

SEGUROS



## Condiciones Generales Seguro de Arrendamiento



01 800 051 8888  
Bogotá, Cali y Medellín 437 8888  
Desde tu celular #888

[sura.com](http://sura.com)

SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.  
SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA S.A.

VELOCIDAD SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



Campo	Descripción del formato	Código Clausulado	Código Nota Técnica
1	Fecha a partir de la cual se utiliza.	01/01/2017	01/05/2015
2	Tipo y número de la entidad	13 - 18	13-18
3	Tipo de documento	P	P
4	Ramo al cual pertenece	5	5
5	Identificación interna de la proforma	F-01-31-011	N-01-31-0001

En este documento encontrarás todas las coberturas, derechos y obligaciones que tienes como asegurado, y los compromisos que SURA adquirió contigo por haber contratado tu **Seguro de Cumplimiento para Contratos de Arrendamiento.**



## Contenido

### Sección I. Coberturas

1. Cobertura principal
  2. Coberturas opcionales
- 

### Sección II. Exclusiones

---

### Sección III. Proceso de reclamación

---

### Sección IV. Otras condiciones

---

### Sección V. **Glosario**

## Sección I. Coberturas

### 1. Cobertura principal

SURA te pagará las siguientes obligaciones en caso de que el arrendatario no las cumpla según el contrato de arrendamiento que tiene contigo:

- a) El canon de arrendamiento y reajustes acordados en el contrato.
- b) Las cuotas de administración acordadas en el contrato, siempre y cuando el inmueble esté bajo el régimen de propiedad horizontal.
- c) El valor de los servicios públicos domiciliarios que el arrendador haya asumido en la entrega del inmueble arrendado.

Tendrás derecho a reclamar cuando hayan pasado 15 días calendario, desde que finalizó el plazo de pago del canon de arrendamiento y el arrendatario no ha pagado.

Las cuotas de administración y los servicios públicos serán pagados por reembolso.

En caso de pérdida de las líneas telefónicas del inmueble arrendado, SURA reembolsará el 20% del valor asegurado en esta cobertura, sin garantizar la devolución de la línea.

### 2. Coberturas opcionales

Con el pago de una prima adicional, SURA te cubrirá los siguientes eventos:

#### 2.1 Asistencia domiciliaria

SURA te pagará las reparaciones de los daños de plomería, electricidad, cerrajería o vidrios externos del inmueble arrendado, en forma de prestación de servicios o reembolso con previa autorización, siempre y cuando puedan ser reparados y sean consecuencia de un evento accidental.

El servicio tiene un límite de diez eventos por vigencia, con un valor máximo por evento de 2 SMMLV, salvo que la descripción de cada servicio se indique un mayor valor de cobertura.

**Las reparaciones realizadas tendrán una garantía máxima de tres meses.**

#### a Servicio de plomería

Un técnico especializado irá a tu inmueble arrendado para restablecer el servicio de suministro y evacuación de aguas cuando se haya roto una tubería al interior. No se incluyen redes de procesos industriales o sistemas que estén fuera del inmueble.

**Incluye:** costo de materiales y mano de obra para restablecer el servicio de suministro y evacuación de aguas.

**No incluye:** accesorios, daños estéticos, tanques, equipos de impermeabilización y destape.

#### b Servicio de electricidad

Un técnico especializado irá a tu inmueble arrendado para reestablecer la electricidad dentro del mismo. No se incluyen redes específicas de equipos, maquinaria, procesos o sistemas industriales.

**Incluye:** costo de materiales y mano de obra para reestablecer la electricidad.

**No incluye:** daños estéticos, elementos de iluminación, acometidas eléctricas y otros equipos.



### c Servicio de cerrajería

Un técnico especializado irá para restablecer el acceso o cierre externo del inmueble arrendado como consecuencia de daños de la cerradura o pérdida de la llave.

**Incluye:** costos de materiales y mano de obra para restablecer el acceso o cierre.

**No incluye:** reparación o restablecimiento de accesos o cierres internos, excepto cuando se encuentre alguien atrapado.

### d Servicio de reemplazo de vidrios

Un técnico especializado irá para reemplazar los vidrios que se hayan roto y que formen parte del cerramiento externo del inmueble arrendado.

