cubrir esa póliza, o cubre esa póliza? ¿Cuál es el alcance? Gracias.

Administrador: Listo señora Claudia. Gracias por las tres intervenciones, al respecto damos paso a la palabra del señor David Miranda Tarquino, que es el Gerente General de Avanti y nos viene a explicar su oferta comercial. Bienvenidos.

David Miranda, Gerente General de Avanti (Asegurador): Muy buenos días para todos, como bien lo dice don Mauricio, mi nombre es David Miranda, soy gerente de Avanti Asesores en Seguros, el corredor de seguros que ha venido asesorando la póliza de la copropiedad. Vamos a empezar por partes el día de hoy, porque creo que el principio es muy bien como lo menciona la señora.

Tenemos obligación de una póliza. La ley 675 artículo 15 determina la obligatoriedad de suscribir pólizas de seguros que garanticen la reconstrucción de los bienes comunes susceptibles de ser asegurados. En principio me da la opción porque dice "podrán". Pero en el párrafo 1 ya establece la obligatoriedad, donde dice "Toda copropiedad sometida al régimen de propiedad horizontal estará obligada a suscribir póliza de seguros". Y no es cualquier póliza de seguros, no es cualquier valor asegurado. ¿Verdad? Es bien importante determinar precisamente el alcance de esta póliza.

Vuelvo y presento, yo soy David Miranda, Gerente de Avanti Asesores en Seguros, una agencia enteramente dedicada al aseguramiento de propiedad horizontal, eso es lo que hacemos y a lo que nos dedicamos. Tenemos más de 1.500 copropiedades aseguradas en Bogotá y sabana, lo cual nos brinda digamos especialidad precisamente en este ramo. Yo soy profesional en Finanzas y Comercio Exterior, y Especialista en Seguros de la Universidad Externado de Colombia.

Hoy vamos a hablar precisamente de una forma muy sencilla algo que suele ser muy técnico y es el alcance del seguro. Y es que debemos empezar por decir que, si bien la Ley 675 me otorga la obligatoriedad de tomar pólizas de bienes comunes para garantizar la reconstrucción y reposición de los bienes comunes, eso es lo que dice la ley allá.

Pero otra cosa diferente es lo que dice el Estatuto Orgánico Financiero. Y aquí tenemos que empezar a hablar precisamente de la libertad de mercado. No se trata de monopolios: finalmente las compañías de seguros están sujetas por ley al Estatuto Orgánico Financiero y a todas las circulares y demás de la Superintendencia Financiera de Colombia, quién es quién vigila el sector financiero. Están aquí los bancos, las aseguradoras, la bolsa y demás... vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, y resulta que el Estatuto Orgánico Financiero al ser las aseguradoras parte del sector real, les otorga libertad en la elección del riesgo.

Por otro lado, la Superintendencia Financiera velando como policía administrativa en el patrimonio, o velar por el bienestar del patrimonio de los colombianos, pues ha determinado básicamente que únicamente el 10% del capital corriente de una compañía de seguros puede retenerlo en un solo riesgo. Si miramos en la Superintendencia Financiera el capital corriente

de una compañía de seguros puede ser de \$50.000'000.000, \$60.000'000.000 \$70.000'000.000. Si es de \$50.000'000.000 y solamente puede retener el 10% quiere decir que en un negocio puede asumir máximo \$5.000'000.000, para un valor asegurado hoy en Paulo VI de \$195.000'000.000.

Quiere decir que cerca del 97% de su valor asegurado está dispersado en el sector reasegurador, que finalmente son ellos por medio de contratos globales quienes hacen la asunción de riesgos sobre todo lo que tiene que ver en materia catastrófica. Y en Colombia no puede cualquier aseguradora coger de aseguradores gatito de cualquier parte, suscribir contratos de reaseguros para dispersar su riesgo, no. También podemos verlo en la página de la Superintendencia Financiera de Colombia la lista de reaseguradores y corredores de seguros en Colombia, autorizados para suscribir contratos de reaseguros con las aseguradoras colombianas.

En Colombia por ley, el asegurado no puede tener acción directa con el reasegurador, tiene que valerse de una compañía de seguros. Es decir, yo Paulo VI no puedo decir "oiga voy a contratar el reaseguro Swiss Re". No, tengo que hacerlo por medio de una compañía de seguros. Así opera esta situación. Ahora, hay una cláusula exclusiva por medio de la cual se pactan los contratos de reaseguros, pero eso ya es entre asegurador y reasegurador, que en caso de quiebra del reasegurador (eso se llama la cláusula Cut-Through), por medio de la cual el asegurado puede ir en contra y ejercer acción directa en contra del reasegurador. Del resto en Colombia no se puede.

Entonces veamos que aquí va por muchísimo más el tema. Aquí ni siquiera tienen la culpa las condiciones técnicas de suscripción de un riesgo como Paulo VI las compañías de seguros, porque finalmente quienes determina las reglas son los reaseguradores, quienes son definitivamente los que respaldarían con su capital una indemnización catastrófica.

Entonces tenemos que entender cómo funciona el mercado asegurador en Colombia y a nivel global. Para que ustedes se lleven también una idea de lo que representa Colombia a nivel global en contratos de reaseguros: el 0.01% del total de contratos a nivel global de reaseguros. Entonces estamos sujetos a muchas matrices.

Nosotros con una comunidad de copropiedades de Salitre precisamente hicimos una comunicación ante la Superintendencia Financiera de Colombia. De hecho, sabíamos cuál iba a ser el resultado, y de hecho se consultaron directamente a las compañías de seguros. Y las compañías de seguros pues se pegan del Estatuto Orgánico Financiero, que es básicamente lo que yo les comenté en esa libertad de asunción de riesgos.

Dos: Ninguna compañía por la misma ley, digamos que la policía administrativa es la Superintendencia Financiera de Colombia, puede saltarse la regla que le ha determinado la Superintendencia Financiera de Colombia. No pueden suscribir más de \$5.000'000,000, \$7.000'000.000 o \$9.000'000.000 en un solo riesgo. Entonces aquí estamos hablando de \$195.000'000.000. Ahí es donde está la dificultad en la suscripción hoy de un seguro como estos.

A esto viene aunado, como les dije son contratos globales y Colombia solamente representa el 0.01%, la inflación global. Para nadie es un secreto los aires de recepción global ¿Verdad? Entonces plata en reaseguro sí hay, claro que hay, pero como están las tasas de interés en Colombia están a nivel global. Quiere decir que cuando yo como inversionista tengo el contrato de reaseguros, tengo mi capital invertido en un contrato de reaseguros, pues puedo ir a otros sectores donde mejor obtenga una mayor rentabilidad y tal vez un riesgo menor, entonces plata sí hay pero a un costo más caro. Así funciona este tema y así ha pasado durante los dos últimos años post-Covid.

Para que ustedes se lleven una idea, las aseguradoras y el sector asegurador aún siguen pagando indemnizaciones por el Covid. Pero en su momento pagaron \$2.900'000.000 en

indemnizaciones. Uno, porque el Covid fue decretado como enfermedad laboral. Por ende, las ARL que son compañías aseguradoras indemnizaron todo ello. Y esto ha venido marcado, por una serie de fallos de la Contraloría, que ha cambiado las reglas de juego de los reaseguradores, y eso definitivamente pues a más riesgo, a mayor incertidumbre política y jurídica en el país, mayores tarifas. Porque si yo me la estoy jugando a un riesgo más alto pues tengo que cobrar más.

Entonces digamos que pasa por todo un entorno global, que uno desde la barrera no lo ve tan fácil, uno dice ¿Pero por qué? No sé si ustedes han tenido vehículos ¿Han renovado ya las pólizas de sus vehículos? Y el incremento de las pólizas de sus vehículos es enorme. Entonces no solamente se han impactado las tarifas de las pólizas de daños materiales en bienes comunes, pólizas de hogar y demás. También se han impactado otro tipo de seguros y sobre todo en materia de daños. Entonces digamos que es una contextualización de lo que tenemos hoy.

Ahora, entremos a lo que nos dice la Ley 675, ya lo vimos. La ley nos dice entonces: "tome una póliza de seguros que garantice el valor de reconstrucción de los bienes comunes susceptibles de ser asegurados que trata la presente ley". Para yo saber cuáles son los bienes comunes que trata la ley tengo que referirme al artículo 3 de la Ley 675, que es el artículo de definiciones. En este artículo, voy a ver y ustedes van a ver qué es un bien privado, qué es un conjunto, qué es un edificio, qué es un bien común de uso exclusivo, qué es un bien común, qué es una zona. Bueno, ahí están absolutamente todas las definiciones. Y cuando vamos a ver los bienes comunes, observamos que en la definición de bien común, no solamente están los bienes a los que todos tenemos acceso y que sabemos que son comunes, sino que la ley propende por garantizar la reconstrucción de los bienes comunes dentro de una copropiedad y garantizar el patrimonio de cada una de las personas que viven allí.

Entonces tipifica como común también qué: la cimentación ¿Qué es la cimentación? No soy ingeniero, soy Profesional en Finanzas y Comercio Exterior y Especializado en Seguros ¿Verdad? Pero la cimentación en palabras simples podemos decir que es la parte constructiva que está por debajo del nivel del suelo y sobre la cual yo edifico la estructura. La estructura también me la tipifica como común y aquí es donde viene el quid del asunto: porque si la estructura es común quiere decir que la placa de entresijos de mi unidad privada es común. ¿Cómo se miden las áreas construidas? Superficialmente, si mi apartamento tiene 80 metros cuadrados de área construida tiene 80 metros cuadrados de placa, ¿Placa qué? Estructural, y si es estructural es común. Puede que dentro de mi apartamento yo tenga muros que pueda tumbar y que no son ni colindan ni con un vecino ni con un hall común ni nada, y que si yo quiero puedo hacer el arquito y no afecto la estabilidad del edificio y puedo tumbar. Eso es un muro medianero privado que no hace parte de la estructura. Pero también puede que dentro de mi apartamento tenga un muro que divide mi habitación con la de mi hijo y ese muro es estructural porque es una columna, es común.

También me tipifica como común las fachadas, las culatas, las cubiertas a cualquier nivel. Hay otro tipo de tratamientos para unos bienes comunes específicamente que son esos bienes comunes de uso exclusivo: los balcones y terrazas, donde efectivamente son comunes pero la ley le endilga digamos que a quien goza de ese bien ese usufructo, el mantenimiento a quien lo goza. Es decir, esa terracita que yo tengo, ese balcón, efectivamente es común, pero yo como lo usufructo tengo la obligación de mantenerlo y también tengo la obligación de no modificarlo porque es un bien común, yo no puedo ponerle techo a ese balcón ni más.

Entonces digámoslo que así, eso dice la ley, que es asegurable también bajo la ley, no solamente la parte constructiva, hay muchos bienes que también son de uso comunal y son básicamente donde está concentrada gran parte de la siniestralidad en este ramo de los bienes comunes. Y tiene que ver con las afectaciones a la maquinaria y equipo, equipo eléctrico y electrónico, equipo de bombeo, circuito cerrado televisión. Todas estas herramientas, todas estas maquinarias, este equipo es susceptible de ser asegurado también bajo la póliza de bienes comunes.

