

ANEXO 12 - LICITACION PUBLICA No. 02-2025 SEGURO DE VIDA Y SEGURO DE INCENDIO Y TERREMOTO, ASOCIADOS A CRÉDITOS GARANTIZADOS CON HIPOTECA O A CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL

CONDICIONES TÉCNICAS REQUERIDAS PARA LOS SEGUROS DE INCENDIO Y TERREMOTO GRUPO DEUDORES ASOCIADOS A CREDITOS CON GARANTIA HIPOTECARIA Y LEASING HABITACIONAL

1. DEFINICIONES

Las definiciones consignadas en el Pliego de Condiciones aplican igualmente para el entendimiento de este Anexo.

2. OBJETO DEL SEGURO

Amparar las garantías hipotecarias de las diferentes líneas de Crédito y los inmuebles objeto de contratos de leasing habitacional, cualquiera que sea la línea de crédito.

3. TOMADOR Y PRIMER BENEFICIARIO

El Banco tiene la calidad de Tomador y primer beneficiario a título oneroso del seguro hasta el saldo insoluto; en el evento de existir remanente, el beneficiario del pago será en su orden el deudor, los beneficiarios designados o los de ley. En caso de cesión o endoso de los seguros por parte del Banco, el primer beneficiario será el cesionario o comprador. En el caso de cartera titularizada, el primer beneficiario será Titularizadora Colombiana S.A.

4. VIGENCIA DE LA POLIZA

Dos años calendario a partir de las cero horas (00:00) del día 01 de Noviembre del año 2025 hasta las cero (00:00) del día 1 de Noviembre del año 2027.

5. VIGENCIA INDIVIDUAL DE LA COBERTURA

La vigencia individual del seguro iniciará para cada Deudor, en el momento en que se efectúe el respectivo desembolso del Crédito u operación de Leasing Habitacional. Esta vigencia se mantendrá durante el tiempo que dure el Crédito u operación de Leasing Habitacional, incluyendo eventuales prórrogas, refinanciaciones, novaciones o cualquier otro acuerdo sobre el Crédito u operación de Leasing Habitacional autorizados por EL BANCO, o la Titularizadora Colombiana S.A. en el caso de los Créditos de cartera titularizada, aun cuando en virtud de dichas operaciones o acuerdos el Crédito u operación de Leasing Habitacional no quede garantizado con hipoteca, o procesos judiciales que se inicien para hacer efectiva la deuda en caso de mora.

6. VALOR ASEGURADO

El valor asegurado de cada inmueble será el valor comercial de la parte destructible de los bienes asegurados de acuerdo con los registros del Banco, excluido el valor del terreno.

7. DEDUCIBLE

En caso de siniestro, la Aseguradora Adjudicataria solamente aplicará deducible para las coberturas de terremoto y/o erupción volcánica, equivalente al dos por ciento (2%) del valor asegurable, mínimo dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) y, la de asonada, motín, conmoción civil o popular, huelga, actos mal intencionados de terceros y terrorismo, el deducible será el equivalente al 10% del valor de la pérdida, mínimo un (1) salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV). Los demás amparos no tendrán deducible

8. COBERTURAS

Se deben contemplar las siguientes coberturas.

ANEXO 12 - LICITACION PUBLICA No. 02-2025 SEGURO DE VIDA Y SEGURO DE INCENDIO Y TERREMOTO, ASOCIADOS A CRÉDITOS GARANTIZADOS CON HIPOTECA O A CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL

- 8.1 Incendio y/o rayo
- 8.2 Terremoto, temblor y/o erupción volcánica
- 8.3 Maremoto, marejada y tsunami
- 8.4 Huelga, asonada, motín y conmoción civil o popular
- 8.5 Actos mal intencionados de terceros y terrorismo
- 8.6 Daños por agua
- 8.7 Anegación, deslizamiento y derrumbe
- 8.8 Extended coverage
- 8.9 Explosión
- 8.10 Remoción de escombros (10% del amparo básico)
- 8.11 Honorarios profesionales (10% del amparo básico)
- 8.12 Gastos para la preservación de bienes (10% del amparo básico)
- 8.13 Gastos de extinción del siniestro (10% del amparo básico)
- 8.14 Gastos para la demostración de la pérdida (10% del amparo básico)
- 8.15 Gastos de arrendamiento por inhabitabilidad del inmueble como consecuencia de un evento amparado, hasta por el 1% del valor del inmueble asegurado y hasta por un máximo de 6 meses
- 8.16 Incendio y/o rayo en aparatos eléctricos. (10% del amparo básico)
- 8.17 Asistencia domiciliaria según condiciones particulares

En las coberturas en las que no se estipule límite, serán del 100%.