**Incluye:** costo de materiales y mano de obra

**No incluye:** reemplazo de vidrios que no hagan parte del cerramiento externo, vidrios decorativos, cabinas de baño, domos, vitrales y acabados estéticos.

### e Servicios de seguridad

Se prestará el servicio de vigilancia privada durante máximo dos días, cuando no se puedan arreglar en el momento los daños en cerrajería o reemplazo de vidrios y esto ponga en riesgo considerablemente la seguridad del inmueble arrendado.

### f Gastos de traslado por interrupción de viaje

Si el arrendador o el arrendatario están fuera de la ciudad y deben regresar por un imprevisto que afecte de manera considerable el inmueble arrendado, se les reembolsarán los gastos en que incurran para poder realizar su desplazamiento de regreso, con un valor máximo de diez SMMLV.

Aplica para un acompañante con primer grado de consanguinidad.

## 2.2. Daños y faltantes del inventario

SURA pagará los daños y faltantes de los bienes inventariados por escrito al inicio del contrato de arrendamiento, ocasionados por el arrendatario durante la vigencia del seguro, siempre y cuando esto se compruebe al momento de entrega del inmueble.

### Tendrás derecho a reclamar cuando hayas asumido costos adicionales al recibir el inmueble arrendado,

por concepto de daños y faltantes de elementos inventariados en el contrato de arrendamiento.

#### a) Daños al inventario

Son los causados por el arrendatario a los elementos de dotación del inmueble arrendado.

#### b) Faltantes del inventario

Son los elementos de dotación y accesorios inventariados que faltan en el inmueble arrendado en el momento de la entrega.



## Sección II. Exclusiones

### A la cobertura básica:

SURA no pagará las sumas de dinero que se originen o sean consecuencia de:

- 1 **Clausulas penales, multas, intereses** sobre cánones de arrendamiento o cuotas de administración o cualquier otra sanción económica.
- 2 **Cuotas de administración extraordinarias, multas e intereses** que se hayan generado por el incumplimiento en el pago en las cuotas de administración, ni sanciones establecidas dentro del reglamento de propiedad horizontal.



- 3 **Daños y faltantes** causados al inmueble arrendado por cualquier causa, salvo que se haya contratado la cobertura opcional de daños y faltantes.
- 4 **Cánones de arrendamiento, cuotas de administración, reajustes o servicios públicos domiciliarios que:**
  - a) No estén pactados por escrito, no se ajusten a la ley o que no haya sido notificada a SURA según las condiciones de este seguro.
  - b) El arrendatario haya dejado de pagar, porque el arrendador no cumplió con las obligaciones legales y contractuales.
  - c) El arrendador haya condonado o compensado al arrendatario mediante acuerdo escrito.
- 5 **Honorarios y gastos de defensa** en que incurra el arrendador cuando sin consentimiento escrito de SURA inicie acciones de cobro contra el arrendatario o cuando aquellos se generen por vicios graves del inmueble o incumplimiento de los deberes y obligaciones del arrendador.
- 6 Cualquier suma de dinero que el arrendador haya reclamado en forma fraudulenta.

- 7 **Responsabilidad civil** frente a terceros ocasionados por el arrendador y/o arrendatario.
- 8 Siniestros que hayan ocurrido antes o después de la vigencia de este seguro.
- 9 Indemnizaciones generadas por terminar en forma unilateral el contrato de arrendamiento.
- 10 Además de las exclusiones anteriores, para la cobertura de servicios públicos domiciliarios, SURA no asumirá el pago de sumas de dinero que se originen o sean consecuencia de:
  - a) Matrículas, impuestos, multas, sanciones e intereses.
  - b) Daños al inmueble arrendado por suspensión, reconexión y reinstalación de los servicios públicos domiciliarios.
  - c) Sumas pendientes de pago de servicios públicos domiciliarios, reconexión o reinstalación de los mismos que no estén a cargo del arrendatario o que no tengan la calidad de servicios públicos domiciliarios.

#### A la cobertura opcional de asistencia domiciliaria:

- 11 Afectaciones estéticas en pisos, paredes, techos, puertas o ventanas, ocasionadas o derivadas de la prestación de los servicios descritos en la cobertura de asistencia domiciliaria.