En las condiciones del mercado, nos encontramos políticas de suscripción donde a veces se aplican políticas de depreciación y demérito. Ahorita vamos a ver acá un muy buen logro que tuvimos para la copropiedad y fue eliminar básicamente esa depreciación y demérito. Quiere decir que si la compañía aplicara depreciación y demérito pues por el uso y desgaste mismo de la motobomba, me depreciaría el valor a pagar y no me ampararían el valor de reposición a nuevo.

Entonces si una motobomba vale \$15'000.000 y lleva 30 años de uso, pues ya tiene una depreciación del 50%, porque estas no son las tablas contables que antes se veían antes de las NIIF, sino las aseguradoras tienen sus propias tablas de depreciación, entonces sacan sus cuentas y me indemnizan el valor resultante menos el deducible. Aquí logramos que la aseguradora no aplicara tablas de depreciación, ni demérito. Es decir, la maquinaria y equipo, independientemente de su antigüedad, estará asegurada por el valor que cueste reponer la nueva, lo cual es un tema muy importante y ganador en materia patrimonial para el conjunto.

Entonces eso en cuanto a los bienes comunes. Eso me dice la ley allá y allá está la ley 675. Ahora tenemos que irnos al Código de Comercio, tenemos que irnos al Estatuto Orgánico Financiero, tenemos que irnos a las normas concordantes... y a la jurisprudencia básicamente que ha determinado el alcance del seguro, porque definitivamente el seguro quitémonos de la cabeza que es un cheque en blanco: el seguro no es un cheque en blanco, el seguro tiene sus limitaciones cuantitativas y cualitativas.

Cuantitativas en la medida en que por Código de Comercio ninguna compañía de seguros está obligada a indemnizar más allá del valor asegurado, y cualitativas en la medida que tenemos garantías, deducibles y exclusiones.

Garantías: el deber estricto de hacer que impone el asegurador a cargo del asegurado. Es decir, si me quiero asegurar contra incendio tener extintores suficientes, si quiero asegurar la motobomba tener el mantenimiento debido.

Deducibles: es la parte de dispersión del riesgo que se usa en seguros, de la cual, como su nombre lo dice, la aseguradora me deduce de la indemnización. Es esa porción que yo como asegurado asumo, y no hay un solo deducible pactado en la póliza, no: cada amparo, cada evento tiene un deducible estipulado y ahora lo vamos a ver, por lo menos los principales.

Pero esta póliza tiene como les decía al principio un alcance cualitativo y cuantitativo, dijimos que tienen deducibles, dijimos que tienen garantías, y las garantías es muy importante cumplirlas, de hecho aquí ya hicimos una inspección de riesgo donde pudimos determinar el cumplimiento de esas garantías, para que en el momento de que haya un siniestro la aseguradora no nos diga "qué pena señores Paulo VI, es que ustedes no cumplieron con la garantía y eso me da a mí para nulidad relativa del contrato" y declarar nulo un contrato de seguros porque nació viciado, pues es básicamente hacerlo inexistente.

Entonces el cuidado de las garantías en ese sentido. Aquí ya se hizo esa inspección, aquí ya tenemos ese estudio, aquí ya digamos tenemos saldado ese tema y ya se hizo ese proceso, y sí, ahí salen las observaciones, ahí está todo. De hecho una de las propuestas de este año es actualizar, porque pues pueden cambiar ciertos hábitos, ciertas políticas y sin saberlo podemos estar abocados al incumplimiento de una garantía involuntariamente. Entonces es importante siempre hacerlo periódicamente, y claro que sí, ahí salen las observaciones.

Este trabajo lo hace un proveedor que es especialista básicamente en detección temprana y mitigación de riesgos, y eso es lo que hacemos, es traerlo con las garantías del seguro y poder contrarrestarlo para ver su cumplimiento, observaciones a las que haya lugar y recomendaciones.

Exclusiones: me preocupan más las garantías que las exclusiones, porque una exclusión es que no le amparen a uno un siniestro. Pero a una garantía que me declare nulo el contrato de

seguro, es mucho más grave. Pero exclusiones las tienen todas las compañías de seguros y aquí voy a lo que decía: ninguna aseguradora tiene una póliza que cubra todo, a pesar de que las pólizas se llaman todo riesgo, me amparan todo, pero todos los riesgos que defina la compañía de seguros que son un siniestro.

Las compañías no amparan siniestros. El siniestro no es más que la consecuencia de un riesgo asegurado. Las compañías otorgan son amparos a riesgos. Entonces para explicarlo de forma sencilla y no extenderme mucho más en esto y ya entrar en materia, debemos decir que en cuanto a daños materiales se ampararán todos los eventos que ocurran de forma accidental, súbita e imprevistamente. Cada vez que ocurra algo en la copropiedad y haya un daño material en los bienes comunes asegurados, oiga ¿esto fue accidental, súbito e imprevisto? Sí: objeto de cobertura del siniestro... del asegurador. Si en cambio el daño proviene de la antigüedad, uso, desgaste, cumplimiento de la vida útil, vetustez, falta de mantenimiento preventivo, correctivo y predictivo, es una exclusión de la compañía de seguros.

Claudia Galeano, C8: Esto de lo que usted está hablando se refiere solamente porque estaba leyendo aquí el artículo ¿A incendio y a terremoto? O por ejemplo, se me cae el árbol que tengo allá en la zona verde, que está creciendo y creciendo y creciendo y se me viene encima y me rompe la mitad ¿Eso también? solo para que quedemos claro, ¿Solamente incendio y terremoto dentro de los siniestros que están?

David Miranda, Gerente General de Avanti: La ley 675 qué dice: ¿Alguien tuvo la oportunidad de ver el artículo 15 de la Ley 675? ¿Qué dice? Incendio y terremoto. Pero las aseguradoras no solamente ofrecen incendio y terremoto. Estas pólizas se suscriben bajo la modalidad de todo riesgo. Eso es muy complejo y podríamos hablar aquí horas, es un tema que a mí me apasiona y me encanta, y en Colombia o básicamente en el mundo hay dos formas de suscribir pólizas de daños, bajo la modalidad de todo riesgo o modalidad de riesgos nombrados.

Riesgos nombrados no existen en Colombia para este tipo de copropiedades. Riesgos nombrados es que solamente que amparan lo que me indican que me amparan, el resto está excluido. Entonces si me dicen solamente incendio y terremoto sólo incendio y terremoto, y arriba debe decir "póliza de riesgos nombrados". Así es la modalidad de suscripción.

Pero si yo la suscribo bajo la modalidad de todo riesgo es a la inversa, todo está amparado excepto lo que está excluido. Es decir, no es una póliza que me indica a mí las coberturas sino las exclusiones. Y en Colombia la de Paulo VI con Chubb es póliza todo riesgo daños materiales, que vuelvo y reitero, no todo lo que ocurre está amparado porque tiene sus límites cualitativos. Entonces importantísimo que lo tengamos en cuenta en ese sentido.

Veníamos hablando entonces que todo lo que se dé de forma accidental, súbita, imprevista por daños materiales está amparado. Pero todo lo que se derive de desgaste, uso, antigüedad, cumplimiento de la vida útil está por fuera, ni mantenimientos preventivos, correctivos, ni predictivos. Es tan así que las compañías de seguros dentro de sus cláusulas de garantías indican que, si usted va a asegurar la maquinaria, debe cumplir con un mantenimiento preventivo. Igualmente pasa para el equipo eléctrico y electrónico.

Entonces todo lo que ocurra allá por desgaste, antigüedad... está excluido. Y eso tiene una naturaleza que está centrada en el Código de Comercio, y es que el objeto del seguro en cuanto a daños materiales es amparar daños de origen incierto. ¿Yo tengo como prever un terremoto, un incendio, una anegación, una inundación, una granizada que me dañe las cubiertas de la copropiedad, una caída de rayo que genere una variación de energía y me dañen las motobombas? No, eso es objeto del seguro, eso es objeto de la cobertura del seguro.

Pero ¿qué pasa si yo tengo una tubería galvanizada que lleva 30 años en el conjunto y se ha corroído por dentro hasta que se oxida por fuera y se va? ¿Eso es accidental, súbito e imprevisto? No, todo tiene su vida útil. Eso es como cuando yo aseguro mi carro que también es una póliza de daños. Si yo me estrello y me la roban pues eso es accidental, súbito e

imprevisto. Pero no voy al seguro para que me cambie las pastillas de los frenos porque se me acabaron, no voy al seguro para que me cubra el mantenimiento de los 5.000, 10.000, 15.000 km. Entonces digamos que esa es la limitación de los amparos de la póliza.

Entonces aquí también cabe el terrorismo: ¿el terrorismo es accidental? ¡Claro que es accidental! La huelga, motín, asonada, conmoción civil, salieron los barristas y pintaron todas las calles, dañaron, rompieron vidrios, es accidental amparado bajo el seguro. Entonces miremos que el espectro es amplio y la cobertura patrimonial para cada uno de los copropietarios también lo es.

Asambleísta: Usualmente, para el ejemplo de la señora, en caso del árbol... podríamos pensar que es súbito, pero...

David Miranda, Gerente General de Avanti: Ya vamos para allá. Aquí estamos hablando de un tema de responsabilidad civil también, porque si los daños causados por el árbol son causados a los bienes comunes, pues son daños materiales. Porque si yo he sido diligente, como copropiedad he mantenido el árbol y no sé, en una temporada de lluvias y derivado de esas lluvias se vino para abajo y causó daños en los bienes comunes, daños materiales. Oiga pero es que se cayó encima de Pepito Pérez, oiga el árbol que era responsabilidad de la copropiedad se cayó encima del vehículo de un visitante o de un propietario, ahí ya estamos hablando de otra cosa y aquí ya es un tema de responsabilidad.

Y esta póliza no solamente ampara los daños materiales, sino también la responsabilidad civil, entendida como los perjuicios que la copropiedad como asegurado le cause a terceros. Y en principio los copropietarios. Ustedes qué opinan: ¿los copropietarios son terceros o hay un vínculo contractual? algún abogado que nos ayude aquí, yo no lo soy.

Asambleístas: Nosotros contratamos... (inaudible)

David Miranda, Gerente General de Avanti: Correcto. En el entendido y la jurisprudencia ha dicho que los propietarios no son terceros, ¿Por qué? Porque yo estoy pagando unas expensas de administración, y la administración me está devolviendo servicios. Hay un contrato tácito, fáctico y de hecho.

Para eso existen coberturas adicionales, y no quiere decir entonces que lo que ocurra o lo que la copropiedad le cause a los copropietarios no va a estar amparado, hay amparos adicionales que su póliza se gestionó e incluye el amparo y se llama responsabilidad civil cruzada, que es la que me ve para este caso a los copropietarios como terceros. Es decir, me extiende la sombrillita a los perjuicios que la copropiedad le cause a sus copropietarios, tenedores y arrendatarios.

Entonces cuando usted me dice a mí "el árbol se cae y causa daños a los bienes comunes": amparo de daños materiales, afectación. Para la afectación de los terceros: propietarios, no propietarios, visitantes, como lo tengamos, será responsabilidad civil, porque los bienes de los terceros no están asegurados por responsabilidad civil. Y en responsabilidad civil tenemos que tener en cuenta que tenemos una responsabilidad civil uno de \$1.000'000.000. Y en responsabilidad civil tenemos la dificultad de tasar cuál sería el valor asegurado debido. Porque es que si a mí se me daña una motobomba que cuesta \$15'000.000 pues yo sé cuánto vale una motobomba. Pero si el árbol le cae encima y qué pena la crudeza con la que voy a hablar, pero es así, si ese árbol le cae encima al vecino que era Senador de la República el perjuicio es uno. Porque es que el daño emergente puede ser el mismo y no, porque el señor Senador de la República se lo llevan a la Clínica Santa Fe. Pero si le cae al indigente del barrio, a ese se lo llevan al Simón Bolívar.

