

# ANALISIS & AJUSTES

Bogotá D.C., 26 de abril de 2023

Señores

**LA EQUIDAD SEGUROS O.C.**

At.: Dra. Giselle Osorio

Analista de Indemnizaciones

Ciudad

## INFORME PRELIMINAR

<b>PÓLIZA COPROPIEDADES</b>	AA015301 CERTIFICADO No. AA122282 ORDEN 1	
<b>SINIESTRO</b>	10272268 CASO ONBASE 161871	
<b>TOMADOR /ASEGURADO / BENEFICIARIO</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL VALVERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL	
<b>NIT</b>	900.036.233	
<b>DIRECCIÓN</b>	CALLE 94 # 72 A – 52, BOGOTA D.C.	
<b>VIGENCIA</b>	03/09/2021 12:00 HASTA 03/09/2022 12:00 HORAS	
<b>AGENCIA</b>	DELEGADA INTEGRAL	
<b>INTERMEDIARIO</b>	PROPERTY CLUB LTDA	
<b>FECHA SINIESTRO</b>	30 DE ABRIL DE 2022	
<b>FECHA AVISO</b>	30 DE MARZO DE 2022	
<b>FECHA ASIGNACIÓN</b>	04 DE ABRIL DE 2023	
<b>FECHA DE INSPECCIÓN</b>	14 DE ABRIL DE 2023	
<b>FECHA ULTIMO DOCUMENTO</b>	PENDIENTE DOCUMENTOS	
<b>EVENTO</b>	INUNDACION DE APARTAMENTOS	
<b>CAUSA DEL EVENTO</b>	TAPONAMIENTO DE CANALES. ACTIVIDADES PROPIAS DE LA COPROPIEDAD	
<b>BIENES AFECTADOS</b>	AREAS Y BIENES PRIVADOS	
<b>TERCEROS AFECTADOS</b>	CASA	PROPIETARIO
	21	POR CONFIRMAR
	30	YERARDIN FERNANDEZ
	44	ADRIANA LIZARAZO
	45	MONICA MORENO CRUZ
	52	JAIME GUERRERO
<b>COBERTURA AFECTADA</b>	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.	
<b>VALOR ASEGURADO</b>	\$600.000.000	
<b>PERDIDA ESTIMADA</b>	\$25.000.000	
<b>DEDUCIBLE 10% MINIMO 1 SMMLV</b>	\$ 2.500.000	
<b>RESERVA SUGERIDA</b>	\$23.500.000	
<b>SALVAMENTO</b>	NO APLICA	
<b>SUBROGACION</b>	NO APLICA	

## INTRODUCCION Y CONTEXTO

## ANALISIS & AJUSTES

Recibimos su amable asignación, para atender el reclamo que presenta el asegurado mencionado en el encabezado del presente reporte, en la oportunidad por los daños causados a varias de las casas del conjunto, consecuencia del taponamiento con objetos extraños de las canales y bajantes de las cubiertas de un sector de las casas, ahondado por vendaval (vientos, lluvia y granizo) ocurrido para la fecha de ocurrencia de los hechos aquí en estudio.

De inmediato entramos en contacto con el bróker de la póliza, con quien sostuvimos una conversación respecto del caso. Manifiesta el Sr, Juan Carlos Laverde, que, ocurrido el evento, al serle notificado por la administración de la época, personalmente con su asistente a nombre de la Equidad, visitaron el predio e inspeccionaron del orden de 15 casas que manifestaban haber sufrido daños, dando las respectivas explicaciones a los reclamantes, tomar sus registros fotográficos y dar la misma información a la administración de la época, como al respectivo consejo de administración. Infortunadamente el conjunto sufrió un proceso de falta de liderazgo y de administración, lo cual demoró los procesos de aviso y especialmente del acopio de la documentación que previamente se había acordado solicitar a los reclamantes. Se aclaró la carta de aviso de siniestro de fecha 10 de agosto de 2022, en donde se daba el aviso de siniestro y se incluían 7 casas que para la fecha de la carta eran potenciales reclamantes.

