

Bogotá, D.C. julio 27 de 2023

Señores  
**JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO**  
Atención Dr. NESTOR LEON CAMELO  
Ciudad.

**REFERENCIA: EJECUTIVO DE OBLIGACION DE HACER DE MAYOR CUANTIA**  
**DEMANDANTE: CLARA INES CHAVES Y OTRO**  
**DEMANDADO: EDIFICIO BALCONES SAINT HONORE – AIG SEGUROS**  
**COLOMBIA S.A HOY SBS SEGUROS COLOMBIA S.A. Y AXA**  
**COLPATRIA SEGUROS S.A.**

**GABRIELA MONTES SERNA** mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.633.162 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 80.597 del Consejo Superior de la Judicatura en mi calidad de apoderada de **EDIFICIO BALCONES SAINT HONORE** reconocida mediante auto de fecha 21 de julio de 2023 fijada en estado el 24 de julio de 2023, por medio del presente interpongo RECURSO DE REPOSICION Y SUBSIDIO APELACION contra el auto de la fecha 24 de julio de 2023.

**OPORTUNIDAD:**

Auto de fecha 21 de julio de 2023  
Estado del 24 de julio de 2023  
Fecha Vencimiento 27 de julio del 2023

***ARGUMENTOS SUSTENTACION DEL RECURSO REPOSICION Y APELACION.***

Procede el despacho a decidir las diferentes solicitudes de los apoderados de las empresas de seguros AI SEGUROS COLOMBIA S.A. hoy SBS SEGUROS DE COLOMBIA S.A y AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. teniendo en cuenta los antecedentes tales como que el 26 de noviembre de 2021 se profirió el mandamiento de pago en favor de Clara Inés Chaves Romero y Marcel Jules Henry Van Opstal, en contra de la Administración del Edificio Balcones de Sint Honore Propiedad Horizontal, en que se indicó expresamente que “no procede la ejecución en contra de AIG SEGUROS COLOMBIA S.A. hoy SBS SEGUROS DE COLOMBIA S.A. y AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. por cuanto a ellos no se les impuso ninguna obligación en la mencionada providencia de la cual dimana la **obligación de hacer subrayado mío.**

Posteriormente el despacho modifica el primer mandamiento de pago y procede a expedir un nuevo mandamiento de pago señalando que: marzo 28 de 2023.

(...) Examinada la actuación se advierte necesario efectuar el respectivo control de legalidad, con el propósito de corregir o sanear vicios que configuren nulidades y otras irregularidades. Así las cosas, este despacho se sirve corregir (art. 286 del C. G.P) el mandamiento ejecutivo (fls 443 y 444) en el sentido de indicar que se libra frente a EDIFICIO

BALCONES DE SAINT HONORE PROPIEDAD HORIZONTAL. AIG SEGUROS COLOMBIA S.A. hoy SBS SEGUROS COLOMBIA S.A. y AXA COLPATRIA SEGUROS y no como allí se indicó. (...)

Ante este auto se procede los apoderados de cada una de las aseguradoras a interponer recurso en los cuales se basa en:

**ARGUMENTOS: Se transcribe:** (...) Indebida notificación de auto admisorio de la demanda y posterior notificación señalando causales de nulidad contempladas en el artículo 133 de Código General del Proceso.

Recurso de Reposición sobre auto del 28 de marzo de 2023 donde se modifico el mandamiento de pago y se incluyen a las compañías de seguros precitadas.

Dentro de la solicitud en la que se basa el apoderado de dicha compañía de seguros establece:

*Por anteriormente expuesto, solicito respetuosamente al Despacho que declare la nulidad **por indebida notificación a mi representada**, adopte las medidas de saneamiento que correspondan, otorgando el termino de ley para pronunciarme sobre la misma y a su vez remita copia integra del expediente digitalizado, para que mi procuradora tenga la posibilidad de ejercer en debida forma su derecho de defensa y de contradicción.*

*Siguen los argumentos de la defensa de la compañía de seguros alegando (...) Con base en la normatividad vigente y frente a la manera como la apoderada de parte actora realiza dicha notificación. Como se evidenció, dentro del proceso policivo no hubo ningún tipo de citación a AXA COLPATRIA por parte de la Inspección competente, razón esta que atentó contra su derecho de defensa.*

*Por las consideraciones anotadas, y teniendo en cuenta que las decisiones proferidas por y teniendo en cuenta que las decisiones proferidas por las Inspecciones de Policía son actos jurisdiccionales, y resaltando que la decisión del 17 de febrero de 2021 no se dirigió contra la Compañía Aseguradora que represento, en todo caso, la decisión resultante de la querrela presentada por la parte demandante no puede ser oponible a mi representada.*

Las alegaciones de apoderado señalan que hubo una indebida notificación y además no se encuentra dentro de sus obligaciones por no haber sido llamado en el proceso policivo.

Esta apoderada no está de acuerdo con la postura ya que la vinculación debe realizarse como litisconsorcio necesario teniendo en cuenta lo señalado en el artículo 61 del Código General del Proceso.

Al respecto, el artículo 61 del Código General del Proceso, indica:

“Artículo 61. Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse

por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado”.

Corte Suprema de Justicia:

“Por sabido se tiene que cuando uno o los dos extremos del debate procesal está integrado por varios sujetos titulares de una relación de derecho sustancial o un acto jurídico que por su naturaleza o por disposición legal no fuere posible resolver de mérito y de manera uniforme sin la presencia de todos, se presenta la figura del litisconsorcio necesario, sea por activa, ya por pasiva”

### **MOTIVOS DE INCONFORMIDAD:**

No le asiste razón al despacho de nuevamente excluir a las compañías de seguros teniendo en cuenta que si bien no fueron llamadas dentro del proceso policivo si deben ser llamadas en este escenario teniendo en cuenta que son las compañías que avalan y se encuentran con un contrato suscrito con la copropiedad caso en el cual no deben apartarse de este litigio teniendo en cuenta se deben vincular como litis consortes necesarios a las empresas AIG SEGUROS COLOMBIA S.A. hoy SBS SEGUROS COLOMBIA S.A. y AXA COLPATRIA COLPATRIA SEGUROS S.A. toda vez que son las aseguradoras del EDIFICIO y se tienen asegurados los riesgos sobre esta clase de procesos.