¿El perjuicio en ese sentido es igual? No. Y resulta que derivado de ese perjuicio, el senador no pudo ir, no recibió y tiene incapacidad y entonces sus negocios adicionales, ¿el lucro

cesante de ese senador es el mismo lucro cesante del indigente, cuando para el indigente se fallaría en equidad, en el supuesto de que ningún colombiano debe ganar menos de un salario? Pagarían el salario por lucro cesante por X periodo de tiempo. ¿Pero a los demás?

Entonces ahí está la dificultad de tasar cuál sería un valor asegurado suficiente en materia de responsabilidad civil y los daños a terceros. Pero eso también está contemplado dentro de su póliza de seguros: ahí tenemos otro amparo de manejo global comercial. Recordemos que en Colombia el dolo es inasegurable, pero el dolo del asegurado, no de los colaboradores del asegurado: resulta que hay tergiversación de fondos, ahí hay un amparo también para ellos hasta por \$100'000.000 que es el amparo máximo que otorgan las compañías de seguros.

Tenemos una responsabilidad civil de directores y administradores, que ampara los perjuicios que causen los directores y administradores miembros del consejo, miembros de administración derivados de los errores y omisiones, entonces ahí también tenemos otro amparo importante.

Devolviéndome un poquito a la responsabilidad civil que considero es importantísimo tenerlo en cuenta, porque en responsabilidad civil pues también tiene un límite, y no todo lo que ocurra dentro de la copropiedad es responsabilidad de la copropiedad ¿Qué pasa si yo voy subiendo a la escalera aquí, voy pegado al celular y me tropiezo y me caigo? ¿En la copropiedad? Si. ¿Hay daño? También. ¿Culpa del conjunto? No, nada, de la persona. ¿Tiene que responder la copropiedad por eso? No.

Entonces, a pesar de que hay responsabilidad civil, a lo sumo podremos asumir los gastos médicos de atender la emergencia, porque en ese momento yo no puedo atribuirle o no culpa la copropiedad, ni judicial ni extrajudicialmente. Esos gastos médicos podrán estar amparados por el simple hecho de haber ocurrido en los bienes comunes de la copropiedad. Ya cuando se demuestre el perjuicio y el afectado "yo voy demandando el conjunto" pues qué culpa tiene la copropiedad que usted se haya ido elevado, caminando pegado al celular y se haya caído. Otra cosa, es que esté levantado el adoquín y no esté señalizado. Eso es un tema de responsabilidad civil diferente y eso tendrá que demostrarlo quién básicamente acciona.

Entonces miremos eso, en responsabilidad civil hay exclusiones básicas y es la culpa exclusiva de la víctima que es lo que yo les digo, culpa exclusiva del tercero y adicionalmente, digamos tenemos que tener en cuenta que aquí la responsabilidad civil opera es así: cuando la copropiedad tiene la culpa. Cuando la copropiedad no tiene la culpa y no se le puede indilgar civilmente responsabilidad pues ahí no opera el amparo.

Entonces no sé si he sido claro hasta ahí. ¿Estamos claros? Es algo muy técnico, trato de explicarlo de una forma muy sencilla al alcance de todos, para que podamos tener una idea de cómo opera el seguro.

Constanza Malaver, B20-420: Simplemente deseo pedirle por favor que si nos pueden enviar información detallada, porque nosotros quisiéramos transmitirla a nuestros residentes, o sea que esa información no quede acá, sino que sea transmitida, pero que sea así, con la misma claridad.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Tengo un video en YouTube que dura 15 minutos con toda esta claridad y con mucho gusto les envío el link. Continuemos. Claros entonces hasta ahí. Yo les mando el link no se preocupen, le mando el link a la administración para que ellos se encarguen de distribuir la información aquí.

Ya pasando digamos a Avanti Asesores en Seguros, es importante que sepan que cómo les dije al principio, somos una empresa enteramente dedicada al aseguramiento de propiedad horizontal, con 28 personas en el equipo dispuestas a ayudar. Eso nos ubica como la agencia de seguros con más personal dedicado al ramo de atención de bienes comunes en Colombia. Somos incluso más grandes que aseguradoras pequeñas, somos incluso más grandes en términos de infraestructura que ciertas reaseguradoras también.

Entonces digamos que lo entendemos es que, si bien el seguro en copropiedades ampara daños inciertos cuyo origen es incierto, sabemos que es cierto que en las copropiedades se reclama. Las copropiedades tienen una siniestralidad promedio del 70% del valor de las primas que se recaudan, porque todo el tiempo pasan cosas en responsabilidad civil, todo el tiempo hay variaciones de energías que afectan motobombas y demás, y para atener precisamente eso se requiere infraestructura.

Sepan ustedes, que en Avanti, hemos llegado a tal especialización que el 96% de los reclamos que presentamos son indemnizados. En el mercado está cifras no supera el 80%. Donde el 93% de nuestra cartera es renovada, es decir, las cuentas que vienen con Avanti renuevan el 93%, cuando en el mercado no supera el 75% del ramo de bienes comunes para copropiedades.

No solamente basta tener personal entregado, entrenado y suficiente. Se requiere también que el personal digámoslo sea profesional, son 28 profesionales que estamos aquí en diferentes áreas, ingenieros, administradores, economistas, lástima que no alcanzamos a ver allí abajo pero ahí está básicamente parte de nuestro asunto.

Y también entendimos que la tecnología juega un rol fundamental, y en Avanti, no pretendemos que conteste un robot de WhatsApp, cuando un cliente nos escribe: eso en Avanti no pasa. Pero sí internamente tenemos herramientas de gestión CRM, CRP y sistemas de gestión que nos permite tener disponibilidad de la información 24/7 de cara a nuestros asegurados: Uno, porque los siniestros no tienen horario. Y dos, porque para ofrecer un buen servicio, tengo que tener disponibilidad de la información, y cada uno de nuestros colaboradores precisamente dispone de ella.

Aquí esta parte del equipo de trabajo donde podemos ver los 28 profesionales en diferentes áreas y demás. Yo voy a presentar un breve video de 2 minutos para que ustedes se lleven una idea de todo lo que Avanti tiene ¿pero aquí tenemos audio? ...No. Después se los envío.

Con el envío del link, les envío este video, para que ustedes sepan más o menos toda la infraestructura que tenemos allí.

Es importante que ustedes conozcan la gestión que hemos hecho y ahorita lo hablaba precisamente con uno de los miembros, nos ha hecho falta información y mea culpa. Creo que somos nosotros los culpables de no haber -como digo yo- cacareado lo que hemos hecho por el conjunto durante nuestra gestión y hoy vamos a verlo de manera muy detallada. Pero es importante que ustedes sepan que bajo la gestión de Avanti, ninguna reclamación se ha quedado sin indemnización. Es decir, hemos logrado la indemnización y el trámite del 100% de los siniestros que ha presentado el conjunto. Dos, a la fecha el 100% de los reclamos presentados se han tramitado con éxito, muy importante. Tres, el 100% de los beneficios y solicitudes de apoyo en cuanto a valores agregados (que ahora van a ver ahorita) también se han brindado en ese sentido. Ya vamos a hablar un poquito de esto porque esto hay que documentarlo, el papel aguanta todo. Pues aquí básicamente tenemos este asunto.

La siniestralidad: tenemos todos los siniestros indemnizados únicamente durante la vigencia 2023. Hay un siniestro que ya está liquidado que básicamente hace falta los documentos de finiquito para que sea indemnizado, y otro siniestro que está en trámite que se presentó hace poco. El resto de las indemnizaciones ya fueron reclamadas, ya fueron indemnizadas. Entonces aquí pueden tener ustedes todo el listado de las indemnizaciones (Señalando hacia la presentación).

Asambleísta: Disculpe pero no se ve nada.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Ahí está el resumen, entonces podemos ver digámoslo todo el listado de reclamos que básicamente se dio en la copropiedad solamente

durante esta vigencia. Como ven no hay ninguna reclamación objetada y de esto puede dar fe la administración y el consejo en ese sentido.

Constanza Malaver, B20 420: Vemos aquí que hay un gran número de casos de rotura de vidrios, ¿Podría usted entrar un poquito en detalle acerca de qué fue lo que pasó? Porque son muchos.

Asegurador: Son muchos, pues somos una copropiedad cielo abierto, empezando por ahí, y tenemos una particularidad y es que los vidrios corresponden a qué, a fachada, y al ser fachada son comunes, objeto de indemnización. Pero tiene que ser accidental, ruptura accidental: puede ser que estén guadañando saltó una piedra y se rompa un vidrio; puede ser que alguien pasó en un carro y rompió un vidrio; son muchas causas, o sea nos tocaría entrar a mirar y eso también lo tenemos documentado en el programa.

Jorge Iván Ospina, C13 402: Ahorita estamos pintando los bloques, se está viendo una inversión de cada uno de los propietarios que es para la pintura de los bloques, y en alguna ocasión hace tiempo una persona (lo voy a llamar desadaptado) se fue por detrás de los edificios y los grafitió todos. Entonces no se pudo buscar o tal vez de pronto con la investigación se logró encontrar la persona, pero bueno, transparente a eso, si llegase a suceder la misma situación después de que tenemos pintado el bloque, va un desadaptado y lo hace ¿Ahí qué llegaría a suceder por ejemplo con un caso como esos?

David Miranda, Gerente General de Avanti: Es un amparo que también está amparado, porque no solamente está amparado el terrorismo, sino la huelga, motín, asonada, conmoción civil y el vandalismo. Con aplicación de deducible sí, pero es un evento amparado. ¿Usted cómo prevé que un desadaptado coja y le dañe su muro recién pintado? Ahí sí es un tema muy difícil porque es que la copropiedad no puede tener control sobre ello, y no es la copropiedad quién causa el daño. Lo que decíamos en responsabilidad, claro, ocurre dentro del conjunto. Sí, hay daño también. ¿Culpa del conjunto? Muy difícil, por más empresa de vigilancia que haya, es muy complicado.

William Ferro, C16: ¿Aquí existe lo mismo que en las pólizas de vehículos, que si usted presenta reclamación después coge y le suben el precio? ¿O sea, el índice de siniestralidad lo afecta a uno?

David Miranda, Gerente General de Avanti: Definitivamente. De hecho hay políticas de suscripción dentro de las compañías de seguros que no aceptan una siniestralidad superior al 70%, que yo les decía la siniestralidad promedio. Hay políticas de suscripción de las compañías de seguros donde digan, no acepto un riesgo con siniestralidad de más de 30% en los últimos 3 años, porque esa es la que tienen en cuenta, la de los últimos tres años. Y definitivamente cuando hacen el rateo de las primas tienen en cuenta la siniestralidad, y la siniestralidad es un índice para aumentar las tarifas de seguros en ese sentido.