9. REINGRESO AUTOMÁTICO DE DEUDORES CON POLIZA ENDOSADA VENCIDA.

El reingreso a la póliza será automático, para aquellos inmuebles en los que el Deudor no haya aportado, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de vencimiento de la póliza endosada a favor del Banco o de Titularizadora Colombiana S.A., el correspondiente certificado de renovación o la póliza para la nueva vigencia.

10. REPOSICIÓN O REEMPLAZO.

La Aseguradora Adjudicataria acepta que el pago del siniestro se realizará sobre el valor de reposición, es decir, valor a nuevo sin aplicación de demérito o depreciación por uso.

11. NO APLICACIÓN DE INFRASEGURO.

**ANEXO 12 - LICITACION PUBLICA No. 02-2025 SEGURO DE VIDA Y SEGURO DE INCENDIO Y
TERREMOTO, ASOCIADOS A CRÉDITOS GARANTIZADOS CON HIPOTECA O A
CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL**

La Aseguradora Adjudicataria acepta como valor único del inmueble la suma asegurada reportada por el Banco como Tomador y, por lo tanto, en caso de siniestro renuncia a la aplicación de la cláusula de infraseguro o seguro insuficiente siempre y cuando la diferencia entre el valor asegurado y el valor asegurable no sea superior al 15%.

12. ANEXO DE VEHÍCULOS PROPIOS PARA EL AMPARO DE EXTENDED COVERAGE.

La Aseguradora Adjudicataria amparará las pérdidas o daños materiales de los bienes descritos en la póliza, causados directa o indirectamente por vehículos cuyo propietario o conductor sea el Deudor asegurado, arrendatario o tenedor del interés asegurado.

13. PROPIEDAD HORIZONTAL.

La Aseguradora Adjudicataria amparará las pérdidas o perjuicios ocasionados tanto a la zona privada como al coeficiente sobre la zona común que le corresponda al inmueble asegurado.

14. RESTABLECIMIENTO AUTOMATICO DE VALOR ASEGURADO POR PAGO DE SINIESTRO SIN COBRO DE PRIMA

15. RETICENCIA E INEXACTITUD EN LA DECLARACION DEL ESTADO DE RIESGO

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1058 del Código de Comercio, el tomador está obligado a declarar sinceramente los hechos o circunstancias que determinan el estado del riesgo, según el cuestionario que le sea propuesto por el asegurador. La reticencia o la inexactitud sobre los hechos o circunstancias que, conocidos por el asegurador, lo hubieren retraído de celebrar el contrato, o inducido a estipular condiciones más onerosas, producen la nulidad relativa del seguro. Si la declaración no se hace con sujeción a un cuestionario determinado, la reticencia o la inexactitud producen igual efecto si el tomador ha encubierto por culpa, hechos o circunstancias que impliquen agravación objetiva del estado del riesgo.

Se entiende que en razón a que el objeto de esta licitación es un seguro de incendio y terremoto que el Banco toma por cuenta de sus deudores, la obligación de declarar sinceramente el estado del riesgo es del Deudor de conformidad con lo previsto en el artículo 1039 del Código de Comercio.

En todo caso, de conformidad con lo previsto en el inciso 3 del artículo 1058 en concordancia con el artículo 1162 del Código de Comercio, si la inexactitud o la reticencia provienen de error inculpable del Banco como tomador o del Deudor asegurado, el contrato no será nulo y la Aseguradora Adjudicataria se obliga a pagar las indemnizaciones en la forma y términos señalados en el Pliego de Condiciones y en este Anexo.

La Aseguradora Adjudicataria se compromete a realizar la devolución de la totalidad de las primas que por error del Tomador se le pudieran haber cobrado al Deudor asegurado y pagado a la Aseguradora Adjudicataria, sin perjuicio de las normas que rigen lo relativo a la prescripción del contrato de seguro.