Posteriormente se visitaron 5 casas, las cuales formalizaron sus reclamos ante la copropiedad y acopiaron documentos, los cuales fueron revisados y que sirvieron de base para la formalización de la solicitud de documentos enviada posteriormente por parte nuestra.

Con el fin de aclarar el tema directamente con la copropiedad, el asesor nos colaboró en la coordinación de la visita de inspección y reunión, la cual se llevó a cabo el pasado 14 de abril del año en curso. En sitio, fuimos atendidos por el señor Enrique Pantano, quien se identificó como administrador y representante legal, posesionado recientemente. El mencionado señor se encontraba en compañía de varios representantes del consejo de administración y una representante del asesor. Entrados en materia se nos informa, que, como consecuencia de un vendaval acompañado de vientos fuertes, torrenciales lluvias y granizo, se vieron afectadas especialmente las casas que lindan con el Club Campestre Los Lagartos, en la zona que delimita la arborización del campo de golf del club, arrastrando objetos extraños, hojas de arboles y basuras que taponaron las canales y bajantes de las casas, permitiendo el ingreso de agua a las viviendas. Se revisaron los reportes de mantenimiento a las mismas, efectuados con anterioridad al evento y se verificó que el conjunto ha estado muy

## ANALISIS & AJUSTES

atento a mantener adecuadamente las cubiertas, canales y bajantes ante la temporada invernal, no obstante, fue imposible evitar la acumulación de residuos.

El 18 de abril de 2023 se formalizó la solicitud de documentos complementarios tanto a la copropiedad, como a los afectados, sin respuesta a la fecha.

Con la información y documentación acopiada, ponemos a su consideración el presente reporte preliminar.