Siniestralidad pequeña, pues digamos que ustedes tienen una ventaja muy grande, y es que aquí hablamos de \$195.000'000.000 sí, pero distribuido en 10 hectáreas. No es la torre Colpatria donde los \$230.000'000.000 están concentrados en un solo edificio. Entonces la dispersión del riesgo, la misma configuración del riesgo de la copropiedad permite que la siniestralidad no sea tan alta.

Yo he hablado con las compañías de seguros y dice pues es que mire este récord. ¿Cómo no va a ser un cliente interesante un cliente como Paulo VI, para ustedes señores Seguros Bolívar, para usted señores Sura, para ustedes señores Axa Colpatria, que son tan especializados en copropiedades? "David nos encantaría hacerlo, pero ¿No ve que se nos sale de las políticas de los contratos de reaseguros?" Esa es la razón.

O sea, cuando una compañía les dice a ustedes porque aquí tengo no solamente lo que mostró don Mauricio, sino también digámoslo lo que nos dicen las compañías y las respuestas cuando

las consultamos: "oiga mire qué pena, pero es que nuestras políticas de suscripción vamos desde el 2013 al 2023, no podemos hacer más". Aquí nos dice otra compañía que es Axa Colpatria: declinado el riesgo, ¿Por qué? por lo mismo, contrato de reaseguro. Aquí nos vamos entonces a la Previsora Seguros que es la aseguradora estatal. Previsora Seguros es la única aseguradora estatal de daños en Colombia, donde el 99.5% es participación del estado, y ni siquiera Previsora suscribe el riesgo cuando hay una Ley 675 que lo obliga. ¿Por qué? Porque tiene libre elección del riesgo, aun siendo de capital estatal, capital mixto digámoslo que son el 0.5% es privado y eso la hace capital mixto.

Entonces fíjense en lo que estamos, y esto no es un tema de intermediarios, esto no es un tema de Avanti, de corredor, no, esto es un tema de mercado de las compañías sujetas a contratos de reaseguros.

También tenemos aquí la respuesta de Seguros del Estado: se abstiene de presentar términos. Y así con todas las compañías de seguros: Allianz, Solidaria... y ahí podríamos seguir con todas las compañías de seguros donde está el soporte básicamente donde ellos perdían el riesgo.

Importante hablar siento yo, de condiciones técnicas de su compañía de seguros. Creo yo que a medida de esta charla ustedes se dan cuenta que realmente tienen como sombrilla a un asesor especializado. Creo yo que realmente la copropiedad ha contado con un asesor experto que ha dado trámite, y realmente siento y considero que los valores agregados son importantes. Decir que un intermediario me da el 5% eso es importante, aunque por fuera de la ley pero importante. Así funciona el mercado en este tema de copropiedades, cualquier dádiva que se le otorgue al asegurado sea compañía de seguros o broker está por fuera de la ley. ¿Cómo funciona este mercado?

Claudia Pabón, D12-106: Una pregunta, si una persona cualquiera de nosotros o en bloque, deciden asegurar el apartamento, ¿se tiene un valor especial?

David Miranda, Gerente General de Avanti: Ya vamos a hablar de eso y sí, la respuesta es sí, ya vamos a hablar de eso cuando hablemos de los beneficios para la copropiedad, pero hablemos un poquito de la propuesta.

Beatriz Jiménez, C5: El año pasado no tuve la oportunidad de estar, pero siempre hubo muchas críticas por el aumento desmesurado del valor de la póliza, entonces quería saber si la Superintendencia no pone límites a esos aumentos, porque pues nos pareció exorbitante.
David Miranda, Gerente General de Avanti: Totalmente de acuerdo, ¿Qué pasó? El coletazo post-Covid en materia de siniestralidad afectó todo. No solamente en esto. Desde esa época renovar los seguros de vehículos también se volvió imposible, los seguros de vida aumentaron muchísimo, los seguros de vehículos también. Tristemente hay que decir, o no sé si tristemente porque finalmente eso nos hace una democracia también, en la medida en que ni la Superintendencia Financiera ni el gobierno tiene potestad de otorgar tarificación para las compañías de seguros. No sé si ustedes recuerdan, pero antes de 1.990 los seguros podríamos decirlo eran cartelizados. Es decir, el gobierno decía las tarifas a las cuales se debían ofrecer y las coberturas de cada producto, y todas las compañías salían a vender el mismo producto y no podían salirse de allá, ni otorgar descuentos, ni otorgar tarifas, ni absolutamente nada.

La Ley 222 de 1.990 determinó libertad a las compañías de seguros para poder competir libremente, y dentro de la libertad de competencia está la tarificación, eso es un asunto que no tiene control el gobierno, pero yo creo que en algún momento tendrá que reglamentar y poner límites precisamente a esto. Hoy no existe, Superintendencia Financiera de Colombia es la entidad que vigila.

Les propongo que vamos con la última pregunta, terminamos la exposición y las dudas que surjan y que ustedes tengan ahí con muchísimo gusto la resolvemos todas, pero entonces hagamos esta pregunta, continuamos para poder evolucionar con la charla.

Cecilia Cabrera, D19-110: Buenos días, tengo el apartamento con ustedes en la parte privada, pero siempre he tenido la inquietud y desde el año pasado cuando estábamos en esta reunión, también les decía a las personas acá en la asamblea, que yo había cotizado con otras aseguradoras y por el hecho de ser patrimonio no lo cubren. Lo que quería entender, ustedes llevan con nosotros, creo que más de 20 años ¿Cuántos años llevan?

David Miranda, Gerente General de Avanti: No, 2017.

Cecilia Cabrera, D19-110: Ok, ¿Cuál es la razón por la cual ustedes sí nos pueden asegurar y nosotros podemos tener la tranquilidad que sí estamos siempre seguros? Porque obviamente le digo, Sura dice "Yo no los cubro a ustedes porque ustedes son patrimonio y cualquier daño es incalculable reponerlo", pero ¿Cuál es la razón por la que ustedes siguen cuidándonos en ese sentido?

David Miranda, Gerente General de Avanti: Cada compañía de seguros tiene su política de suscripción. Para algunas compañías de seguros eso es una limitante en la suscripción, para otras no y hace parte de la libertad de elección de riesgos que le comentaba anteriormente. Entonces para unas no hay restricción que sea patrimonio arquitectónico, para otras aseguradoras sí. Entonces por eso es que hay que hacer y decantarse por las compañías que efectivamente hacen la asunción de este tipo de riesgos. Ahí es donde está básicamente el asunto.

Vamos a ver entonces, el avalúo tiene vigencia de 2 años. La vigencia del avalúo no lo determina ni la Superintendencia Financiera, ni la Ley 222, ni la Ley 45, no. Ninguna de las leyes determina la vigencia sobre la cual yo debería hacer un avalúo. Sí lo hace una aseguradora, y la aseguradora determina que el tiempo de la validez de un avalúo es de 2 años, así lo determina al menos Chubb de Colombia.

El avalúo es la columna vertebral del seguro, porque es que si la ley me dice que debo garantizar la reconstrucción de los bienes comunes del edificio, pues yo no me puedo parar al frente de Paulo VI y decir "yo creo que con \$100.000'000.000 estamos". No. Hay estudios básicamente técnicos, por medio de firmas especializadas, porque esos avaluados no los hace la aseguradora, no puede ser juez y parte. El intermediario pues no tiene ni el expertis, ni los permisos, ni absolutamente nada para hacer este tipo de avalúo y hay firmas especializadas para hacerlo. Para este caso lo ha venido haciendo e incluso antes de que nosotros llegáramos, una firma que se llama Taller AIA, que es una firma especializada, que tiene recorrido, que tiene la experiencia, que es muy específico.

Porque no es un avalúo comercial ya que no pretende determinar cuánto vale vender, comprar un inmueble o toda la copropiedad. No es un avalúo catastral porque no quiere tarifar un impuesto, sino es un avalúo técnico de reconstrucción y reposición de bienes comunes para propiedad horizontal. Y es un avalúo muy específico, es un avalúo que es un presupuesto de obra podemos decirlo así, donde me saca lo que dice el artículo 3 y me dice oiga estos componentes o estos capítulos de construcción son comunes, estos son privados, los que contabilizan dentro de lo común son estos y este es el valor de reconstrucción.

El valor de reconstrucción de la copropiedad es de \$191.673'000.000 con:

Una maquinaria y equipo total de \$3.140'000.000.

Un equipo electrónico y electrónico de \$407'000.000.

Unos dineros de \$31'000.000.

Para un valor total asegurado de \$195.251'000.000.

Este es el valor de reconstrucción a nuevo porque es que debemos cumplir con la ley. Nada hacemos asegurando un valor de obra depreciado de la copropiedad, porque si llega a haber un evento catastrófico pues se trata de reconstruir hoy los bienes comunes del conjunto.

Igualmente pasa con la maquinaria y es que aquí lo vamos a ver, principales condiciones técnicas que negociamos con la compañía de seguros. Ustedes ven hoy en el mercado y todas las aseguradoras o casi todas las aseguradoras, tienen aplicación de demérito por uso para equipo eléctrico y electrónico a partir de 3 años, para maquinaria a partir de 5 años, siendo depreciados al 50% y 70% a los 5 años adicionales.

¿Qué logramos para la copropiedad? Que esta maquinaria fuera asegurada a valor de reposición a nuevo. Es decir, sin aplicación de demérito o depreciación por uso, que eso es buenísimo. Para una copropiedad como estas considero que el logro patrimonial que gestionamos en este sentido para el conjunto fue buenísimo. Y tenemos que tener en cuenta que el 70% de la siniestralidad concentrada en las copropiedades se da aquí, en maquinaria y equipo y equipo eléctrico y electrónico, y los equipos van cumpliendo sus años por más mantenimiento que les hagamos.

Otro tema importante, el índice variable al 5% ¿Qué es el índice variable? Es el porcentaje que me permite traer a valor presente mi valor asegurado. Es decir, en caso de siniestro su valor asegurado será los \$195.000'000.000 más el 5%. Esto me permite corregir a mí la pérdida del valor asegurado con el paso del tiempo, no en su totalidad porque estamos hablando de inflaciones del 13%, lastimosamente no hay ninguna compañía que dé un índice variable por encima del 5%, todas dicen IPC máximo 5%, aquí tenemos el máximo que es el 5% sin costo de prima.

Otro tema importante, las cuotas de administración por inhabilitación del inmueble por un evento amparado en la póliza, hay un sismo, un terremoto o un temblor y digamos que nos dicen que la copropiedad debe ser desalojada, la copropiedad tiene que seguir funcionando porque las cosas de todos se quedaron adentro, pues tenemos unas cuotas de administración hasta por \$1.900'000.000.

En responsabilidad civil ¿Qué logramos? Ustedes saben que en responsabilidad civil hay dos tipos de pérdidas, pérdidas pecuniarias y no pecuniarias, las pecuniarias las que yo puedo demostrar con factura, entonces si yo le causo un perjuicio en el tema del árbol, le cayó encima a un carro, entonces tenemos ahí el daño emergente y el lucro cesante.

Pero también si deciden demandar a la copropiedad, un juez puede decir "oiga, yo acciono contra la copropiedad y determino y juzgo a la copropiedad a pagar los daños morales y de vida en relación causadas del perjuicio" ¿Eso cuánto vale? Un montón de plata.