16. AMPARO AUTOMÁTICO POR CAMBIO DE ACTIVIDAD

La Aseguradora Adjudicataria amparará de manera automática los cambios de actividad que se sucedan, dentro del inmueble asegurado.

17. CONOCIMIENTO DEL RIESGO

**ANEXO 12 - LICITACION PUBLICA No. 02-2025 SEGURO DE VIDA Y SEGURO DE INCENDIO Y
TERREMOTO, ASOCIADOS A CRÉDITOS GARANTIZADOS CON HIPOTECA O A
CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL**

La Aseguradora Adjudicataria deja constancia del conocimiento y aceptación de los hechos, circunstancias y en general las condiciones de cada uno de los riesgos.

La Aseguradora Adjudicataria se reserva el derecho de realizar inspección cuando lo considere pertinente, previo acuerdo con el Tomador y el Deudor asegurado.

18. REPARACIONES EN CASO DE SINIESTRO (10% del valor asegurado del amparo básico)

La Aseguradora Adjudicataria autoriza al Deudor asegurado a efectuar las reparaciones que se deban realizar como consecuencia de un siniestro amparado por la póliza, sin mediar para el efecto la previa autorización de la Aseguradora Adjudicataria.

19. DESIGNACIÓN DE AJUSTADORES DE MUTUO ACUERDO

Queda entendido, convenido y aceptado que en caso de siniestro amparado por la respectiva póliza que requiera la designación de un ajustador, la Aseguradora Adjudicataria efectuará su contratación previo consentimiento del Deudor asegurado.

20. REPORTE DE NUEVOS ASEGURADOS

Para el reporte de nuevos asegurados, la Aseguradora concederá un plazo de sesenta (60) días contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera cuota del crédito u operación de Leasing Habitacional pactada con el cliente, comprometiéndose el tomador de la póliza a pagar la prima a que haya lugar, desde el inicio de la vigencia de la cobertura.

21. ARBITRAMIENTO

Todas las divergencias que surjan entre el Banco como Tomador y la Aseguradora Adjudicataria bajo las pólizas, en relación con el ajuste de un siniestro o con la indemnización a pagar, serán sometidas a la decisión de un tribunal de arbitramento conformado por tres árbitros, los cuales serán designados por la Cámara de Comercio de Bogotá, sesionará en Bogotá y se regirá por las reglas del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá.

22. AMPLIACIÓN AVISO DE SINIESTRO

En caso de siniestro, la Aseguradora Adjudicataria ampliará el plazo para que el Banco en su calidad de Tomador y beneficiario del seguro, de aviso sobre su ocurrencia, dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que lo haya conocido o debido conocer.

23. NO REVOCACIÓN DE LA PÓLIZA

La Aseguradora Adjudicataria no podrá revocar ni modificar las condiciones de las pólizas de seguro.

24. AMPARO AUTOMÁTICO

La Aseguradora Adjudicataria amparará en forma automática y sin previa inspección cualquier inmueble, hasta por un valor máximo de \$10.000.000.000 y plazo de aviso de 60 días, sin perjuicio de la cláusula de continuidad de amparo.

25. REQUISITOS Y CONDICIONES DE ASEGURABILIDAD PARA VALORES SUPERIORES AL AMPARO AUTOMÁTICO.

**ANEXO 12 - LICITACION PUBLICA No. 02-2025 SEGURO DE VIDA Y SEGURO DE INCENDIO Y
TERREMOTO, ASOCIADOS A CRÉDITOS GARANTIZADOS CON HIPOTECA O A
CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL**

Para los excesos del amparo automático, el Banco reportará a la Aseguradora Adjudicataria previo inicio de la cobertura, el avalúo o peritazgo correspondiente, así como los datos de nombre del Deudor asegurado, documento de identidad, dirección del riesgo, valor asegurado y la respectiva actividad.

En todo caso, la Aseguradora Adjudicataria indicará en un plazo máximo de diez (10) días, la aceptación o negación de la cobertura para cada inmueble que exceda el límite automático.