Además, es importante señalar que: Litisconsorcio necesario: existen varios casos en que se obligan a comparecer ante el proceso, unos en calidad de demandantes, otros otros como demandados denominados sujetos del proceso. Siendo sujetos de estas relaciones

No solo por el hecho de no haber sido llamados en el proceso policivo, y ahora no ser llamados en este proceso ejecutivo de HACER, se deje desprotegida a la copropiedad, coloquialmente el despacho proceda a excluir su responsabilidad y su interés de participar dentro de este proceso, sino que este sujeto también a que existen unas pólizas adquiridas por la copropiedad para resguardar los intereses de toda una comunidad en estos eventos.

**DEFINICION DE LITISCONSORCIO: Esta conformada por dos vocablos: En este sentido litis significa conflicto o litigio con alude a junto o sors es suerte. Por lo tanto, esta conjunción significa litigar en conjunto y compartir la misma posición o suerte.**

Objetivos: El primero es de economía procesal, en el sentido de generar menor actividad y menos gastos y segundo evitar resoluciones judiciales contradictoria.

### **Litisconsorcio necesario**

En el artículo 61 del CGP se señala que el litisconsorcio necesario se da cuando **el acto jurídico no puede resolverse de mérito o de manera uniforme sin la presencia de todos los litisconsortes**. En estos casos, el proceso judicial versa sobre relaciones o actos

jurídicos que, por naturaleza o disposición legal, se formula por o se dirige contra todos los integrantes de una parte de manera equivalente.

Sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todos o dirigirse contra todas y a solicitud del juez lo realizara en el auto que admite la demanda, ordenará y dará traslado de esta a quienes faltan para integrar el contradictorio.

En este caso el despacho nuevamente excluye a estas compañías de seguros que a través de sus apoderados argumentan que no fueron parte dentro del proceso policivo y que como tal en la providencia del despacho policivo no se encuentra incluidos dentro de las **OBLIGACIONES DE HACER**.

Por lo que se reitera NO se comparte tal decisión debido a que deben ser llamados a comparecer al presente proceso.

#### **INFORME LIQUIDACION INDEMNIZACION RECLAMO SBS No 001 – 0528 – 1004962.**

-

De otra parte es importante informar al despacho que la compañía de seguros INGEASEG INGENIEROS AJUSTADORES DE SEGUROS mediante informe del 12 de mayo de 2020 acuden en su momento a resguardar y responder ante la copropiedad por la afectación de la póliza en cuanto se realizó el aviso de asegurado por daños en bienes de terceros, causados por deficiencia en el mantenimiento de la terraza de cubierta que ha generado filtraciones continuadas en el tiempo durante el año 2019 e incluso antecedentes desde el 10 de agosto de 2018, generando daños al apartamento 601; siniestro con aviso del afectado a la administración el año 2018 y 2019 con evolución por falta de atención de la administración a problema de filtración en la terraza del edificio. La copropiedad se ubica en la CI 106 No. 13 – 46 de la ciudad de Bogotá.

Es importante señalar que dentro de este documento que reposa en el expediente y que se procede nuevamente a adjuntar señala que el objeto de la póliza establece:

(...) Por convenio entre **SBS COLOMBIA** y el tomador, el cual se hará constar en el “Cuadro de declaraciones” la póliza de todo riesgo para copropiedades, a la que accede este anexo, queda sujeta además a lo siguiente (...)

Al respecto y en defensa de los intereses de la copropiedad denominada EDIFICIO BALCONES DE SAINT HONORE PROPIEDAD HORIZONTAL respetuosamente solicito al señor Juez:

1. Mantener el mandamiento de pago tal y como lo señalo en su auto del 28 de marzo de 2023, notificado mediante estado del 29 de marzo de 2023 el cual señala que

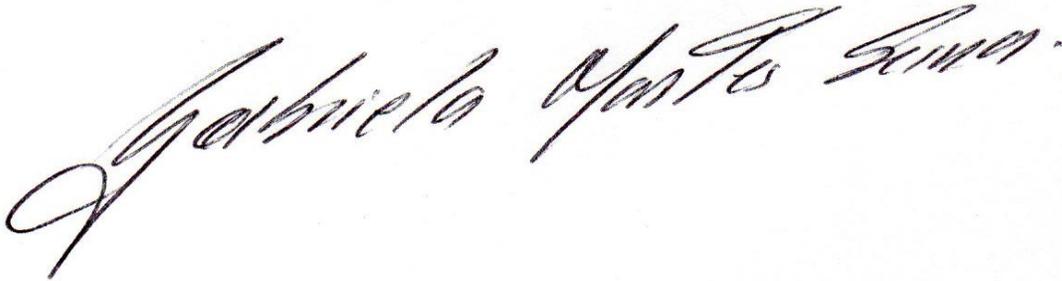
(...) Así las cosas, este despacho se sirve corregir (art. 286 del C.G.P.) el mandamiento ejecutivo (fls 443 y 444), en el sentido de indicar que se libra frente a EDIFICIO BALCONES DE SAINT HONORE PROPIEDAD HORIZONTAL, AIG SEGUROS

COLOMBIA S.A. hoy SBS SEGUORS COLOMBIA S.A. y AXA COLPATRIA SEGUROS COLOMBIA S.A. y AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. y no como allí se indicó.

2. Con base en el artículo 321 del CGP en su numeral 4 toda vez que al resolver el recurso de reposición está negando el mandamiento de pago en contra de las aseguradoras AIG SEGUROS COLOMBIA S.A. HOY SBS SEGUROS COLOMBIA S.A. COLPATRIA. Solicito se conceda el RECURSO DE APELACION
3. Adicionar que debe ser incluida la firma INGEASEG Ingenieros Ajustadores de Seguros quien a través de convenio con SBS COLOMBIA y el tomador deberán ser llamados al presente proceso, por los argumentos esbozados en este escrito y por haber entregado recursos a la señora CLARA INES CHAVES en calidad de indemnización.

Se procede a adjuntar el informe de liquidación de indemnización ante el reclamo SBS No 001-528-10004962. Realizada por INGEASEG INGENIEROS AJUSTADORES DE SEGUROS.