Hay compañías de seguros que solamente amparan el daño moral y el lucro cesante porque así lo dice la ley. De hecho, el lucro cesante está incluido solamente si no se excluye, y hay muchas compañías que lo excluyen, y si no me lo excluyen yo doy por hecho que el lucro cesante está amparado. Y el daño moral cuesta mucha plata, no como podría costar en Estados Unidos, no como podría costar en Europa, de hecho, los aseguradores son felices suscribiendo pólizas de responsabilidad civil en Colombia, porque el promedio de indemnización por daño moral y lucro cesante por víctima no supera los \$80'000.000, que si eso lo pongo en dólares no es nada. En Estados Unidos se puede hacer uno rico con un fallo por responsabilidad civil en ese sentido. Entonces vean lo importante.

Y también logramos que los copropietarios hayan sido vistos como terceros. Es decir, que estén incluidos dentro del amparo, quiere decir que los perjuicios que la copropiedad le cauce a los propietarios están incluidos y amparados.

¿Qué más tenemos como condiciones técnicas? Que es importante que lo tengan en cuenta, algunos deducibles porque es importante tenerlo en cuenta el de terremotos, de incendio, el de terrorismo, rotura de maquinaria, fíjense que si ustedes pusieran estas condiciones técnicas

que ustedes tienen hoy frente a copropiedades que de pronto tienen 5 años, estas son muy competitivas, muy competitivas.

Solidaria, y si quieren ahora cuando terminemos esto y si tenemos tiempo les muestro una cotización de Solidaria para un riesgo, ellos van hasta 50 años no más, pero es la única aseguradora que está cubriendo entre 40 y 50 años, los de más de 50 años que no traigan póliza es muy complicado. Solidaria tiene deducibles del 20%, mínimo 10 salarios, 10 salarios mínimos para una motobomba que vale \$8'000.000, no tiene objeto asegurar. Aquí tenemos un deducible de un salario mínimo para maquinaria y equipo.

Demás eventos: daños materiales, generalmente es el 10%, aquí tenemos el 8% con un mínimo de un salario; una responsabilidad civil extracontractual de 10% mínimo 1%, que cuando uno ve en el mercado ese es el deducible estándar para copropiedades jóvenes, viejas o lo que sea, y cuando tenemos estas aseguradoras que sólo aseguran copropiedades antiguas que sólo se especializan allí, vemos deducibles del 20% también mínimo 50 salarios, para una copropiedad eso es lo mismo que nada en ese sentido.

Entonces digamos que no es que sea un monopolio, ya lo dijo el señor, pero no por ser Chubb la única aseguradora proponente quiere decir que vaya en contravía de los intereses en materia de cobertura para la copropiedad. En materia de prima estoy totalmente de acuerdo, de hecho, aquí logramos una reconsideración y la enviamos a administración, había salido por \$8'000.000 un poco más alta. Logramos una reconsideración y logramos llegar a una prima un poco más bajita, y es lo que logramos hacer en términos de tarifa.

Pero el hecho de que sea la única compañía no quiere decir que sea un producto malo. Han tenido un intermediario que siempre ha velado por los intereses de la copropiedad. Entonces es importante que ustedes lo tengan en cuenta. Creo que los beneficios son supremamente importantes, de hecho lo son, los valores agregados son supremamente importantes pero no lo son todo. La mejor elección no es la que mejor descuentos otorga, sino la que mejor soporte a la gestión brinda. No hay nada más caro para una copropiedad que un intermediario sin experiencia en el trámite de reclamos. Nosotros gracias a Dios podemos decir que somos enteramente especializados en esto, y lo hemos demostrado con la gestión en los siniestros que se han presentado en la copropiedad, donde el 100% han sido indemnizados.

Los beneficios no los traje todos, los traje desde el 2020 para no hacer el cuento largo, pero cuando yo saco básicamente aquí las cuentas de lo que hemos otorgado a la copropiedad, podemos decir que con respecto al valor de la prima neta hemos otorgado:

En el 2020 el 5% del valor de la prima antes de IVA.

En el 2021 el 4%.

En el 2022 el 7%.

En el 2023 el 5%.

Yo no quiero poner aquí una camisa de fuerza para beneficios, porque lo que ha pasado en la copropiedad yo creo que el Consejo de Administración y la Administración es consciente, que lo que nos han pedido lo hemos otorgado, porque está entre nuestras posibilidades. Yo no quiero poner una camisa de fuerza y decirles "oiga, les vamos a dar los tapetes de la entrada". No, tal vez los tapetes de la entrada no los necesitamos, pero sí tenemos una necesidad puntual de esto y esto, cómo se ha venido haciendo.

Cecilia Cabrera, D19 106: Disculpe, ahora que dice los de los tapetes, a mí me informaron que los bomberos dijeron que era un riesgo muy grande, es para que nos aclare.

David Miranda, Gerente General de Avanti: No, lo doy a manera de ejemplo y usted tiene toda la razón, y los que sacan las maticas al corredor, los que ponen los tapetes y todo eso no se debería hacer.

Cecilia Cabrera, (D19-110): Que pena que haya metido la cucharada, pero es que me parece muy válido porque soy de las personas que estaba pensando, oiga esos tapetes están muy

deteriorados invirtamos en eso. Y una señora del consejo me dijo, Aura María me dijo que los bomberos prohibieron que se haga eso y yo ¿pero por qué? Entonces creo que tenemos mucho desconocimiento en el riesgo que tenemos si nos ponemos a invertir en tapetes y que debemos quitar las matas de los corredores. Es decir, todo eso es del seguro, pero nosotros no somos como conscientes de ese tipo de cosas.

Sería chévere que ustedes nos dieran una información por escrito para los bloques, informándonos el riesgo que corremos por poner tapetes, por poner las matas, porque cualquiera ama de casa le va a decir ¿pero por qué?

David Miranda, Gerente General de Avanti: Claro, y eso se los propongo que lo hagamos dentro de la nueva inspección de riesgos que vamos a hacer, entonces ahí hacemos un capítulo precisamente de lo que tenga que ver con este tipo de riesgos, y lo incluimos ahí y lo comunicamos. Esta inspección de riesgos no es en lenguaje extraterrestre, es un lenguaje muy sencillo con un registro fotográfico básico, pero es muy orientador realmente, y es muy ganador.

Como valores agregados, entonces ustedes ya saben que les hemos otorgado una serie de valores agregados año a año, el menor fue el 4% el máximo que hemos dado hasta el 7%, y eso nunca está sujeto, o sea, nosotros si tiene que ser el 6% y podemos darlo pues lo damos, si es el 7% y podemos darlo pues lo hacemos, no lo sujetaría al 5%, y lo que ha pasado aquí es que en el año vamos revisando necesidades puntuales y con muchísimo gusto.

Entonces digamos que yo no quiero ponerle límite a ese 5%, yo no quiero ponerle límite a ese 4%, yo no quiero ponerle límite a ese 6%, yo lo que quiero es que ustedes se lleven el mensaje, que es que así como hemos dado el 4% hemos dado el 5% y hasta hemos llegado a dar el 7% en retorno para la copropiedad, entonces es bien importante que ustedes lo tengan en cuenta. Avanti, es la única agencia especializada en aseguramiento de bienes comunes que tiene un departamento jurídico especializado para sus clientes. ¿En materia de qué? Conceptos jurídicos escritos, porque las compañías de seguros no lo hacen. Dos, revisión y asesoría en contratos que han hecho uso básicamente de ello también en la copropiedad. Contamos con Avantips, un programa por medio del cual enviamos correos electrónicos a las administraciones, con temas de interés en la propiedad horizontal, y aquí vengo a la pregunta que decía precisamente la señora copropietaria, "oiga somos 10 copropietarios que queremos tomar las pólizas de hogar" Pueden hacerlo. La ventaja con Avanti, es que tiene más de 180.000 hogares en su hacer en todas las copropiedades que tiene aseguradas. Eso nos permite negociar unas tarifas especiales en las copropiedades que tenemos aseguradas con las compañías de seguros.

Entonces puede ser 10 o puede ser 1. La ventaja que van a tener aquí es un seguro muy bien suscrito, porque va a ser complementario a su póliza de bienes comunes, ya no tenemos que tomar el valor comercial del hogar sino la parte residual del valor de reconstrucción, entendiendo que la parte estructural yo ya la tengo aquí. Entonces no tengo que pagar unos valores grandísimos asegurados, no, sino la parte de la obra de mi apartamento privado, terminados en pisos, techos, paredes, con cuánto haría la cocina, con cuánto haría el baño y a valor de reconstrucción, con cuanto pongo las puertas, con cuánto pongo el closet, con cuánto construyó estos muros medianeros y listo.

Entonces digamos que esa posibilidad existe para las personas, que no creo que pase aquí, pero puede pasar, que tengan crédito de vivienda o leasing habitacional, tenemos un programa de "baja mi cuota", por medio del cual las personas pueden ahorrar vía seguros valor de la cuota en sus créditos.

Asambleísta: Quisiera saber cómo sería el procedimiento.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Si quiere ahorita hablamos un poquito de eso, y lo que podemos hacer es una pieza informativa, para que la administración nos ayude, la

comunique a los bloques y los bloques pues ya toman determinación. Esto ya es un seguro optativo, esto no es una póliza obligatoria porque no hay una póliza de ley que lo obliga a uno como propietario a tomar una póliza.

Para que ustedes sepan solamente el 4% de los hogares en Colombia, que no tienen deuda cuentan con seguro, el 4%. La tasa de penetración en seguros de incendio en Colombia es mínimo.

Como valores agregados adicionales a la copropiedad que no hacen parte de ese 5% o 6% o como le pongamos, el avalúo técnico de reposición se hizo en el 2022, hay que hacerlo en el 2024. Es decir, en diciembre del 2024 nos vemos aquí con un nuevo avalúo, un nuevo valor de reconstrucción, para no caer en infraseguro porque el infraseguro también está tipificado en el código de comercio. El infraseguro es la cláusula del seguro insuficiente y eso tiene unas penalidades cuando hay indemnización aparte de no cumplir con la ley. Creo que la penalidad más grande es no contar con los recursos para reconstruir los hogares si llegase a pasar algo.

Hay un tema importantísimo y hemos determinado y de hecho lo montamos hace muy poco con Fix It Assistance, es una empresa colombiana de asistencia que le está metiendo el hombro y lo han hecho muy bien, dónde las copropiedades no tienen capacidad de reacción frente eventualidades que ocurran en el conjunto, cuando uno llama al 123, es difícil que llegue una ambulancia oportunamente, a pesar de tener con el servicio gratuito de la Alcaldía, aquí estamos poniendo un servicio más oportuno, un servicio más eficiente para la copropiedad en caso de accidente en las zonas comunes.

Funciona como funcionaría una Emermédica, funciona como funcionaría por ejemplo un Emi que primero hay un triage médico, y si lo amerita envían la ambulancia y trasladan a la persona, no es que yo llame a una ambulancia no es que necesito una ambulancia ¿Por qué? porque es que un señor tiene gripa y no, sí, hay un triage médico inicial y posterior a la valoración del triage médico si amerita se traslada a la persona en la ambulancia y la misma empresa presta la ambulancia en caso de que se requiera, pues totalmente medicalizada de acuerdo con la urgencia. Entonces, eso es un valor agregado que también tenemos para ustedes.