26. CESION DE DERECHO DE BENEFICIARIO A TITULO ONEROSO (CARTERA PRODUCTIVA)

Se deja constancia de la cesión a la Titularizadora Colombiana S.A. de la totalidad de los derechos que el Banco tiene como beneficiario a título oneroso en la póliza de Seguro de Incendio y Terremoto Deudores que respalda los Créditos hipotecarios objeto del contrato de compraventa de portafolio de cartera hipotecaria celebrado entre el Banco y la Titularizadora.

En consecuencia, la Aseguradora Adjudicataria se obliga a informar a la Titularizadora, en su carácter de cesionaria de los derechos de los beneficiarios designados y al Banco en su calidad de administrador autorizado de los Créditos hipotecarios de portafolio de cartera hipotecaria, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su ocurrencia, sobre cualquier hecho o circunstancia que afecte, o pudiere llegar a afectar los derechos de los beneficiarios de la póliza. En caso de incumplimiento de esta obligación por parte de la Aseguradora Adjudicataria, no serán oponibles a los beneficiarios tales hechos o circunstancias.

27. CESIÓN DE DERECHOS DE BENEFICIARIO A TÍTULO ONEROSO (CARTERA IMPRODUCTIVA)

Se incluye como beneficiario a título oneroso a la Universalidad Banco AV Villas – Tenedores de títulos hipotecarios Banco AV Villas de la póliza de Seguro Incendio y Terremoto deudores, que respalda los Créditos aislados patrimonialmente dentro de la titularización de cartera improductiva adelantada por el Banco AV Villas.

La Aseguradora Adjudicataria se obliga a pagar exclusivamente al Banco como administrador autorizado, las indemnizaciones que correspondan a Créditos de la Universalidad.

28. RECOMPRA DE CARTERA TITULARIZADA

La Aseguradora Adjudicataria acepta de manera anticipada, expresa e incondicional, la cesión de los derechos que correspondan o puedan corresponder al Banco o a la Titularizadora Colombiana, como beneficiario a título oneroso para los contratos de seguros que respaldan los Créditos hipotecarios y operación de Leasing Habitacional que hagan parte de portafolios destinados a ser titularizados. La presente aceptación incluye todos los casos de sustitución y/o recompra de Créditos.

29. OBLIGACIONES DE LA ASEGURADORA ADJUDICATARIA EN CASO DE CESIÓN

La Aseguradora Adjudicataria se compromete a cumplir respecto del comprador de cartera para ser titularizada, todas las obligaciones a su cargo a favor del beneficiario e informarle de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pudiere llegar a afectar su derecho como cesionario a título oneroso de los derechos del vendedor y se deja consignado que el incumplimiento de tal obligación por parte de la Aseguradora Adjudicataria hará inoponible al comprador de la cartera los hechos o circunstancias no notificados.

Una vez el Banco informe a la Aseguradora Adjudicataria, se procederá con el reconocimiento del comprador de la cartera como beneficiario a título oneroso, igualmente la Aseguradora

**ANEXO 12 - LICITACION PUBLICA No. 02-2025 SEGURO DE VIDA Y SEGURO DE INCENDIO Y
TERREMOTO, ASOCIADOS A CRÉDITOS GARANTIZADOS CON HIPOTECA O A
CONTRATOS DE LEASING HABITACIONAL**

Adjudicataria procederá con la aceptación de los seguros de los Créditos y operación de Leasing Habitacional recomprados por el Banco cuando reciba la instrucción formal por parte de éste.

30. PAGO DE LA INDEMNIZACIÓN

30.1 Plazo Para el Pago de la Indemnización

La Aseguradora Adjudicataria pagará al Banco y a los demás beneficiarios la indemnización a que está obligada por la póliza y sus amparos adicionales, de acuerdo con lo consagrado en el artículo 1080 del código de comercio

30.2 Documentos Requeridos para la Atención de la Reclamación

Los siguientes serán los documentos que se aportan, para el trámite de reclamación bajo esta póliza:

- Carta de reclamación, especificando la fecha del evento, las posibles causas, la dirección del inmueble afectado, así como nombre, dirección y teléfono de quien reclama.
- Fotocopia de la cédula del asegurado
- Fotografías o video del alcance de las pérdidas
- Facturas de reparación o reposición de los daños o cotización de los mismos
- Informe de bomberos, si hubo intervención de los mismos.
- Denuncio penal, en caso de actos terroristas o actos mal intencionados de terceros