Cordialmente,



**GABRIELA MONTES SERNA**  
Cédula de Ciudadanía No. 51.633.162 de Bogotá  
Tarjeta Profesional No. 80.597 del Consejo Superior de la Judicatura.

## INFORME LIQUIDACION INDEMNIZACION

### RECLAMO SBS No. 001-528-1004962

Bogotá D.C., 12 de mayo de 2020

Señores  
**CCYD LTDA**  
Atn.: Dr. Jaime Morales  
Asesor copropiedad  
Ciudad.

Ref. : *Aviso del Asegurado por daños en bienes de terceros, causados por deficiencias en el mantenimiento de la terraza de cubierta que ha generado filtraciones continuadas en el tiempo durante el año 2019 e incluso antecedentes desde el 10 de agosto de 2018, generando daños al apartamento 601; siniestro con aviso del afectado a la administración desde el año 2018 y 2019 con evolución por falta de atención de la administración a problemas de filtración en la terraza del edificio. La copropiedad se ubica en la Cl 106 No. 13-46 de la ciudad de Bogotá, D.C.*

Apreciados Señores:

Atentamente presentamos informe liquidación indemnización descrito en la referencia, en la forma siguiente:

### RESUMEN EJECUTIVO

<b>ASEGURADO</b>	:	EDIFICIO BALCONES DE SAINT HONORE P.H. NIT: 830.137.472-3
<b>SUCURSAL</b>	:	Bogotá D.C.
<b>RAMO</b>	:	COPROPIEDADES SME
<b>POLIZA No.</b>	:	100007677
<b>TIPO DE PERDIDA</b>	:	Parcial
<b>INTERMEDIARIO</b>	:	CC&D LTDA, CLAVE 201458



**CAUSA SINIESTRO :** Deficiencias en mantenimiento y aseo de la cubierta, que permitió filtraciones desde agosto de 2018, hasta la fecha, afectando el apartamento 601.

**ARTICULO AFECTADO :** Daños en el apartamento 601

### OBJETO DE LA POLIZA

Por convenio entre SBS COLOMBIA y el tomador, el cual se hará constar en el "Cuadro de Declaraciones", la póliza de todo riesgo para copropiedades, a la cual acceda este anexo, queda sujeta además a las siguientes condiciones:

#### 1. AMPARO RCE

*"... Con sujeción a las definiciones más adelante contenidas en la condición 3., a las sumas aseguradas y a los deducibles especificados para este amparo opcional en el "cuadro de declaraciones" de la póliza, SBS Colombia se obliga indemnizar los perjuicios patrimoniales y morales, los daños materiales y las lesiones personales que la copropiedad asegurada cause a terceros durante la vigencia de la póliza, por los cuales sea civilmente responsable de acuerdo con las leyes colombianas, como consecuencia de:*

*1.2. Responsabilidad civil extracontractual de la copropiedad en general por los daños materiales y/o lesiones personales que cause el inmueble mismo, sus partes componentes o cosas que caigan o se arrojen del mismo, en los términos de los artículos 2350 y 2356 del código civil, incluyendo los daños que se causen por incendio, explosión o derrames accidentales o imprevistos de agua procedente de sus instalaciones fijas..."*

### VALORES ASEGURADOS

DESCRIPCION ARTICULOS / ARTICULOS ASEGURADOS	VALOR ASEGURABLE
EDIFICIO ZONAS COMUNES	\$ 2.665.000.000,00
MUEBLES Y ENSERES	\$ 5.000.000,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 120.000.000,00
EQUIPOS ELECTRONICOS (FIJOS Y MOVILES/PORTATILES)	\$ 5.000.000,00
RCE	\$ 500.000.000,00
<b>TOTAL COP</b>	<b>\$ 2.795.000.000,00</b>

### VALOR AMPARO AFECTADO

DESCRIPCION AMPARO	VALOR ASEGURADO
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	\$ 500.000.000,00



<b>FECHA DE PÉRDIDA</b>	:	Evolución desde agosto 10 de 2018
<b>FECHA AVISO</b>	:	12 de marzo de 2020
<b>FECHA ASIGNACIÓN</b>	:	18 de marzo de 2020
<b>FECHA INSPECCIÓN</b>	:	29 de abril de 2020
<b>FECHA ÚLTIMO DOC</b>	:	7 de mayo de 2020

## CAUSA

Conforme el análisis de la información de soporte y nuestra validación en campo, así como la aceptación de ciertas deficiencias de la administración frente a la responsabilidad que le atañía por el mantenimiento de la cubierta (terrazza enchapada), el siniestro, ha venido evolucionando en el tiempo, siendo el primer aviso en el mes de agosto de 2018, cuando se presentan filtraciones, que afectaron el piso del apartamento.

Las anegaciones derivadas de las filtraciones desde la cubierta y nombra en edición daños en los vanos de la ventanería del apartamento, son la queja principal del afectado, frente a la problemática que aqueja su apartamento; estas filtraciones se han venido repitiendo regularmente en el último año y medio con cada lluvia de alta intensidad; en inspección y de acuerdo a lo conversado con la afectada, se nombran daños en fechas: 10 de agosto de 2018 (que motivo una intervención en el piso del apartamento), 17 de octubre de 2018 (intervención en cielo raso reparación drywall), 8 de noviembre de 2019 (reparación de piso madera natural), 13 de junio de 2019 (resane y reparación de muros por humedades), 2 y 19 de diciembre de 2019 (intervención que motivo nuevas reparaciones en piso de madera natural y en muros: resane y pintura).

La afectada dentro de su reclamación solicita intervención urgente tanto de las zonas privadas como de las zonas comunes para solucionar de fondo las problemáticas que la afectan, para lo cual allegó presupuesto discriminado por la suma de \$121.704.377. de los cuales alega \$100.722.806. corresponden a reparaciones en su apartamento.

Atendida la inspección con la afectada, nos dirigimos a consulta con la administración de la copropiedad, quienes alegan que si bien el apartamento ha presentado algunas filtraciones en techos que se han extendido a los pisos en madera, estos son puntuales y no afectan todo el apartamento, alegan que el año 2018 se realizó intervención general de terrazas y fachadas en toda la copropiedad y que de estas intervenciones, particularmente se le han realizado trabajos puntuales para corregir filtraciones a la



propietaria del 601; del mismo modo que desde esa fecha, no se ha realizado ningún trabajo adicional, salvo limpiezas y aseo de la terraza.