La inspección técnica de la mitigación de riesgos que la repetimos, la volvemos a hacer porque me parece importante no descuidar precisamente esto, en aras de cumplir con las garantías, en aras de inquietudes con la comunidad que decía precisamente la señora. Pero fíjense ustedes que digámoslo aquí hay muchos beneficios que tal vez no son cuantificables, en la medida de tener la infraestructura de 28 personas a su servicio, contar con un departamento jurídico a pesar de que ustedes tienen abogado. Miren, nunca sobra una segunda opinión, muchas veces los abogados no tienen por qué ser expertos en contratación y mucho menos en cláusulas de garantías para hacerle exigibles al contratista para que el contrato quede bien blindado, nosotros sí. Entonces, digamos que tenemos un ecosistema de servicios diseñados y entendidos para la copropiedad.

Entonces, básicamente eso es lo que puede ofrecerles Avanti. Qué pena sí me extendí mucho, pero la idea es que ustedes se llevaran una idea muy clara, este tipo de oportunidades de tener al Consejo sentados digamos que no lo tenemos todos los días, que ustedes se den cuenta realmente quién está detrás de su seguro, el por qué las cosas y tal vez muchas cosas que no entendíamos, que no le encontrábamos lógica y que a veces encontramos un poco injustas realmente tienen un sustento, todo tiene un porqué, y desde Avanti estamos dispuestos precisamente a ofrecerles esos porqués con transparencia.

Presidente: Gracias por su exposición, vamos a exponer a votación quienes están de acuerdo que se continúe con esta empresa, y si quieren exponer cualquier otra cosa o preguntar algo.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Hay una pregunta discúlpeme.

Claudia Galeano, C8-411: Son tres preguntas, ojalá no se te olvide ninguna porque las tres son iguales de importantes: 1. ¿Cuál es el procedimiento para reclamar un siniestro? 2. ¿Quién depura eso? y 3. ¿Cuáles son los tiempos de respuesta?

David Miranda, Gerente General de Avanti: Vamos a empezar ¿Cuáles son los trámites para tramitar un siniestro? Primero avisárselo a su intermediario, bajo Avanti ustedes no van solos nunca a una reclamación ante la compañía de seguros, no, ojo, la administración nos reporta a nosotros, nosotros nos encargamos de solicitar la documentación requerida para tramitar el reclamo, nosotros nos encargamos de dar aviso oportuno, porque el Código del Comercio establece que son tres días para dar aviso, que lo hago después no pasa nada, no hay penalidad, pero la ley dice que son tres. Después yo ya tengo oportunidad y cumplir con el artículo 1077 del Código de Comercio que es demostrar la ocurrencia y la cuantía. Es carga de la aseguradora mostrar la ocurrencia y la cuantía. Por eso si se rompe una motobomba, se daña una motobomba le vamos a decir ¿Qué necesitamos para demostrar la ocurrencia y la cuantía? El informe técnico que determine el origen del daño, y el origen del daño es el que me determina el amparo, y necesito adicionalmente una cotización que determine cuánto vale arreglarla. De esa forma yo estoy dando por cumplido el artículo 1077, y la aseguradora ¿Qué me va a decir? Oiga es que mi garantía, es que usted le haga mantenimiento señor asegurado, le presento las tres últimas bitácoras de mantenimiento de ese equipo.

Esa documentación llega a nosotros, es analizada por nuestra área de indemnizaciones, a la aseguradora no se va un sólo documento sin que sea analizado por nosotros, una palabra mal puesta en una reclamación es causal de objeción. Entonces, todo entra por nosotros.

En cuanto a plazos, ah bueno listo, presenté la documentación, la aseguradora tiene procesos de indemnización y análisis de siniestros, para responder su segunda pregunta, la primera puede ser por analistas internos de la compañía de seguros y la segunda puede ser asignando ajustadores que son firmas terceras contratadas por las compañías de seguros, pero imparciales para evaluar la pérdida demostrada por el asegurado.

Una vez surta ese proceso, el ajustador o el analista interno hace su análisis, presenta el informe de análisis a la compañía de seguros y la compañía de seguros dice sí es causal de objeción o es casual de indemnización, el deducible para esto es tanto y se realiza.

¿Cuánto tiempo tiene una aseguradora para indemnizar? El artículo si no estoy mal es el 1080 sí, 1080 del Código de Comercio, indica que la aseguradora tiene un mes que son diferentes a 30 días, acordémonos que cuando hablamos jurídicamente en 30 días son 30 días calendario. Perdón al revés, son hábiles cuando se habla en días, cuando se habla en un mes son 30 días calendario, ahí no hay nada que hacer, y ¿A partir de cuándo se da precisamente ese tema? A partir de que el asegurado haya cumplido con el 1077. Es decir, que haya cuantificado y demostrado su pérdida ampliamente ¿Qué quiere decir esto? Que el simple aviso de siniestro no es causal de empezar a correr los 30 días, tiene que estar demostrado y cuantificado en ese sentido. Entonces son 30 días, pero obviamente esos 30 días se van un poquito más largos porque a veces eventualmente el ajustador le encuentra que el informe técnico no está muy detallado de acuerdo con la inspección que hizo, entonces pide ciertas aclaraciones y ahí empieza a correr nuevamente el cómputo. Lo importante es que entre comunicación y comunicación no sé más de 30 días, así opera por Código de Comercio.

Otro agravante ahí, si yo le presenté hoy primero de diciembre a la compañía de seguros, y le demostré y le cuantifiqué la pérdida contundentemente y la aseguradora tiene acciones dilatorias para no pagarme el siniestro, yo puedo ir a instancias judiciales y exigir el pago del siniestro, y a partir de los 30 días que no me lo han pagado, corre un interés de 1.5 veces el interés corriente. Es decir, no solamente me tienen que pagar la indemnización sino adicionalmente pagarme con intereses de mora, que es 1.5 veces el interés corriente, y como están los intereses hoy eso suma un montón de plata. Artículo 1080, también está ahí.

Martha Forero, A1: Agradezco la información que usted nos ha dado, pero quería preguntar si hay la posibilidad que esta información que nos acaba de dar, esa presentación pueda llegar a los correos.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Ni más faltaba, es de ustedes, hoy hemos recibido un curso de seguros, creo yo.

Freddy Álvarez, D1-107: Tengo una pequeña inquietud, porque como los edificios están inclinados vemos que se hacen muchos arreglos internamente en los apartamentos, y muchas veces en donde la parte está inclinada como en el caso del D1, digamos se puede arreglar un apartamento y le colocan un piso con mucho más peso, yo diría que sería bueno que interviniera de pronto la parte de Administración, la parte de ustedes las aseguradoras. Un consejo, en lugar de colocar piso como el que tenemos en este momento acá nosotros, colocar un piso liviano como madera o algo así por el estilo, creo que eso ayudaría mucho a tener estabilidad en cada uno de los edificios. De pronto hay personas que dicen "esta es mi propiedad, yo puedo hacer lo que quiera en mi propiedad", pero hay que tener en cuenta que no puede afectar a toda la copropiedad o algo así por el estilo, es una recomendación.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Artículo 1335 de la Constitución, mi libertad llega hasta que yo no afecte a los otros, eso está en la Constitución y en la ley, ¿Qué pasa? Que como aseguradores no se puede determinar esas reglas. Aquí ya viene a ser es por medio de convivencia, que se determine básicamente esas políticas que podría tener, obviamente pensando en el bienestar de todos. Pues usted puede poner el piso que quiera, siempre y cuando no le haga daño a los demás. Entonces, digamos que en ese sentido tiene que ser reglamentado desde allí, y si quieren jurídicamente podemos ofrecer apoyo y acompañamiento como les decía, dentro de los beneficios intangibles que tiene Avanti está el departamento jurídico para llevar a cabo este tipo de situaciones y poderlos acompañar como en ese proceso.

Freddy Álvarez, D1-107: Según entiendo lo que decía anteriormente, va a haber una pequeña reunión, entonces de pronto se podría colocar ese tema para dar información a todos los residentes que sería grandioso, muchas gracias.

Carlos Rodríguez, D16-403: Escuché de pronto lo de la paliza, quiero que nos muestren los costos de la póliza, porque sin costos cómo vamos a votar.

Consuelo Meneses, D23: Queremos que nos muestren los costos. Le cuento aquí al compañero vecino que cuando vamos a hacer cualquier modificación en el apartamento, incluso pintar hay que hacer la solicitud ante la administración, y eso va a patrimonio y debemos permitir el ingreso del arquitecto que pagamos a través de la administración, para que ellos nos orienten sobre los materiales que no serían adecuados. Además para que no toquemos los muros estructurales o las cosas que hacen parte de la estructura del edificio. Creo que en eso de pronto vamos a pedirle a la Administración y al Consejo, aunque ellos ya mandaron la información, vuelvan y elaboraren una piecita o nos hagan una reiteración del tema, para que nosotros como delegados nos enteremos y le compartamos al resto de las personas de cada bloque, eso era. Lo otro es que creo que ya hay suficiente ilustración con respecto a la póliza, solamente falta mirar el tema de los costos y tenemos que proceder porque creo que ha sido suficiente, gracias.

Administrador: Sí señora tiene toda la razón, vamos a revisar ahora con David Miranda, el valor de la póliza que está actualmente o la cotización que ellos nos están trayendo.

Jaime Ramírez, A17: Con relación a los ascensores ¿Qué se puede hacer? Eso causa un peso adicional, entonces lógicamente que es el punto medio, pues ese punto medio, pero va a influenciar.

David Miranda, Gerente General de Avanti: En cuanto a los ascensores digamos que si hay que determinar la viabilidad y más como consejo.

Voces fuera de micrófono.

Administrador: Moción de orden por favor.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Si quieren lo que yo les propongo es que terminemos de ver este aspecto y ya entramos a resolver ese tipo de dudas. Pero en cuanto a lo que usted me consulta desde el seguro no mucho. Desde el seguro prácticamente lo que se podría hacer es básicamente como le decía, de pronto revisar desde el área jurídica la viabilidad y demás. Pero los estudios técnicos y demás pues se supondrían que hacen estudios técnicos previos para ver la viabilidad de poner un ascensor, o no.

Presidente: Si, es que nos estamos saliendo del tema por favor.

William Ferro, C-16: Vuelvo con los seguros de vehículos, cuando yo me varo, a mí me mandan una ambulancia, sea que me tengan que reparar el daño o no, o me mandan una grúa. En el caso y eso va para el Consejo en particular: nosotros tuvimos un siniestro, se rompió un tubo de agua, independientemente de que nos cubran o nos cubran el seguro tengo que arreglarlo ya, ¿Ustedes ofrecen algún servicio de asistencia inmediata para correr eso? ¿Tenemos esa opción?

David Miranda, Gerente General de Avanti: Chubb de Colombia no tiene dentro de su producto incluido el servicio de asistencia. A ver: hay cerca de cinco prestadores de servicios de asistencia en Colombia, de los cuales tres prestaban servicio de asistencia independiente. Es decir, no contrataban al seguro, sino que el asegurado iba y contrataba su servicio de asistencia. Ya hoy en día, tanto IKE Asistencias -que era la que prestaba el servicio de asistencias- y Axa Assistance cerraron la contratación individual. Queda solamente una empresa que se llama Ale Asistencia, que hace poco digamos sacó el tema.

