

ANALISIS & AJUSTES

Bogotá D.C., 25 de septiembre de 2023

Señores

LA EQUIDAD SEGUROS O.C.

At.: Dra. Carolina Fonseca

Analista de Indemnizaciones

Ciudad

ALCANCE No. 2 A INFORME FINAL

PÓLIZA COPROPIEDADES	AA015301 CERTIFICADO No. AA122282 ORDEN 1			
SINIESTRO	10272268 CASO ONBASE 161871			
TOMADOR /ASEGURADO / BENEFICIARIO	CONJUNTO RESIDENCIAL VALVERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL			
NIT	900.036.233			
DIRECCIÓN	CALLE 94 # 72 A – 52, BOGOTA D.C.			
VIGENCIA	03/09/2021 12:00 HASTA 03/09/2022 12:00 HORAS			
AGENCIA	DELEGADA INTEGRAL			
INTERMEDIARIO	PROPERTY CLUB LTDA			
FECHA SINIESTRO	30 DE ABRIL DE 2022			
FECHA AVISO	30 DE MARZO DE 2022			
FECHA ASIGNACIÓN	04 DE ABRIL DE 2023			
FECHA DE INSPECCIÓN	14 DE ABRIL DE 2023			
FECHA ULTIMO DOCUMENTO	10 DE AGOSTO DE 2023			
EVENTO	INUNDACION DE CASAS			
CAUSA DEL EVENTO	FUERTES LLUVIAS, GRANIZO, VENDAVAL			
BIENES AFECTADOS	AREAS Y BIENES PRIVADOS			
TERCEROS AFECTADOS	CASA	PROPIETARIO	DOCUMENTO	CERT LIBERTAD
	21	LUZ STELLA BOLIVAR MORA	52.315.808	ANOTACION 010
		MARIO LOZADA CASTRO	17.343.181	
	30	YERARDIN FERNANDEZ HERNANDEZ	1.023.901.615	ANOTACION 007
		RONALD TORRES VILLA	7.184.293	
	52	JAIME ALEJANDRO GUERRERO CARO	3.172.801	ANOTACION 013
MARIA CRISTINA RAMIREZ AREVALO		39.548.346		
COBERTURA AFECTADA	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.			
VALOR ASEGURADO	\$600.000.000			
VALOR RECLAMADO	\$30.277.600			
PERDIDA ESTABLECIDA	\$26.340.680			
DEDUCIBLE 10% MINIMO 1 SMMLV	NO APLICA			
INDEMNIZACION ESTABLECIDA	\$0. OBJECION POR NO RESPONSABILIDAD DE LA COOPROPIEDAD			
SALVAMENTO	NO APLICA			
SUBROGACION	NO APLICA			

ANALISIS & AJUSTES

INTRODUCCION Y CONTEXTO

Luego de las diferentes ocasiones en las que se ha podido debatir el reclamo que aquí comentamos, entendemos el punto de vista de su apreciada compañía en la que se concluye que “... *no existen elementos de juicio que permitan establecer una clara y contundente responsabilidad por parte del CONJUNTO RESIDENCIAL VALVERDE...*, por lo que, a su requerimiento damos un segundo alcance a nuestro informe final, modificando la causa, toda vez que concluyen que la causa del siniestro ... *fueron las fuertes lluvias con granizada lo que generaron la obstrucción de las canales muy a pesar de los mantenimientos preventivos efectuados...*