No aceptan del mismo modo daños en las alfajías de las ventanas, puesto que su intervención no fue en esos elementos y estos son derivados de una intervención anterior por parte del apartamento, que cambio la ventanería original por una ventana anti-ruido.

Teniendo un panorama de las justificaciones de las partes contrastado con la evaluación en la inspección, encontramos que las reparaciones se han dado puntuales en los sectores intervenidos, pero no se ha realizado un trabajo de acabado parejo en las áreas intervenidas y aún es posible identificar puntos por donde es evidente la filtración de agua desde la cubierta.



***Daños por filtraciones en sala-comedor. Fuente: Tercero Afectado.***

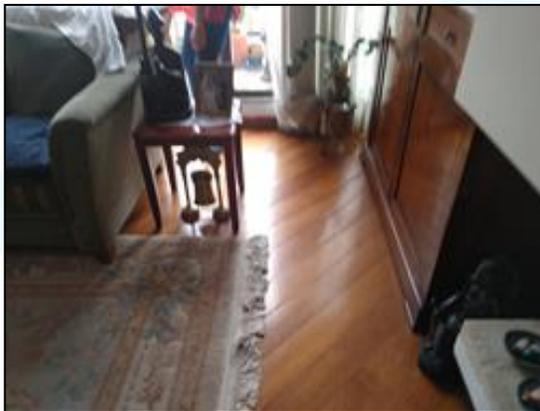


***Reparaciones puntuales adelantadas por el Copropietario. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.***

En esta misma área (sala-comedor), también se observan daños en el piso de madera natural, que han sido reparado previamente de manera parcial conforme lo avisado por la afectada.



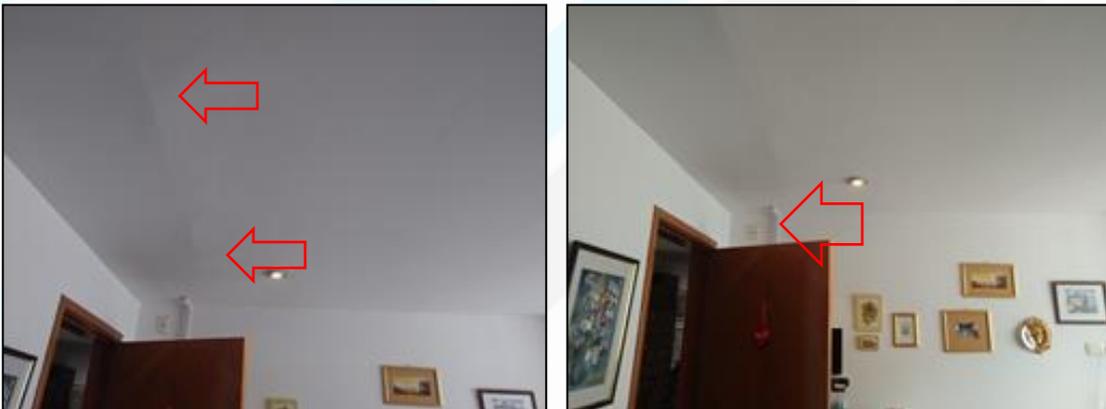
***Reparaciones puntuales adelantadas por el Copropietario. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.***





***Daños en piso próximo al balcón. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.***

En las alcobas, se observó que el acabado del techo: cielo raso, ya presenta desprendimientos de pintura en algunas áreas.



Del mismo modo, el piso de madera ha presentado desprendimientos y deformación de piezas que han hecho necesario fijarlos con tornillería, así como cambios parciales del piso.

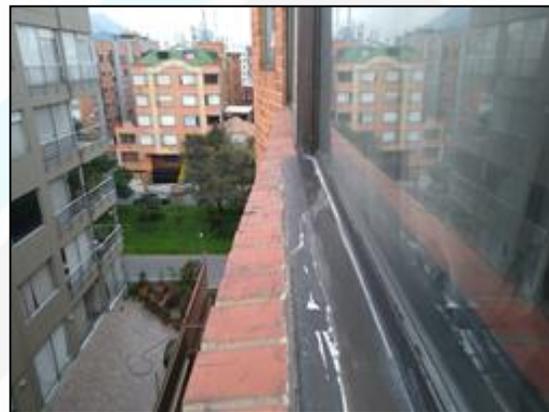
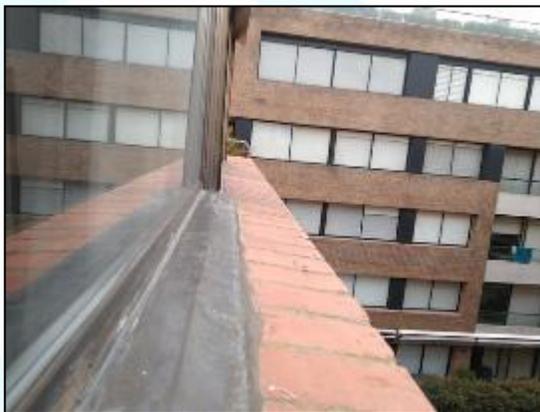


**Reparaciones parciales de piso y puntos con levantamientos. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.**

En los vanos de la ventaneria, se presenta humedad retenida, bajo el marco de la ventana por fallos en el sello de este y los trabajos realizados en el pasado durante el cambio de la ventaneria por un sistema anti-ruido; es apreciable el mal estado del antepecho y su acabado y la humedad constante en esta área.



***Humedades en el vano de la ventana, por fallo en el sello de la ventaneria y filtración por el marco de la ventana. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.***



***Detalle de la alfajía metálica muy corta y con espacio contra el ladrillo del antepecho, pro donde el agua se resume por capilaridad al interior del apartamento y que no ha sido corregido. Fuente: Inspección INGEASEG SAS***

Al realizar recorrido en la terraza del edificio, se encontró una estructura en estado aceptable, aunque si hay evidencias de desprendimientos en el emboquillado entre piezas, que permite la filtración al apartamento, dilataciones sin corregir y fracturas en el enchape de la terraza que lo componen piezas de gres y boquilla en mortero, en el perímetro guardaescobas en mortero con aplicación de impermeabilizante.