### 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.

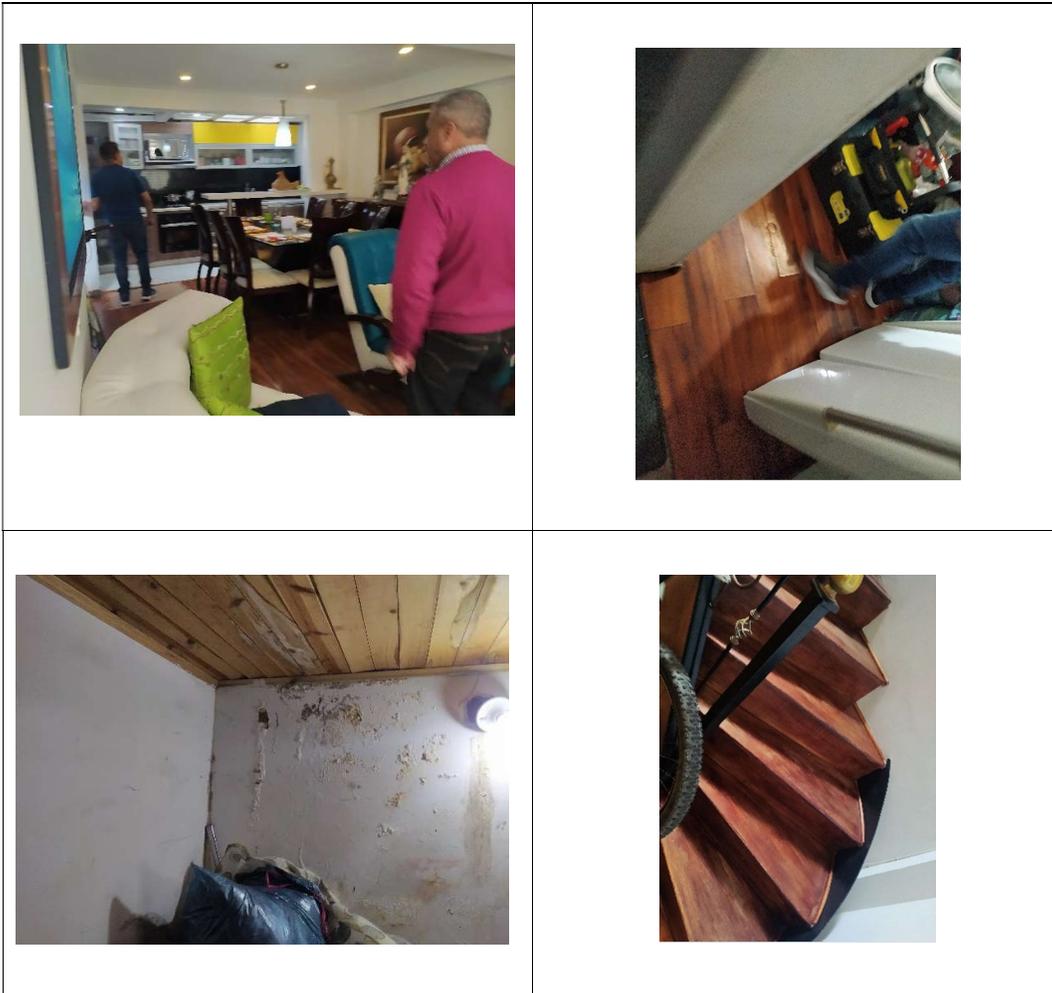


### CASAS AFECTADAS

Las casas afectadas tienen las mismas características constructivas, constan de un área privada aproximada de 57 metros cuadrados por nivel. 3 habitaciones, dos baños, sala, comedor y cocina.

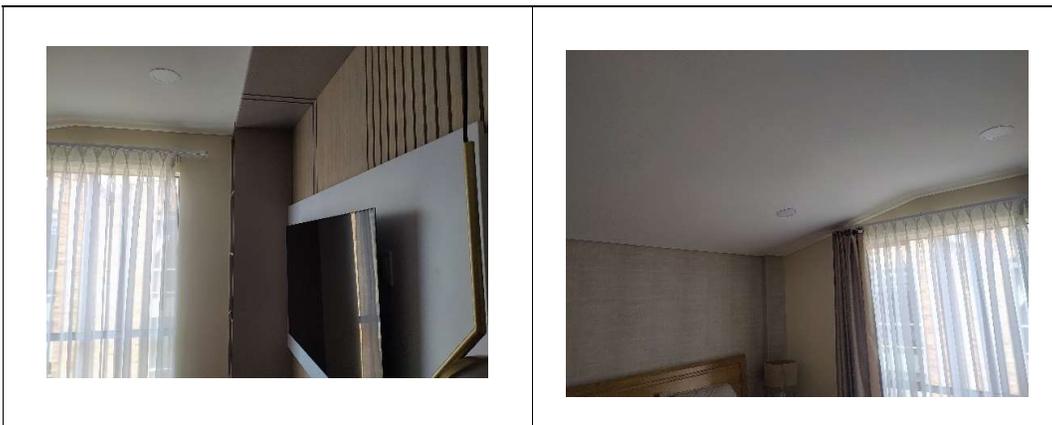
### CASA 52

## ANALISIS & AJUSTES



Afectacion en pisos y muros.

### CASA 21



Afectacion en techos y muros. Ya reparados para la fecha de nuestra visita.

## **ANALISIS & AJUSTES**

### **CAUSA DEL EVENTO**

Como ha quedado narrado, la causa del evento se encuentra asociada al taponamiento de las canales y bajantes de las cubiertas de las casas con objetos extraños, que vinculas las labores a cargo de la copropiedad.

Se solicitó información técnica de lo relacionado con la acción de la copropiedad frente a las reparaciones generadas en las cubiertas en el momento de la emergencia.

### **ANALISIS DE COBERTURA**

En primera instancia, consideramos que el reclamo aquí en estudio se enmarca dentro de la cobertura de Rce, PLO, otorgada en la póliza.

No obstante, se dará un pronunciamiento de fondo frente a la cobertura una vez documentado en su totalidad el reclamo.

### **DETERMINACION DE LA PÉRDIDA**

A efecto de la determinación de la perdida, no se ha documentado en su totalidad las pretensiones de los reclamantes, toda vez que hay mucho documento suelto que esta siendo organizado para establecer la extensión monetaria del reclamo.

Por lo observado durante la visita de inspección y lo conversado con los residentes y la administración, en primera instancia se puede estimar en unos \$25 millones, suma tomada como base para la reserva sugerida en el encabezado del presente reporte.

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

Entre tanto suscribimos.

Cordialmente,

Ing. César Latorre Reyes  
Gerente

### **ANALISIS & AJUSTES**