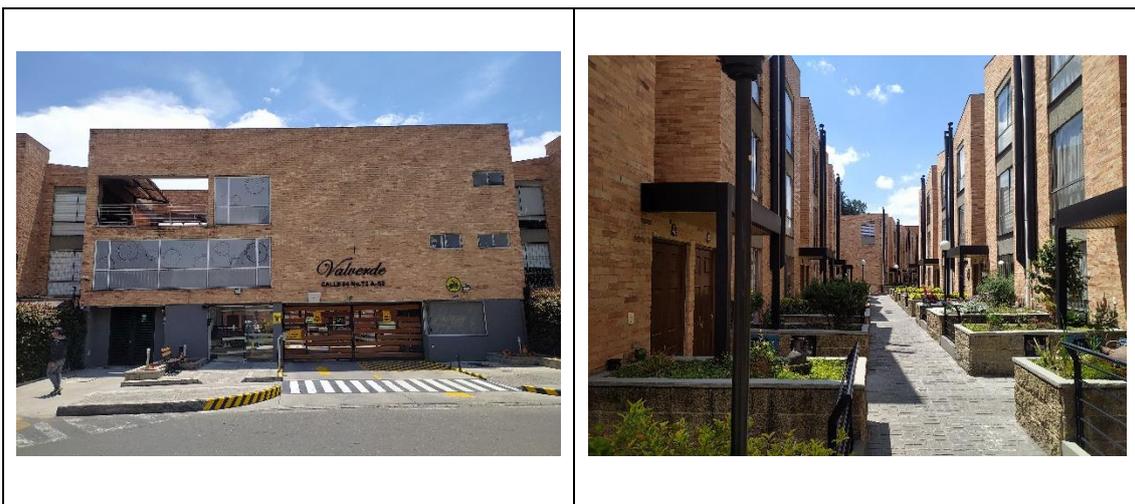
Por lo anterior y para mayor objetividad, no repetimos los pormenores dados en nuestros informe final y alcance número 1 ni del respectivo cruce de correos electrónicos asociados.

PREDIO AFECTADO

El predio afectado es el Conjunto Residencial Valverde P.H., cuyas instalaciones se encuentran ubicadas en la Calle 94 No. 72 A - 52 de la ciudad de Bogotá.

Consta de 120 casa de tres niveles, 1 sótano general con entrada particular para cada casa, 1 cuarto de máquinas, no ascensores, Cctv con aproximadamente 64 cámaras, controles de acceso electrónicos, Vigilancia privada con la firma Seguridad Nápoles Ltda.

Exteriores y areas comunes en general.