Se identifican, que adicional a las filtraciones en el apartamento, también en zonas comunes, se detectan puntos de fuga de agua que están afectando el techo de otras áreas.

Ingenieros Ajustadores de Seguros



**Acceso y vista general de la terraza sobre los apartamentos 601 y 602. Fuente: Inspección INGEASEG SAS**



**Evidencias de humedades y puntos de filtración desde la terraza y que afectan igualmente las zonas comunes. Fuente: Inspección INGEASEG SAS**



***Evidencia de pérdida y daño en el emboquillado en múltiples puntos de la terraza y que facilita el paso del agua a través de la placa, afectando el apartamento 601. Fuente: Inspección INGEASEG SAS***

De otra parte, desde el balcón privado del apartamento 601, se observan daños en la fachada que precipitan ingresos de agua al apartamento y que no han sido corregidos por parte de la administración.



***Daños puntuales en la mampostería que, aunque evidencian cambios de piezas y emboquillado, aun no han logrado corregir de fondo puntos de filtración al interior del apartamento, vista desde el balcón de uso exclusivo del apartamento 601. Fuente: Fuente: Inspección INGEASEG SAS***

En conclusión, si hay evidencia de puntos de fuga a través de la terraza y desde la fachada, derivados en nuestro concepto en deficiencias en el mantenimiento rutinaria de estas áreas; su última intervención a fondo se realizó en el año 2018 y desde ese momento las reparaciones son mínimas, siendo únicamente evidentes la limpieza y aseo de la terraza.

De las filtraciones no se presenta un daño generalizado en los techos y piso del apartamento 601, los daños son puntuales en sectores definidos, que han sido reparados superficialmente, pero sin dar un acabado final, en este orden de ideas consideramos extralimitado el presupuesto aportado y en capítulo respectivo ampliaremos nuestras observaciones al mismo.

<b>PERDIDA RECLAMADA</b>	:	\$100.722.806.
<b>DEDUCIBLE AFECTADO</b>	:	10% de la pérdida, mínimo 1 SMMLV
<b>PERDIDA RECONOCIDA</b>	:	\$15.512.104.
<b>LIQUIDACION NETA</b>	:	<b>\$13.960.894.</b>

## RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN

Del recorrido por las áreas afectadas y el análisis de la información de soporte, se evidenció la reparación puntual de múltiples áreas en el apartamento 601, específicamente reparaciones en cielo raso y muros, reparaciones parciales en piso natural que han incluido cambio de piezas puntuales, derivadas de filtraciones desde la cubierta (terraza enchapada) que presenta deficiencias en el acabado y emboquillado de piezas, así como dilataciones en su estructura y que no han sido intervenidas en el último tiempo por parte de la copropiedad.

El apartamento al momento de nuestra inspección evidencia reparaciones parciales, la administración intervino la cubierta y fachadas en el año 2018, pero siguen siendo recurrentes ciertas filtraciones sobre todo en época de lluvias.

## DESARROLLO DEL ESTUDIO Y TRÁMITE DEL SINIESTRO

Después de realizar un recuento de las características del evento generador y de los daños reportados, describiremos a continuación las labores realizadas para la definición del aviso de siniestro, de la siguiente forma:

Para verificar el alcance de los daños, se realizó inspección el día 29 de abril de 2020, donde se pudo validar las reparaciones realizadas en el apartamento 601, el alcance del daño y los elementos afectados en este.

Se revisó cada uno de los documentos soporte proporcionados por el asegurado, puntualizando en las evidencias aportadas y la justificación del Asegurado.

Finalmente se analizaron cada una de las circunstancias del evento y los daños ocurridos, frente a las condiciones y amparos de la póliza No. **100007677**, para definir su cobertura y pérdida estimada.

## ANTECEDENTES LEY 675, DEFINICION DE AREA COMÚN Y AREA PRIVADA

Conforme la reclamación del afectado, este incluye dentro de sus pretensiones intervenciones en áreas comunes, como si fueran parte de sus áreas privadas, argumentando que el deterioro de las áreas comunes como causa (hecho en nuestro concepto válido) justifica los daños en su apartamento; pero de manera errónea quien reclama a la póliza en primera medida por áreas y estructuras fuera de su propiedad y como segunda medida argumentando la falta de intervención y daño en el tiempo, para sustentar una actualización y mejora de estas áreas comunes: terraza y fachadas.

En este sentido es importante establecer como se definen los componentes y áreas que hacen parte de la copropiedad:



En este sentido, es importante aclarar, que de acuerdo con lo definido la Ley 675 de 2001, se debe diferenciar bienes comunes y bienes privados o de dominio particular; el primero, bienes comunes corresponde a:

*“... Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular...”*

El segundo, bienes privados o de dominio particular, corresponde a:

*“... Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común...”*

Es importante lo anterior pasa conocer el amparo afectado en el aviso de siniestro, sin antes no olvidar que, para la póliza, las unidades privadas y sus propietarios actúan como terceros en caso de eventos en que la copropiedad genere o los afecte.

Retomando nuestro aviso, los daños se refieren exclusivamente a daños en unidades privadas, por lo tanto, el amparo afectado corresponde a los incluidos en el módulo de RCE (Responsabilidad Civil Extracontractual).

Entrando en materia, hay que definir en que corresponde la responsabilidad civil extracontractual, para lo cual la Ley civil colombiana en el artículo 2341 al reglamentarla, la define como:

*“... El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o delito cometido ...”*

De lo anterior, se concluye que para que se configure una Responsabilidad Civil, es necesario que se realice un hecho con culpa, que se genere un daño y que exista un vínculo causal entre el causante y el daño generado.

En este orden de ideas las pólizas en sus condicionados aceptan como indemnizables las faltas del asegurado en contra de terceros, siempre y cuando no exista un dolo en su actuación; estos errores son indemnizables y deben resarcir las pérdidas materiales de los afectados.

En cuanto a las zonas comunes, están no se pueden indemnizar en paralelo, justificándose la causa como se expresa en este siniestro, hecho validado por nuestra empresa en una degradación y daño paulatino de la cosa asegurada, en este caso desde el año 2018 por bajo mantenimiento.