Hoy en día sí se puede contratar digamos un programa de asistencia, que también tiene sus limitantes, porque si el tubo es galvanizado pues no se lo cubre. Pues digamos que hay mucho que tramitar por indemnización más allá de ese daño. Esos servicios de asistencia tienen una peculiaridad, que uno: son supremamente restringidos por las características de las coberturas, dos: van solamente hasta un salario mínimo. Entonces, todo lo que se vaya por evento, o sea si el vidrio se rompe debe costar menos de un salario mínimo, si el tubo se rompe la reparación debe ser de menos de un salario mínimo. Esa es la política estándar de todas las compañías.

De hecho, algunas tienen 30 salarios diarios (bueno es lo mismo que un salario mínimo) y otras que tienen 20, otras que tienen 40 salarios mínimos diarios, y no hay nadie en que se corra de ahí. Para el caso específico donde el asegurado va y contrata un servicio de asistencia adicional este digámoslo tiene esa limitante, pero actualmente con Ale Asistencia se puede amparar. Eso por ejemplo es un tipo de valores agregados que podemos hablar, entonces Avanti asume el costo del valor de esta asistencia, pues no sé, pensémoslo y mirémoslo en esa matriz de beneficios que se podría otorgar este tipo de servicios. Claro que después es vía indemnización, pero pues el seguro indemniza, no soluciona inmediatamente que a veces es lo que se requiere.

Presidente: Bueno vamos a continuar con la aprobación y el valor.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Este año la prima de renovación incluido el IVA, por los 12 meses incluyendo los valores asegurados que ustedes están viendo, a mano izquierda mía, derecha de ustedes, y las condiciones técnicas que mencioné anteriormente por \$195.000'000.000 más los valores asegurados en responsabilidad civil, directores y administradores y manejo, tiene una prima de \$459'000.000 anuales, eso lleva a un valor más o menos de \$38'000.000 mensuales por la asegurabilidad de toda la copropiedad.

Que si ustedes se ponen a pensar uno dice si \$459'000.000 es un montón de plata, quien dijo que no, claro que es un montón de plata. Pero cuando usted hace las cuentas individuales, proteger la parte estructural de mi inmueble, cuando yo veo estos \$459'000.000 los cojo sobre los 12 meses y los divido sin tener en cuenta el coeficiente, por el número de unidades privadas que hay en la copropiedad termina siendo un valor muy económico. Tal vez en Colombia, es el seguro de daños más económico que existe, que se alarma uno pero es que son \$195.000'000.000.

Entonces digamos que, eso es un tema que ya ustedes deben someter a votación, con el agravante que es la única compañía de seguros, y les quiero decir otra cosa. Silencio por favor, les agradezco dos minutos. Quiero que ustedes sepan, si este seguro no viniera hoy con Chubb, Chubb no lo toma como nuevo, Chubb no lo toma como seguro nuevo, lo ha mantenido digámoslo porque uno lo hemos trabajado, dos porque vienen con ellos, pero bajo las políticas actuales de suscripción para negocios nuevos con Chubb no estaría dentro de las políticas. Ya viene digamos de la cola del contrato de reaseguros inmerso este riesgo ahí, lo que nos ayudó un montón, si fuera por seguro facultativo esto costaría el triple la prima, por reaseguro facultativo.

Miriam Bermeo, C1: Tengo una inquietud con respecto al costo de la moneda, me refiero al dólar, el año pasado sentimos un impacto muy fuerte, pues siendo conocedores de que la tasa pues no ha estado precisamente favorable. Este año estamos mirando que estamos como manteniéndonos sobre los 4.000 y yo esperaría que bajáramos un trisito. ¿Eso quiere decir que los costos nos van a favorecer con esta renovación?

David Miranda, Gerente General de Avanti: Esperamos que sí, pero los contratos de reaseguros en América latina se dan solamente en enero. Si las negociaciones arrancan dos meses antes (noviembre-diciembre), la firma de los contratos se da hacia enero y puede pasar cualquier cosa, lo que yo le diga es impredecible. Porque los contratos de reaseguros no solamente digamos en Colombia, claro, es el esfuerzo para las compañías de tener que contratar un seguro en dólares y recaudar primas en pesos. Eso inmediatamente lleva un esfuerzo adicional por simple devaluación del peso.

Pero no solamente depende de eso la dureza de los contratos de reaseguros. Eso es un fenómeno más para las compañías de seguros que para las reaseguradoras. En las reaseguradoras hay inmersas un montón de temas, para que ustedes se lleven una idea, en Colombia en los últimos 10 años hasta antes del 2021, esto es del 2020 antes del Covid, las tarifas de daño en Colombia todos los años disminuían. ¿Por qué? Porque era un tema comercial. Las compañías de seguro se dedicaron fue a tener rendimientos financieros y no rendimientos técnicos. Incluso hubo algunas compañías sancionadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, donde estaban cobrando por debajo de la prima pura de riesgo, porque obtenían resultados técnicos negativos sobre todo en el ramo de autos, entonces yo cobro primas muy económicas, pero con esa plata que recaudó voy y la pongo en el sector financiero y obtengo rendimientos.

Miriam Bermeo, C1: Tengo conocimiento de Chubb, porque tengo la bendición de ser funcionaria de Chubb, no para Colombia, yo soy funcionaria Chubb Sao Pablo Brasil y conozco muy bien el tema del reaseguro. Por eso mi pregunta. Y también conozco el tema financiero y pensaría que en enero, pues mirando los índices, estamos muy optimista de que cerremos una inflación por debajo del 10, que ojalá y pues en su medida yo pensaría que el dólar también nos va a favorecer porque ya no habría tanta necesidad de captación. Entonces, yo estoy muy optimista de que por lo menos enero tendríamos un buen IPC y tendríamos una buena tasa.

David Miranda, Gerente General de Avanti: No sé es cuánto tiempo se demora realmente en reaccionar el mercado asegurador a ello. Eso es lo que hay que ver, porque generalmente la reacción no es inmediata, no es que si cambian las tasas de interés inmediatamente hay un impacto ya, no, hay un tiempo...

Miriam Bermeo, C1: Pero cuando se hace una renovación, se hace la transacción. La transacción se hace con la tasa del momento de la renovación. Por lo tanto, ahí no tenemos que esperar reajustes, toda transacción que se haga con moneda extranjera, se toma con la tasa del momento de la negociación.

David Miranda, Gerente General de Avanti: Hay que ver en diciembre del otro año realmente qué pasa, es impredecible. Usted misma que viene del mercado asegurador, usted trabaja en el sector asegurador, se ha dado cuenta que las condiciones a veces solamente tienen vigencia de 30 días.

Presidente: Es que veo que muchas personas se están retirando, entonces ¿Por qué no vamos a la votación ya que ya se habló todo lo que había que hablar? Entonces creo que ya es bueno que votemos, ¿Aprueban que votemos?

Asambleístas: Sí.

Asesor Nexos: Si quiere redacta la pregunta para crearla en el sistema...

Presidente: ¿Aprueban contratar con... el corredor Avanti y aseguradora Chubb? ¿De cuánto es el valor?

Administrador: \$459'763.410 el valor de la prima para el año 2024. Esta póliza comenzaría a partir del primero de enero al 31 de diciembre del 2024. En este momento se está pagando \$5.000 por apartamento promedio, entonces el incremento sería a \$6.000 promedio. Entonces, colocamos a disposición la votación.

Asesor Nexos: ¿Me puede confirmar la votación nuevamente?

Administrador: El año que estamos actualmente está en \$411'000.000, 1.119 apartamentos, en total 1.733 unidades contando los parqueaderos privados, 1.733 unidades privadas.

Javier Ravé, B2: Nosotros no estamos comprando un aproximado, nosotros estamos pagando un valor real. ¿Cuál es el valor real?

Administrador: El valor real es de \$459'763.410 para el año.

Javier Ravé, B2: ¿Cuál fue el incremento? que eso es importante tenerlo claro.

David Miranda, Gerente General de Avanti: \$49'000.000...no, es por debajo de la inflación.

Administrador: La variación fue de \$49'000.000 aproximadamente.

Asesor Nexus: El enunciado de la pregunta quedaría de la siguiente manera: ¿Aprueba contratar con el corredor Avanti y aseguradora Chubb la póliza por \$459'763.410 para el año 2024?

Administrador: Está muy bien... Esa es... Moción de orden, es que tenemos que darle claridad al señor Ravé de cuánto fue el porcentaje de incremento. ¿Empezamos a votar? Listo perfecto.

Asesor Nexos: ¿Inicia la votación por favor?

Administrador: Damos inicio a la votación por favor. Pero Javier, estamos en reunión y usted sale y entra, el incremento fue del 10,61%.

Asesor Nexos: En este momento queda habilitada la votación... La pregunta es ¿Aprueba contratar con el corredor Avanti y aseguradora Chubb la póliza por \$459'763.410 para el año 2024? ... El número 1 y OK para aprobar, el número 2 y OK para no aprobar. Nos queda un 8% pendiente por votación... Señora presidente usted me indica si cerramos o da espera aún...

Colócalo sobre el 100% y si puedes revisar de una vez los pendientes de votación y das lectura...

Administrador: ¿Por favor podemos revisar quiénes no han votado?

Asesor Nexos: Las personas pendientes de votación son: B16, B17, C16, C18 y D21... Nuevamente, las personas pendientes de votación B17, C18 y D21 ¿Se encuentran presentes? por favor levanten la mano.

Administrador: Listo, entonces podemos dar por cerrada la votación y damos lectura a la votación.

Asesor Nexos: Perfecto, en este momento se cierra la votación. Las personas que votaron por el "Sí" fue el 59,094%, los que votaron por el "No" fue el 1,388%, personas ausentes que no asisten en este momento 36.637% y pendientes por votación o abstención de voto 2,881%.

Asesor Nexos 2: Gráfico basado en el 100% de los coeficientes de la copropiedad.

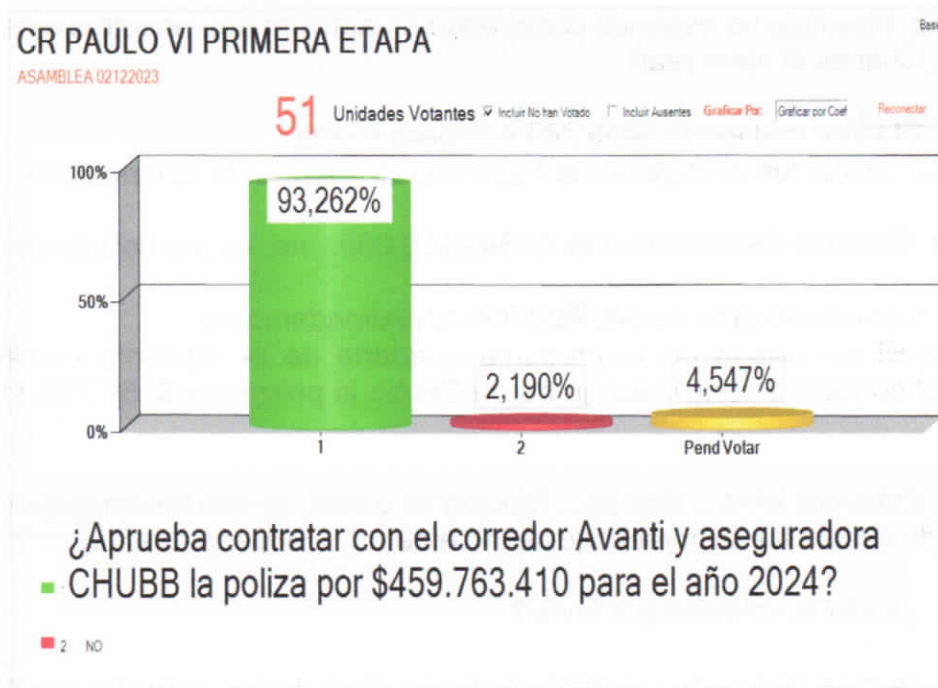
Administrador: ¿Podemos revisar? Pues porque tiene que ser de los que estemos aquí presentes.