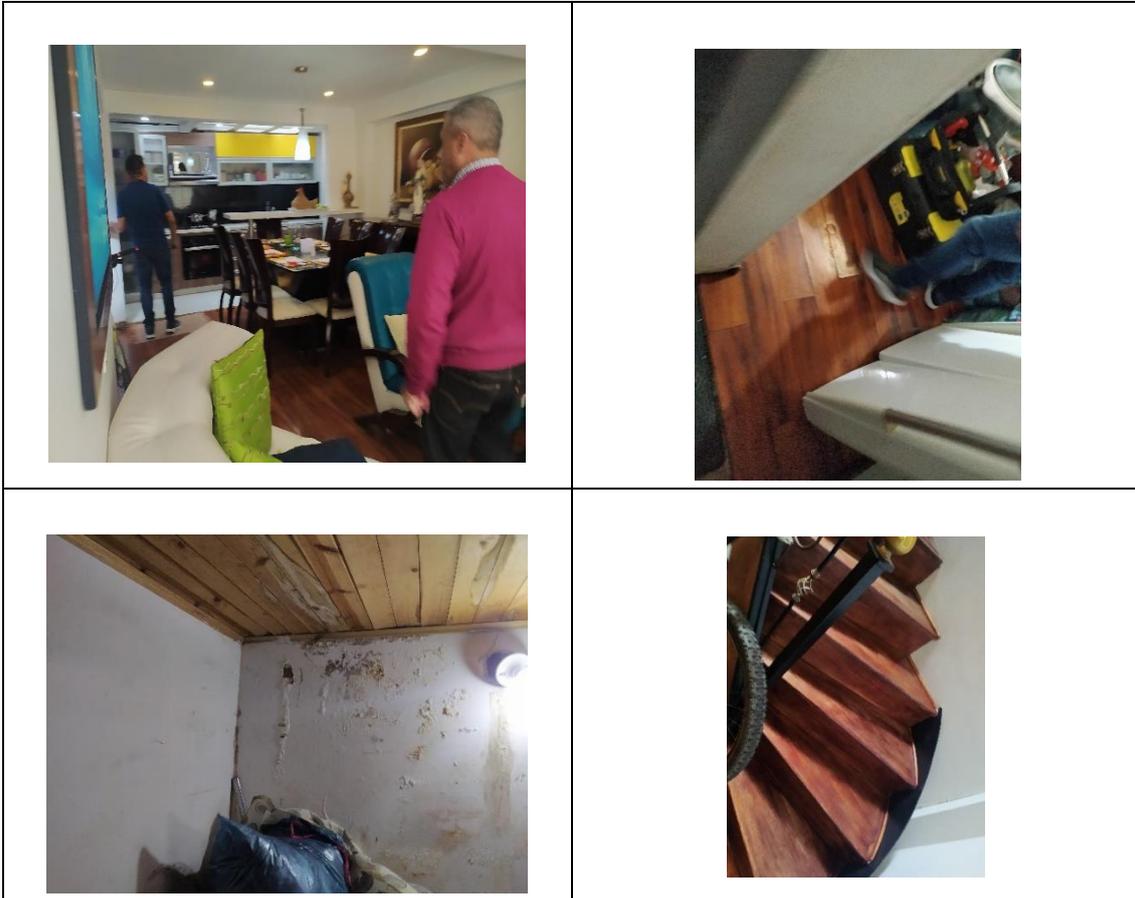


CASAS AFECTADAS

ANALISIS & AJUSTES

Las casas afectadas tienen las mismas características constructivas, casas conocidas como medianeras dilatadas, las cuales constan de un area 123.23 metros cuadrados. 3 niveles. 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor y cocina. Garaje en semisótano.

CASA 52



Afectacion en pisos y muros. Fotografias de la visita.

CASA 21



ANALISIS & AJUSTES

Afectacion en techos y muros. Fotografias suministradas por el reclamante. Daños reparados para a fecha de nuestra visita.

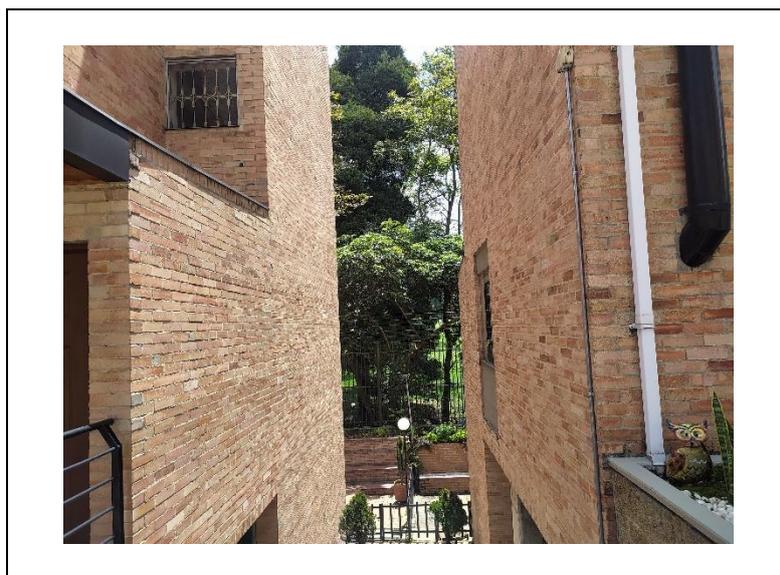
CASA 30



Afectación en techos , muros y pisos. Fotografias tomadas de videos suministrados por el afectado.

CAUSA DEL EVENTO

Como ha quedado narrado, la causa del evento se encuentra asociada a las fuertes lluvias, granizo y vendaval. Fenomenos naturales.



LAS CASAS AFECTADAS LINDAN CON EL CLUB DE LOS LAGARTOS

ANALISIS DE COBERTURA

A efecto de un análisis objetivo de la cobertura, transcribimos los apartes relevantes encontrados en las condiciones generales de la póliza aquí afectada:

“... SECCIÓN CUARTA - RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.