Las mejoras, repotenciación, cambio de especificaciones y acabados reclamados por la propietaria del apartamento 601 y referidas exclusivamente a las áreas comunes, son excluidas de cobertura, su origen como daño, es contrario a un hecho accidental subido e imprevisto y son derivados de la falta de mantenimiento del asegurado; en este orden de ideas, este mantenimiento debe ser asumido por la copropiedad, quien debe asumir directamente estas intervenciones y no trasladar a la aseguradora estas reparaciones.

### **1. Análisis de cobertura:**

Conforme la ocurrencia del evento, la información aportada por el Asegurado, los hechos verificados en inspección y las condiciones de la Póliza afectada, podemos validar en este informe que los daños presentados al interior del apartamento 601, se presentaron a consecuencia de la filtración de aguas lluvias sin atención y resolución por parte de la administración, con antecedentes durante el último año, siendo los reportes verificables desde el 10 de agosto de 2018.

De lo anterior, podemos evidenciar una responsabilidad del asegurado frente a sus terceros (copropietarios y/o arrendatarios) por la anegación el apartamento 601, conforme el siniestro ocurrido desde el 10 de agosto de 2018.

### **AMPARO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:**

*“... Con sujeción a las definiciones más adelante contenidas en la condición 3., a las sumas aseguradas y a los deducibles especificados para este amparo opcional en el "cuadro de declaraciones" de la póliza, SBS Colombia se obliga indemnizar los perjuicios patrimoniales y morales, los daños materiales y las lesiones personales que la copropiedad asegurada cause a terceros durante la vigencia de la póliza, por los cuales sea civilmente responsable de acuerdo con las leyes colombianas, como consecuencia de:*

*1.2. Responsabilidad civil extracontractual de la copropiedad en general por los daños materiales y/o lesiones personales que cause el inmueble mismo, sus partes componentes o cosas que caigan o se arrojen del mismo, en los términos de los artículos 2350 y 2356 del código civil, incluyendo los daños que se causen por incendio, explosión o derrames accidentales o imprevistos de agua procedente de sus instalaciones fijas...”*

Concluimos que, con la ocurrencia de este evento la reiteración en la causa y desarrollo de múltiples daños en el tiempo sin atención efectiva de la administración y la probada responsabilidad de la Copropiedad, sugerimos afectar el Amparo de R.C.E. (PLO), descrito en las condiciones particulares de la póliza Copropiedades SME No. **100007677** a nombre de **EDIFICIO BALCONES DE SAINT HONORE P.H.**



Así, las cosas recomendamos a la aseguradora proceder con la indemnización de los daños consecuencias les a terceros según nuestra propuesta de liquidación.

### **CONSIDERACIONES DE LA PERDIDA**

➤ **Valor asegurado afectado:**

De acuerdo con la póliza aportada, se incluye dentro de los amparos ofrecidos el valor del amparo de RCE por la suma de \$500.000.000. a partir del 20 de diciembre de 2018.

### **CONSIDERACIONES DE LA PERDIDA**

➤ **Valor asegurado afectado:**

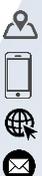
De acuerdo con la póliza aportada, se incluye dentro de los amparos ofrecidos el valor del amparo de RCE por la suma de \$500.000.000. a partir del 9 de enero de 2018.

➤ **Perdida reclamada:**

Se reclaman la reposición y/o reparación de los daños presentados en el apartamento 601 y la reposición de los contenidos afectados; para lo cual, el afectado y asegurado en la solicitud de reconsideración aportan facturas de reposición por la suma de \$100.722.806.



ITEM	VALOR RECLAMADO REPARACION DAÑOS EDIFICIO SA INT HONORE P.H. -MAYO 2020: trabajos en cubierta exterior, terraza sobre apto 601 y hall ultimo nivel					Separación de costos, según su incidencia directa en las reparaciones del apartamento 601		
	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Área interior APTO 601 (A)	Necesarias para reparación Apto 601 (B)	Áreas externas y áreas comunes (C)
<b>1</b>	<b>DEMOLICIONES</b>							
1,1	Construcción y montajes de una estructura en perfiles metálicos que debe cubrir las áreas de cubierta a intervenir. Estructura para cubierta provisional desmontable	m <sup>2</sup>	230	\$ 38.000,00	\$ 8.740.000		\$ 8.740.000	
1,2	Montaje de cubierta provisional en tejas de zinc Cal. 32 sobre Apto 601	m <sup>2</sup>	230	\$ 19.500,00	\$ 4.485.000		\$ 4.485.000	
1,3	Demolición de tableta de gres sobre la cubierta del Apto 601	m <sup>2</sup>	195	\$ 10.500,00	\$ 2.047.500		\$ 2.047.500	
1,4	Demolición de guarda escobas entorno al área de cubierta a intervenir	m	78	\$ 3.000,00	\$ 234.000		\$ 234.000	
1,5	Desmonte de manto impermeabilizante (terrazza norte-cubierta apartamento-cubierta hall zona común)	m <sup>2</sup>	195	\$ 8.500,00	\$ 1.657.500		\$ 1.657.500	
1,6	Desmonte de manto impermeabilizante (terrazza norte-cubierta apartamento-cubierta hall zona común)	m <sup>2</sup>	46	\$ 9.500,00	\$ 437.000			\$ 437.000
1,7	Demolición de afinado en mortero sobre la placa de cubierta	m <sup>2</sup>	195	\$ 7.000,00	\$ 1.365.000		\$ 1.365.000	
1,8	Demolición de afinado en mortero sobre la placa de cubierta	m <sup>2</sup>	46	\$ 7.500,00	\$ 345.000			\$ 345.000
<b>2</b>	<b>CONSTRUCCIONES</b>							
2,1	Sellado de fisuras en la placa de la cubierta con aguasal cubierta	m <sup>2</sup>	195	\$ 20.000,00	\$ 3.900.000		\$ 3.900.000	
2,2	Sellado de fisuras en la placa de la cubierta con aguasal cubierta	m <sup>2</sup>	46	\$ 20.000,00	\$ 920.000			\$ 920.000
2,3	Capa de mortero 1:3 con impermeabilizante integral y pendiente del 1% adición de aditivo de Sika, como protección a las fisuras	m <sup>2</sup>	195	\$ 19.000,00	\$ 3.705.000		\$ 3.705.000	
2,4	Capa de mortero 1:3 con impermeabilizante integral y pendiente del 1% adición de aditivo de Sika, como protección a las fisuras	m <sup>2</sup>	46	\$ 19.000,00	\$ 874.000			\$ 874.000
2,5	Relocalización de sifones y tragantes sobre cubierta del apartamento 601	glb	1	\$ 260.000,00	\$ 260.000		\$ 260.000	
2,6	Impermeabilización con manto XT 500 Fiberglass de 2,56mm de espesor (incluye extensión de 30cm sobre los muros internos de la terrazas tratadas sobre apto 601	m <sup>2</sup>	287	\$ 41.000,00	\$ 11.767.000		\$ 11.767.000	
2,7	Impermeabilización con manto XT 500 Fiberglass de 2,56mm de espesor (incluye extensión de 30cm sobre los muros internos de la terrazas tratadas sobre el vestíbulo	m <sup>2</sup>	65	\$ 41.000,00	\$ 2.665.000			\$ 2.665.000
2,8	Colocación de tableta en gres similar a la actual sobre Apto 601	m <sup>2</sup>	195	\$ 58.000,00	\$ 11.310.000		\$ 11.310.000	
2,9	Impermeabilización de juntas estructurales con sellante de poliuretano Sika Flex 1csl sobre apto 601	m	192	\$ 16.800,00	\$ 3.225.600		\$ 3.225.600	
2,10	Mantenimiento a la marquesina sobre el hall de acceso a la terraza, aseo y silicona en uniones de hierro - vidrio	m <sup>2</sup>	10,5	\$ 21.000,00	\$ 220.500			\$ 220.500
2,11	Instalación de guarda escobas entorno a la cubierta del apto 601 (terrazza)	m	138	\$ 26.800,00	\$ 3.698.400		\$ 3.698.400	
2,12	Retiro de escombros a botadero certificado de relleno	VJ	4	\$ 640.000,00	\$ 2.560.000		\$ 2.560.000	
2,13	Aseo general y desmonte de la estructura provisional	glb	1	\$ 452.000,00	\$ 452.000		\$ 452.000	
<b>3</b>	<b>AJUSTES EN VENTANERIA</b>							
3,1	Desmonte y posterior montaje de cortinas	m <sup>2</sup>	50	\$ 3.500,00	\$ 175.000	\$ 175.000		
3,2	Desmonte de ventanas	m <sup>2</sup>	44	\$ 16.200,00	\$ 712.800	\$ 712.800		
3,3	Protección provisional de vanos con madera y polietileno	m <sup>2</sup>	52	\$ 13.800,00	\$ 717.600	\$ 717.600		
3,4	Transporte, limpieza, pintura y rearmada de las ventanas con impermeabilizante entre las piezas	m <sup>2</sup>	44	\$ 27.000,00	\$ 1.188.000	\$ 1.188.000		