#### A la cobertura opcional de daños y faltantes:

- 12 **Daños y deterioros** ocasionados por un uso normal del inmueble arrendado o por el paso del tiempo, como serían pintura, obstrucción del tuberías, fisuras en las paredes o muros, humedades, roturas de tuberías de acueducto o alcantarillado, desprendimiento de techos o losas y cortos circuitos.
- 13 Elementos dañados o faltantes que no se encuentren relacionados en el inventario realizado al inicio del contrato de arrendamiento.
- 14 **Modificaciones realizadas** a las estructuras, muros, instalaciones permanentes que hagan parte del inmueble arrendado, autorizadas por el arrendador.

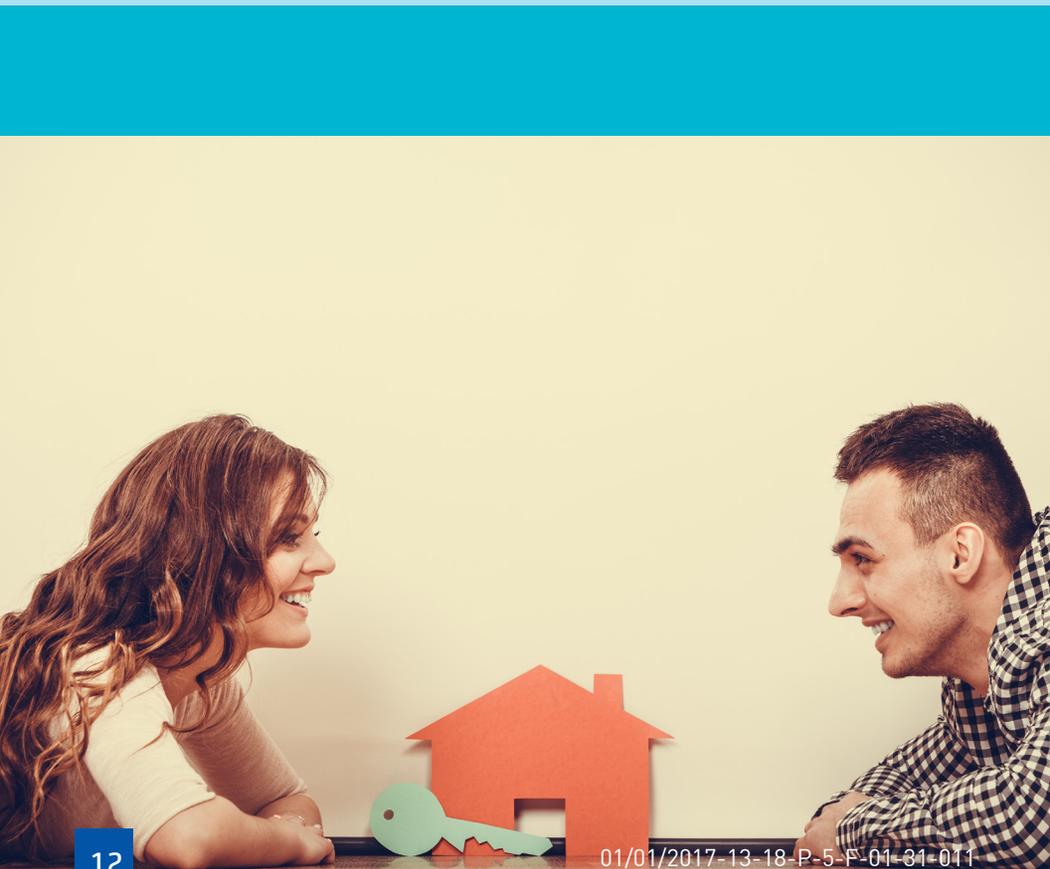


- 15 Dolo o mala fe del arrendador.
- 16 **Daños al inmueble generados** por la suspensión, reconexión o reinstalación de los servicios públicos.
- 17 **Daños causados por fenómenos de la naturaleza** como inundaciones, terremoto, maremoto, granizo, vientos fuertes, erupciones volcánicas y tempestades.
- 18 **Daños causados por guerra internacional o civil**, conflictos armados, sublevación, rebelión, sedición, motín, huelga, asonada, conmoción civil o popular, terrorismo, actuaciones de las fuerzas armadas o de los cuerpos de seguridad y otros hechos que alteren la seguridad interior del Estado o del orden público.
- 19 Daños causados por energía nuclear radioactiva.