Asesor Nexos: En este momento se proyecta sobre el 100% de los asistentes.

Administrador: Ok. Gracias.

Asesor Nexos: Sobre el 100% de los asistentes los resultados son: las personas que votaron por el sí el 93,262%, los que votaron por él no 2,190% y pendientes de votación 4,547%.

Votación ¿Aprueba contratar con el corredor Avanti y aseguradora Chubb la póliza por \$459'763,410 para el año 2024?



Resultados de la votación:

Sí: 93,262%

No: 2,190%

No han votado: 4,547%

Porcentajes calculados con base en el total de asistentes a la asamblea.

Presidente: Entonces fue aprobada, entonces la votación fue aprobada ¿con el 90 y qué? Con una votación favorable de 93,262% la asamblea aprueba contratar con el corredor Avanti y aseguradora Chubb la póliza por \$459'763.410 para el año 2024.

Presidente: Entonces damos por terminada esta asamblea ¿no?

Asesor Nexos: ¿Me regala la hora de finalización por favor?

Carlos Rodríguez, D16: Qué pena discúlpenme, regálenme 2 minutos que es sobre este mismo punto, porque yo sí quiero solicitar de pronto otra votación y quiero decirles por qué. Es para beneficio de los copropietarios, es que es de este mismo tema. A ver, muy sencillo, ya fue aprobada la empresa, perfecto no hay problema, ya sabemos el valor también, que era lo que se buscaba.

Quiero simplemente dejarles en claro dos cosas, una, desde la asamblea anterior general desde el mes de abril precisamente yo manifestaba, que el presupuesto estaba mal presentado y tenía un error, debido a que estaban presupuestando o pagamos este año \$410'000.000 larguitos del seguro de la copropiedad, es el mismo tema, y resulta que la administración nos estableció unos cobros que suman \$489'000.000. Es decir, la administración nos cobró \$79'000.000 más, fue lo que dije con relación al presupuesto.

Quiero decirles que en el acta del 28 de noviembre del Consejo de Administración, el señor Revisor Fiscal hace precisamente la observación, diciendo que a la fecha de octubre hay una sobre ejecución. Es decir, a los propietarios nos cobraron más \$78'492.000 por este mismo tema del seguro. Mi propuesta es que simplemente de ese nuevo valor que se aprobó, el día de hoy se descuente el valor que ya nos cobraron de los \$78'492.000, y ese nuevo valor que queda sea el que se distribuye para el cobro de la cuota de seguro del año 2024.

No, estamos en la asamblea precisamente del seguro, no señora, estamos definiendo un valor, ahora, con ese valor aprobado yo estoy informando a todos los asambleístas que nos cobraron de más a todos los copropietarios \$78'000,000. Por lo tanto, esos \$78'000,000 tienen que restarse del valor que hoy aprobamos, y el valor restante es el que se debe cobrar dentro de nuestra facturación, porque esa plata ya la tiene la administración simplemente.

Presidente: Qué pena, pero no está dentro del orden del día.

Carlos Rodríguez, D16: Pero es el mismo tema.

Presidente: No, pero no está dentro del orden del día.

Carlos Rodríguez, D16: Y está la asamblea, ahora, si no se vota eso, dice el señor Revisor Fiscal que simplemente esa plata pasa a ser una cuenta por pagar de la administración para los propietarios en terceros, ¿saben cuándo nos van a devolver esa plata? Nunca, se va a coger para otros gastos...

Voces fuera de micrófono a favor y en contra...

Carlos Rodríguez, D16: Claro porque estamos hablando de los valores, estamos aprobando un valor, estamos diciendo que se ajuste ese valor en el valor excedente que ya nos cobraron, gracias... Es que es el mismo tema, estamos aprobando un valor, ahora, lo que estamos diciendo es que se ajuste ese valor que nos van a cobrar a nosotros.

Presidente: Pero lo podemos dejar para otra asamblea porque dentro del orden del día de hoy no está.

Administrador: En este momento tomo la vocería...
Voces fuera de micrófono...

Administrador: Moción de orden por favor... el punto que trae el señor Carlos no está en el orden del día y no quedó aprobado al inicio de la asamblea, entonces dicha votación no se puede dar en este momento.

Cecilia Cabrera, D19: Perdón. Por qué no nos dices qué pasó y que te comprometes a meterlo en asamblea ordinaria para devolver la plata...

Administrador: No, el problema es que ya está todo ajustado y pues obviamente Carlos, quiere...

Asambleísta: Pero sí es un tema fundamental... si no lo va a hacer ahorita, sí hay que citar para resolver.

Asambleísta: Pero sí es importante...

Asambleísta: Pero no está en el orden del día. Eso lo podemos hablar en el Consejo... Voces fuera de micrófono...

Javier Rave, B2: ¿Me escuchan? Miren, yo les digo algo, ¿Me quieren escuchar?

Administrador: Moción de orden por favor.

Javier Rave, B2: Bueno miren, lo que está diciendo el señor Carlos, tiene fundamento. Ahora, el tema de que si aquí lo podemos votar o no desafortunadamente no estaba incluido en el orden del día. Pero ya ustedes con el conocimiento de causa del tema, ustedes pueden socializarlo a la comunidad, para que en una próxima reunión que haya o en la misma asamblea general de propietarios se haga la votación para que se restituyan esos dineros ¿Por qué? Porque es cierto, hay un presupuesto que está por encima de lo que se viene pagando y esos dineros de una u otra forma nos los debieran devolver a cada uno de nosotros, es sencillo.

Entonces en ese orden de ideas tengan en cuenta, ustedes ya están informados, ya tienen conocimiento de causa. Socialicen esto a la comunidad que para eso estamos aquí, gracias.

Consuelo Meneses, D23: Señores Delegados ¿Me regalan un segundo su atención? Me parece maravilloso que nos digan que hubo un sobrante de \$78'000,000 del año pasado, y eso evidentemente hay que cruzarlo. Pero eso es una cosa que me da pena con el consejo que tenemos actualmente, pero creo que hay que jalarle las orejas al consejo, porque es que el consejo es el que va a aprobar el presupuesto del año próximo que se le va a entregar a la asamblea general, y ustedes como consejeros tienen la responsabilidad allí de exigir ese cruce de cuentas, no nos lo traigan a nosotros así.

Hoy nos citan para aprobar un seguro ¿cierto? Y al final el compañero Carlos nos dice, nos enreda la cabeza con que ese cruce lo tenemos que aprobar acá. No señor, perdóname Javier, perdóname un segundo. Ustedes tienen que ser serios en el consejo. Yo este año no soy consejera pero el año pasado tuvimos una discusión de todo lo que se aprobaba. Este año compañeros los invitó a que lo hagan otra vez, ustedes como consejeros por eso están de consejeros, son las personas que nos representan y me parece maravilloso que hayan detectado eso, que el Revisor Fiscal les haya hecho ver esas cosas.

Entonces, téngalo por favor presente y si quieren por favor en el acta de hoy coloquen eso, que como delegados les pedimos el favor de que lo tengan presente cuando vayan a aprobar el presupuesto que nos van a presentar, en el orden del día. Exactamente, allí ustedes deciden si hacen el cruce con el tema de la póliza, para que a nosotros, a toda la comunidad nos descuenten un poquito los que nos va a tocar pagar por póliza. Porque es que mira, muy interesante que la comunidad se entere de que existe ese sobrante. Claro que sí, pero

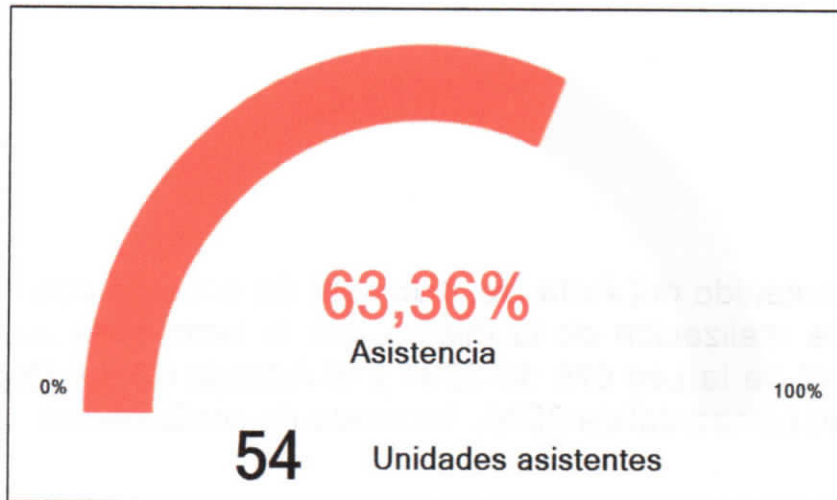
mándenlo cuando aprueben el presupuesto, no nos pongan a nosotros como delegados ni a toda la comunidad a decir...

Voces fuera de micrófono. Inaudibles

Consuelo Meneses, D23: ¿Cómo qué no? El consejo tiene que asumir su función.

Administrador: Siendo las 11:36 de la mañana se da por finalizada la asamblea extraordinaria de Delegados. Muchas gracias. Pueden disfrutar un delicioso refrigerio a la salida. Dios los bendiga.

Al finalizar la Asamblea Extraordinaria de Delegados se cierra con una asistencia y quórum de 63,36%, para un total de 54 Delegados asistentes al momento del cierre.



CIERRE:

Administrador: Siendo las 11:36 AM Se da por finalizada la Asamblea Extraordinaria de Delegados. Muchas gracias. Pueden disfrutar un delicioso refrigerio a la salida. Dios los bendiga.

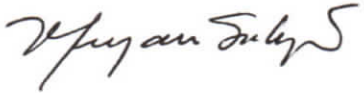

AMPARO JARAMILLO MARTÍNEZ
PRESIDENTE


LUZ STELLA MELO NIÑO
SECRETARIA

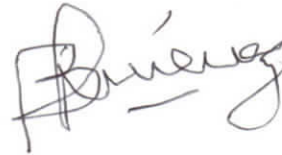
**LA COMISIÓN DE VERIFICACION DE LA REDACCIÓN DEL ACTA
DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE DELEGADOS 2023
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI - PRIMERA ETAPA P. H.**

CERTIFICA

Que el contenido del **Acta No. 106** está de acuerdo con lo acontecido durante la realización de la misma, por lo tanto y de acuerdo con el Artículo 47 de la Ley 675 de 2001 y el Artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal de 2016, firmamos de conformidad:



MIRYAM R. SABOGAL TARAZONA
C. C. No. 41.703.687 de Bogotá
Delegada Bloque A 13



BEATRIZ S. JIMÉNEZ CENDALES
C. C. No. 51.754.914 de Bogotá
Delegada Bloque C 5



MARTHA SUSANA URREA ARISTIZABAL
C. C. No. 41.915.399 de Bogotá
Delegada Bloque C 11