Por la presente sección, La Equidad indemnizará a los terceros afectados, los perjuicios patrimoniales que cause el asegurado por haber incurrido en responsabilidad civil extracontractual de acuerdo con ley, a consecuencia de un acontecimiento que, produciéndose durante la vigencia de la póliza, cause lesiones corporales, daños materiales o perjuicios derivados de dichos daños o lesiones y le sean imputables al asegurado a consecuencia de:

- 1. La realización, dentro o fuera de los predios de la copropiedad de labores y operaciones propias del giro normal de las actividades inherentes a la copropiedad.*
- 2. La posesión, mantenimiento, administración, uso u ocupación de bienes inmuebles pertenecientes a la copropiedad...”*

De la documentación e información acopiada se puede afirmar:

- El evento ocurre dentro de la vigencia de la póliza.
- El predio afectado es el descrito en la caratula de la póliza.
- El evento tuvo una manifestación de carácter accidental, súbito e imprevisto.
- La causa inicial del evento, fenomenos de la naturaleza.
- Por lo anterior, NO se le puede inculpar una responsabilidad a la copropiedad.

Por lo anterior, el evento aquí en estudio, NO se enmarca dentro de la cobertura de Rce PLO, otorga en la póliza.

DETERMINACION DE LA PÉRDIDA

Información a titulo informativo.

A efecto de la determinación de la perdida mostramos un resumen resultado de la tabulación de la totalidad de la documentación aportada por los reclamantes con el fin de soportar sus respectivos reclamos.

ANALISIS & AJUSTES

Previamente se efectuó un estudio de las cotizaciones a fin de analizar los costos cotizados, los cuales encontramos dentro de los precios promedio del mercado para este tipo de actividades: Así, tenemos:

ITEM	DESCRIPCION	CANT	UN	DOCUMENTO	PROVEEDOR	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	CANT APR	VALOR ACEPTADO
CASA 21									
1,1	REVISIÓN Y SELLAMIENTO DE CUBIERTA EN TECHO DEL TERCER NIVEL - CAMBIO PARCIAL DE LÁMINA DRY WALL DAÑADA POR FILTRACIÓN DE AGUA, PINTURA GENERAL	1	GB	C.C. 30 - 6 - 23	ALFONSO GARZON HERNANDEZ	1.158.300	1.158.300		1.158.300
						SUBTOTAL	1.158.300		1.158.300
CASA 30									
2,1	SUMINISTRO Y PROTECCIÓN DE MUEBLES CON POLIETILENO Y CARTON	1	GB	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	250.000	250.000	1	250.000
2,2	LEVANTAMIENTO DE PISO EXISTENTE.	80	M2	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	5.000	400.000	80	400.000
2,3	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE PISO	80	M2	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	70.000	5.600.000	80	5.600.000
2,4	RETIRO Y SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE GUARDAESCOBA	80	ML	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	12.000	960.000	48	576.000
2,5	INSPECCIÓN DE CUBIERTA	1	GB	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	50.000	50.000	0	0
2,6	VERIFICACIÓN Y CORRECCIÓN DE CUBIERTA Y BAJANTES	1	GB	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	300.000	300.000	0	0
2,7	SUMINISTRO Y APLICACIÓN DE PINTURA EN INTERIORES	250	M2	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	9.500	2.375.000	250	2.375.000
2,8	RETIRO DE TIERRA, IMPERMEABILIZACIÓN DE MATERA Y SELLO DE FISURAS.	1	GB	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	550.000	550.000	0	0
2,9	DESMONTE DE TECHO MACHIMBRE	45	M2	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	7.000	315.000	45	315.000
2,10	INSTALACIÓN DE TECHO EN MACHIMBRE	45	M2	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	65.000	2.925.000	45	2.925.000
2,11	RETIRO DE ESCOMBROS	1	GB	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	250.000	250.000	1	250.000
2,12	ASEO DE OBRA	1	GB	COT N° 0339	FJ CONSTRUCCIONES	50.000	50.000	1	50.000
						SUMA	14.025.000		12.741.000
						ADM 8%	1.122.000		1.019.280
						IMP 4%	561.000		254.820
						UTI 8%	1.122.000		1.019.280
						IVA/UTL 19%	213.180		0
						SUBTOTAL	17.043.180		15.034.380
CASA 52									
3,1	SUMINISTRO E INSTALACION DE PISO LAMINADO, IMPORTADO ACABADO BRILLANTE, TRAFICO COMERCIAL Y RESIDENCIAL LUMINENSE CEDRO ROJO	38	M2	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	82.000	3.116.000	38	3.116.000
3,2	PERFIL DE REMATE PARA ENTRADAS PRINCIPALES	5	UN	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	21.000	105.000	5	105.000
3,3	SUMINISTRO E INSTALACION DE GUARDAESCOBA EN MDF CON CHAPILLA	22	ML	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	18.000	396.000	22	396.000
3,4	CAMBIO DE CIELO RASO EN MADERA EN ESTUDIO Y CUARTO PRINCIPAL	15	M2	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	65.000	975.000	15	975.000
3,5	SUMINISTRO PERFIL DE REMATE PARA CIELO RASO	14	ML	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	25.000	350.000	14	350.000
3,6	MANTENIMINETO DE PAREDES POR FILTRACION DESDE LA MARQUESINA, CUBIERTA Y ENTRADA PRINCIPAL, ESTUCO ESTUDIO Y PATIO	67	M2	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	28.000	1.876.000	67	1.876.000
3,7	PINTURA Y CAMBIO DE CERRADURA Y MANTENIMIENTO DE LA PUNTA ENTRADA PRINCIPAL POR FILTRACIONES DE AGUA	1	GB	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	220.000	220.000	1	220.000
3,8	MANTENIMIENTO ELECTRICIDAD POR CORTOS	1	GB	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	1.200.000	1.200.000	1	1.200.000
3,9	MANTENIMIENTO DE SOFA DE DOS PUESTOS	1	GB	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	540.000	540.000	1	540.000
3,10	MANTENIMIENTO DE OBRAS DE ARTE POR HUMEDADES	1	GB	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	520.000	520.000	1	520.000
3,11	CORTINAS DE SALA	1	GB	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	590.000	590.000	1	590.000
3,12	MANTENIMIENTO ESCALERAS EN MADERA	2	GB	COT No. 00-43	ALTHAPISISOS	130.000	260.000	2	260.000
						SUMA	10.148.000		10.148.000
						IVA 19%	1.928.120		0
						SUBTOTAL	12.076.120		10.148.000
						TOTAL	30.277.600		26.340.680