### Sección III. Proceso de reclamación

Recuerda cumplir con tus obligaciones como asegurado para poder hacer efectiva la reclamación de tu seguro:

- ▶ **Canon de arrendamiento y cuota de administración:**  
Debes notificar a SURA, y adjuntar los soportes originales como contrato de arrendamiento y constancia de pago de la cuota de administración. Intenta realizar la reclamación y presentar los documentos soporte dentro de los cinco primeros días siguientes a la ocurrencia del siniestro.
- ▶ **Servicios públicos domiciliarios:**  
Debes notificar a SURA y adjuntar los soportes originales como factura, constancia de pago o cualquier otro soporte que confirme el dinero adeudado. Intenta realizar la reclamación y presentar los documentos soporte dentro de los 60 días siguientes a la fecha en la que se desocupó el inmueble arrendado.
- ▶ **Daños y faltantes:**  
Debes notificar a SURA y adjuntar los soportes de la reclamación tales como el inventario inicial y final que dé cuenta de los daños y faltantes, facturas o cotizaciones para reemplazar o reparar los mismos.



## IMPORTANTE

- ▶ **Después de que has presentado la reclamación, recuerda que no debes recibir ningún dinero**, canon de arrendamiento o cuota de administración por parte del arrendatario moroso o de terceras personas, ni tampoco debes realizar certificados o paz y salvo aun cuando SURA te haya pagado las reclamaciones. Cuéntanos oportunamente en caso de recibir cualquier tipo de pago por concepto de cuotas de arrendamiento, cuotas de administración o servicios públicos.
- ▶ **Si SURA ya te pagó la indemnización y recibes dinero por los conceptos antes mencionados**, debes reintegrarlos a SURA en un plazo no mayor a cinco días hábiles.
- ▶ **Debes entregar los poderes necesarios para que SURA pueda realizar el proceso de recuperación** de dineros indemnizados y del inmueble arrendado. Con la expedición del contrato de seguro, queda expresamente convenido que el arrendador está facultando a SURA para recibir judicial o extrajudicialmente el inmueble.
- ▶ Debes hacer todo lo posible por evitar la extensión del siniestro.
- ▶ **Debes informar a SURA cuando el inmueble arrendado haya sido abandonado, desocupado**, si existe intención de entrega por parte del arrendatario o cuando te envíen o entreguen las llaves de acceso al mismo. En los eventos en que el inmueble sea abandonado o desocupado, el siniestro terminará cuando tomes posesión del mismo.

**En caso de incumplimiento** de tus obligaciones, SURA podrá descontar de tu indemnización los perjuicios que dicho incumplimiento le cause.

### PAGO DEL SINIESTRO



SURA pagará la indemnización correspondiente a los dos primeros meses, dentro del mes siguiente a la fecha en la que se formaliza la reclamación.

Un mes después de efectuado el primer pago, SURA realizará el segundo pago, y así sucesivamente hasta que el arrendatario entregue el inmueble judicial o extrajudicialmente o pague la deuda que tiene contigo.

En el evento en que se presente una reclamación durante la vigencia del seguro indicada en la carátula, la cobertura se mantendrá hasta tanto se restituya el inmueble arrendado, con un límite máximo de indemnización de 36 meses, aun cuando dicha restitución ocurra por fuera de la vigencia inicial, caso en el cual se procederá al cobro de la prima proporcionalmente al período adicional.

Para las coberturas opcionales, SURA pagará la indemnización que corresponda, dentro del mes siguiente a la fecha en la que formalices la reclamación.

### CONDICIONES DE SERVICIO

El arrendador o el arrendatario podrán usar el servicio de asistencia domiciliaria, llamando a la línea de servicio al cliente de SURA:

Desde cualquier celular: #888  
Bogotá, Medellín y Cali: 4378888  
Resto del país: 018000518888



### Para las coberturas asistenciales, SURA no se hace responsable cuando:

- Por causa de fuerza mayor o por decisión del arrendatario o arrendador, no se pueda realizar el servicio previsto.
- Se presenten retrasos en el cumplimiento del servicio por situaciones imprevistas que ocupen a los técnicos, incluidos los eventos naturales o de orden público.