3,5	Cambio de piezas, rodamientos, filtros, rieles en puerta ventanas	glb	1	\$ 255.000,00	\$ 255.000	\$ 255.000		
3,6	Extensión de cubierta (alero) sobre puerta ventanas en lamina de policarbonato celular	m	9	\$ 85.000,00	\$ 765.000	\$ 765.000		
3,7	Transporte y reinstalación de ventanas	m <sup>2</sup>	44	\$ 24.000,00	\$ 1.056.000	\$ 1.056.000		
3,8	Impermeabilización en las juntas de aluminio y muro con silicona Sikasil C y Sikasil E	m	90	\$ 6.200,00	\$ 558.000	\$ 558.000		
3,9	Desmante de protecciones provisionales	glb	1	\$ 125.000,00	\$ 125.000	\$ 125.000		
<b>4</b>	<b>CORRECCIONES DE DEFECTOS EN FACHADAS</b>							
4,1	Cambio de 170 ladrillos deteriorados en la fachada del sexto nivel del edificio, frente al apartamento 601 y en el nivel de la terraza interiormente y exteriormente sobre los muros de antepecho y de hall de llegada	m <sup>2</sup>	170	\$ 32.500,00	\$ 5.525.000			\$ 5.525.000
4,2	Corrección de juntas de pega y complementación con mortero 1:4 con impermeabilizante integral	m <sup>2</sup>	91	\$ 17.000,00	\$ 1.547.000			\$ 1.547.000
4,3	Lavado de fachadas en las áreas descritas	m <sup>2</sup>	91	\$ 15.000,00	\$ 1.365.000			\$ 1.365.000
4,4	Sellada de fachada con hidrofugo Sika y Transparentes 3W CO	m <sup>2</sup>	91	\$ 16.200,00	\$ 1.474.200			\$ 1.474.200
<b>5</b>	<b>PINTURA INTERIOR</b>							
5,1	Restauración de pinturas en cielo raso, estuco y vinilo	m <sup>2</sup>	170	\$ 18.500,00	\$ 3.145.000	\$ 3.145.000		
5,2	Filos en vanos de las ventanas	m	90	\$ 11.000,00	\$ 990.000	\$ 990.000		
5,3	Desmante de muro en drywall de la sala y ajustes en ductería	m <sup>2</sup>	8	\$ 45.000,00	\$ 360.000	\$ 360.000		
5,4	Restauración de estuco sobre los muros internos	m <sup>2</sup>	185	\$ 7.500,00	\$ 1.387.500	\$ 1.387.500		
5,5	Restauración de pintura vinilo lavable tipo I	m <sup>2</sup>	185	\$ 20.000,00	\$ 3.700.000	\$ 3.700.000		
<b>6</b>	<b>PISOS</b>							
6,1	Restauración de pisos en madera natural, desmante de piezas deterioradas por la humedad, incluye sellado, lacado para pisos de madera	m <sup>2</sup>	111	\$ 59.000,00	\$ 6.549.000	\$ 6.549.000		
6,2	Desmante de guarda escobas y reinstalación con complementación de zonas afectadas	m	93	\$ 23.500,00	\$ 2.185.500	\$ 2.185.500		
<b>7</b>	<b>GARAJE</b>							
7,1	Suministro de Domo acrílico, incluyendo instalación de pliegues en cruz de 5mm color cristal	und	1	\$ 1.450.000,00	\$ 1.450.000			\$ 1.450.000
7,2	Colocación de accesorios para protección de la cubierta (protección de perímetro)	m	13,5	\$ 16.500,00	\$ 222.750			\$ 222.750
7,3	Aseo y mantenimiento con silicona en juntas, entre la estructura y los elementos de acrílico, y entre los muros y la estructura	m	38,7	\$ 7.800,00	\$ 301.860			\$ 301.860
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 100.623.710</b>	<b>\$ 23.869.400</b>	<b>\$ 59.407.000</b>	<b>\$ 17.347.310</b>
<b>ADMINISTRACION - DIRECCION OBRA 10%</b>					<b>\$ 15.093.557</b>	<b>\$ 3.580.410</b>	<b>\$ 8.911.050</b>	<b>\$ 2.602.097</b>
<b>UTILIDAD 5%</b>					<b>\$ 5.031.186</b>	<b>\$ 1.193.470</b>	<b>\$ 2.970.350</b>	<b>\$ 867.366</b>
<b>IVA 19%</b>					<b>\$ 955.925</b>	<b>\$ 226.759</b>	<b>\$ 564.367</b>	<b>\$ 164.799</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 121.704.377</b>	<b>\$ 28.870.039</b>	<b>\$ 71.852.767</b>	<b>\$ 20.981.571</b>
<b>TOTAL RECLAMADO APTO 601 A+B</b>					<b>\$ 100.722.806</b>			