ANALISIS & AJUSTES

ANALISIS DE COSTOS

Ítem 1, aprobado en su totalidad al ser una cuenta de cobro y trabajos de reparación ejecutados.

Ítem 2,4, se prueba el 60 % del valor cotizado. El guarda escoba en metros lineales normalmente corresponde al valor aprobado.

Ítems 2,5, 2,6 y 2,8, valores a cargo de la copropiedad dentro de las labores a su cargo.

No se tiene en cuenta el IVA en cotizaciones.

Verificados los costos reclamados, se encuentran dentro de los parámetros promedio de los precios del mercado para este tipo de trabajos y reparaciones.

Así, la pérdida queda determinada en la suma de \$26.340.680.

POTENCIAL LIQUIDACION DE PÉRDIDA

PÉRDIDA ANALIZADA		\$26.340.680
MENOS DEDUCIBLE		
10 % DE LA PERDIDA		\$ 2.634.068
MINIMO 1 SMMLV	\$1.000.000	
PÉRDIDA NETA INDEMNIZABLE		\$23.706.612

Resultando oportuno el destacar, que previa aprobación, el pago deberá hacerse al aquí reclamante en los términos de las respectivas constancias de indemnización, acorde con la siguiente distribución:

CASA	VALOR ACEPTADO	DEDUCIBLE INDIVIDUAL	INDEMNIZACION INDIVIDUAL
CASA 21	1.158.300	115.830	1.042.470
CASA 30	15.034.380	1.503.438	13.530.942
CASA 52	10.148.000	1.014.800	9.133.200
TOTAL PERDIDA	26.340.680		
DEDUCIBLE 10%	2.634.068	2.634.068	
INDEMNIZACION TOTAL	23.706.612		23.706.612

SALVAMENTO

ANALISIS & AJUSTES

No aplica en el presente caso

SUBROGACION

No aplica para el presente caso

DOCUMENTOS ASOCIADOS

- Cruce de correos electrónicos con coordinador y analista.
- Informe final y alcance No. 1.

Agradecemos su amable asignación y quedamos pendientes para cualquier aclaración o requerimiento.

Entre tanto suscribimos.

Cordialmente,

Ing. César Latorre Reyes
Gerente

ANALISIS & AJUSTES