## Sección IV. Otras condiciones

### Valor asegurado para:

- a Amparo básico:** es la suma de los cánones mensuales de arrendamiento y administración pactados en el contrato de arrendamiento.
- b Amparo opcional de servicios públicos domiciliarios:** dinero máximo que SURA te reconocerá por deudas del arrendatario en consumos, reconexiones y reinstalaciones de los servicios públicos cubiertos.
- c Amparo opcional de daños y faltantes al inventario:** es el dinero máximo que SURA te reconocerá por este concepto.
- d Amparo opcional de asistencia domiciliaria:** el valor asegurado corresponde a la suma del valor máximo del servicio prestado.

### PRIMA

La prima es el precio del seguro.

- a En los seguros individuales,** el pago de la prima por parte del tomador deberá realizarse en forma anticipada anual, cuando el contrato de arrendamiento inicie y se encuentre legalizado.
- b En los seguros colectivos,** el pago de la prima por parte del tomador deberá realizarse en forma anticipada mensual, con base en las novedades enviadas por cualquier tipo de persona o agencia inmobiliaria. Esta factura debe ser cancelada en los cinco días siguientes a que se reciba la factura.

### TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL SEGURO

Cuando el tomador, asegurado y beneficiario del seguro de arrendamiento es la misma persona, el contrato de seguro terminará por las siguientes razones:

- ▶ Cuando exista mora en el pago de la prima por parte del tomador por más de 30 días.
- ▶ Cuando el arrendador, el arrendatario o SURA terminen el contrato de seguro unilateralmente.

**Así mismo, el contrato de seguro terminará si el arrendador o el arrendatario terminan el contrato de arrendamiento de forma anticipada o si el inmueble es restituido de manera judicial o extrajudicial.**

### VIGENCIA

La vigencia de este seguro será la establecida en la carátula.

Este seguro se renovará siempre y cuando nos notifiques la continuidad del contrato de arrendamiento en los mismos términos y condiciones pactados inicialmente y no existan circunstancias que modifiquen el estado del riesgo.

### MODIFICACIONES Y CAMBIOS

Tú tienes el deber de notificar por escrito a SURA los hechos o circunstancias no previsibles que agraven o modifiquen el riesgo. Si las modificaciones dependen de ti, las deberás avisar con diez

días de anterioridad; si dependen de un tercero las deberás avisar diez días después de que te enteres de las modificaciones.

Notificada la modificación del riesgo SURA podrá revocar el contrato, exigir el reajuste a que haya lugar en el valor de la prima o solicitar condiciones adicionales. Si no notificas oportunamente el seguro se terminará.

Para los seguros de arrendamiento colectivos, debes reportarnos las novedades dentro de los siete primeros días calendario de cada mes para que la cobertura comience a partir del primer día de esa mensualidad. En caso de ser reportada después de este plazo, el riesgo comenzará a cubrirse a partir del primer día del mes siguiente.

**El tomador y asegurado tienen la obligación de informar a SURA especialmente, los siguientes eventos:**

- a La cesión del contrato de arrendamiento a terceros**, sea con o sin el consentimiento del arrendatario.
- b La muerte, insolvencia financiera, quiebra o desaparición** de uno o varios de los arrendatarios o la existencia de procesos concursales, de reestructuración empresarial, liquidación judicial o de extinción de dominio.
- c El embargo judicial** de los cánones que deben pagar los arrendatarios o el embargo, secuestro o imposición de cualquier medida cautelar sobre el inmueble arrendado.
- d La venta del inmueble arrendado.**
- e La venta o cesión del establecimiento** de comercio que opere en el inmueble arrendado, o el inicio de procesos de extinción de dominio sobre los mismos.

**La ausencia de notificación de estas circunstancias será considerada como una modificación del estado del riesgo.**

### **Subrogación:**

Cuando tienes un problema con tu contrato de arrendamiento, estas cubierto por este seguro, pero recuerda que nos debes facilitar las cosas para protegerte efectivamente.

Una vez que se pague la indemnización, SURA te reemplazará en tus derechos contra el arrendatario. Por lo tanto, estas en la obligación de hacer todo lo que este a tu alcance para permitirle a SURA el ejercicio de los derechos de subrogación y las acciones que buscan la restitución del inmueble.

De no ser así, serás responsable de los perjuicios que le generen a SURA tu falta de diligencia.

### **Plazo para reclamar la indemnización:**

El asegurado o beneficiario podrán presentar la reclamación a SURA dentro de los plazos señalados por el artículo 1081 del Código de Comercio.

No obstante lo anterior, para lograr una mayor efectividad del seguro, te sugerimos notificar a SURA dentro de los cinco días siguientes a la ocurrencia del siniestro y presentar toda la documentación que sea necesaria para acreditarlo.

### **Compensación:**

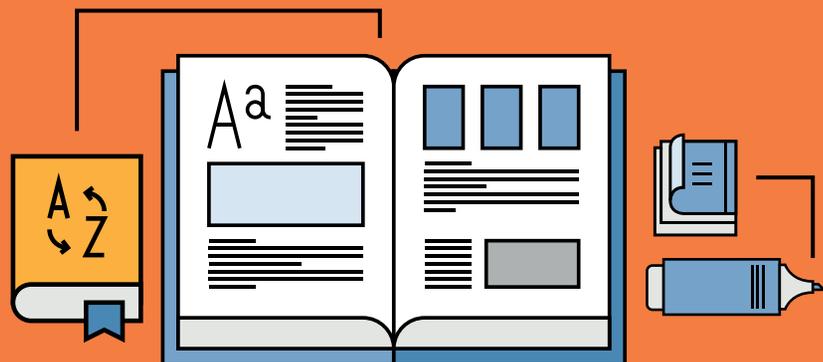
Si debes dinero a SURA y su vez, SURA tiene saldos a tu favor pendientes de pago, la Compañía compensará dichos valores, de acuerdo a las reglas del Código Civil.

### **Devolución proporcional de la prima por disminución del valor asegurado:**

Cuando notifiquemos a SURA de una disminución en el valor asegurado, te devolveremos proporcionalmente el valor de la prima no devengada, desde el momento de la notificación.

### **Devolución proporcional por revocación:**

En los casos en que el contrato sea revocado por ti o por SURA, se te devolverá proporcionalmente el valor de la prima no devengada desde la fecha de revocación.



## Sección V. Glosario

- **Arrendador**  
es la persona natural o jurídica que transfiere el riesgo del incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, por lo tanto se considera en el contrato de seguro como asegurado.
- **Arrendatario**  
es la persona natural o jurídica que representa el riesgo de incumplimiento de las obligaciones del contrato de seguro, considerado en este como afianzado.
- **Canon de arrendamiento:**  
es el dinero pactado en el contrato de arrendamiento como contraprestación al uso y goce del inmueble arrendado.
- **Elementos de dotación y accesorios:**  
se consideran elementos de dotación y accesorios: las puertas, cerraduras, ventanas, muebles empotrados en paredes y pisos, luces, enchapes, mobiliario de cocina, lavamanos, sanitario, toallero, electrodomésticos, cortinas, espejos, rejas, rieles, citófono. Además, toda clase de elementos y accesorios que el arrendador determine con esta denominación, siempre y cuando se encuentren relacionados en el inventario inicial.



- **Instalaciones**

Se considera como instalaciones todos los sistemas de distribución y almacenamiento de energía o de fluidos que forman parte del inmueble como instalaciones eléctricas, instalaciones de agua, instalación de evacuación, instalación de calefacción, instalación de gas o sistemas de seguridad-sensores.

- **Inventario**

Documento donde se consigna la identificación física de las instalaciones, elementos de dotación y accesorios del inmueble que se va a arrendar, para verificar se estado conforme a lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

- **Reconexión**

Restablecimiento de un servicio público domiciliario al inmueble arrendado al que se le ha suspendido temporalmente ese servicio.

- **Reinstalación**

Restablecimiento de un servicio público domiciliario a un inmueble arrendado, al cual se le ha suspendido definitivamente.

- **Restitución**

Entiéndase por restitución del inmueble arrendado, la entrega que de él efectúen los arrendatarios a SURA, al propietario del inmueble, su cónyuge, o sus herederos, al juzgado competente, colocando a su disposición las correspondientes llaves, o a un secuestre, por orden del juzgado competente.

- **Servicios públicos domiciliarios**

Son los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, y distribución de gas combustible.