➤ **Perdida reconocida:**

Es importante conforme la Ley 675 de 201, definir con claridad que áreas corresponden a bienes de uso común (áreas comunes) y cuales a bienes de uso particular (áreas privada).

Se define como, zonas comunes de la propiedad horizontal las áreas que hacen referencia al conjunto de inmuebles que pertenecen a todos los propietarios y arrendatarios que se encuentran sujetos a la propiedad horizontal. Entre las zonas comunes tenemos los pasillos, corredores, escaleras, ascensores, calles internas de parqueaderos, piscinas, zonas de juegos, salones sociales, cimientos, losas o placas, fachadas, corredores de acceso o ductos, techos, zonas verdes, parque social, circulación peatonal, ascensores, etc.

Las zonas comunes se definen en el [artículo 3 de la Ley 675 del 2001](#) como:

*“Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”.*

Dichas zonas comunes son los espacios disponibles para el uso y goce de los copropietarios y se dividen en: zonas de uso general, comunes de uso exclusivo y comunes esenciales y no esenciales.

Las zonas comunes de uso exclusivo contempladas en el [artículo 22 de la Ley 675 del 2001](#) son aquellas determinadas como tal dentro de los estatutos o reglamento de propiedad horizontal; estas se especifican como los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce particular. Se excluyen del uso comunal de los copropietarios aquellos cuyo empleo colectivo limitaría el libre goce y disfrute del bien privado; entre estos tenemos los patios, balcones y terrazas cubiertas.

Por su parte, las zonas comunes esenciales son aquellas indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como las imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel; por su parte, las zonas comunes no esenciales son aquellas que no son indispensables para la seguridad, existencia y conservación de la propiedad horizontal.

Volviendo nuevamente a la Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal, las fachadas de las edificaciones sometidas a este régimen se consideran bienes comunes esenciales. En consecuencia, cualquier alteración requiere de la aprobación de la asamblea de propietarios, de acuerdo con lo establecido en cada reglamento, de igual manera, tanto en los planos arquitectónicos de la construcción



como en los de la propiedad horizontal se determinan las fachadas (incluyendo las ventanas) como áreas comunes.

Por esa razón, para legalizar las reformas, tanto de los bienes comunes como de los privados, se exige la aprobación de la asamblea, en lo que se refiere a las obras efectuadas, y también la reforma del reglamento de propiedad horizontal, al modificarse la volumetría, estructura y coeficiente de ocupación y construcción.

En este último caso, la norma advierte que debe hacerse con un quórum calificado de propietarios que represente el 70 por ciento de los respectivos coeficientes.

En el apartamento 601, la ventanería es distinta a la del resto del edificio, y que incluyó marcos para vidrios aislantes al ruido, este cambio se realizó autónomamente por parte del copropietario (actual o anterior) y a la fecha no hay reportes de la administración o en actas de asamblea, donde se autorizare dicho cambio, vale destacar que al incumplirse las exigencias del reglamento y con las normas de rigor, genera no solo la obligación de todos los propietarios de sujetarse a estas, sino el riesgo de ser sancionados por los órganos de administración, e incluso, por las autoridades policivas.

Caso que al igual que la ventaneria, se repite en el parqueadero, donde en una zona de aislamiento constructivo, se techo y tampoco existe autorización expresa de los entes de control, contraviniendo la legislación al respecto, pero que si se pretende de manera particular por el afectado, incluirlas como reparaciones en sus bienes; por ejemplo: marquesinas de los accesos de la puerta ventana del balcón (zona común de uso exclusivo del apartamento 601), domo acrílico en parqueadero, entre otras.

Esta situación refleja un incumplimiento por desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal y en últimas de la Ley 675 de 2001, que definen cada reglamento; porque se realizaron las obras sin la licencia urbanística expedida en cada evento por una de las curadurías urbanas, o por obras ya realizadas sin el lleno de la Ley y sujetas a posibles contravenciones, que podrían incluir multas y demoliciones hasta la regularización de la situación.

Es importante lo anterior, porque el afectado pretende de manera autónoma y extralimitando sus derechos como propietario, aduciendo reparaciones en zonas comunes como propias y buscando un rédito o mejora en las condiciones de su predio.

Si bien es cierto, que se presentan filtraciones puntuales desde la terraza del edificio y que afectan el acabado del techo, que por la evolución del daño, estas



han afectado igualmente el piso de madera, no es aceptable incluir reparaciones de terrazas como bienes privados; estas reparaciones (terrazas, fachadas y en general áreas comunes), deben partir del estudio riguroso de la administración y consejo de copropietarios, quienes como órganos administradores de la copropiedad y quienes definen el cronograma de mantenimientos del condómino habitacional para presentarse a aprobación en la asamblea de copropietarios: general o extraordinaria si así se estipula.

En el Edificio Saint Honore PH y según lo informado por la administración, en el año 2018, se realizó una intervención general de terrazas y fachadas, en este sentido pasado 2 años de esta intervención es normal que deban realizarse ajustes y trabajos específicos: emboquillados de piezas: enchapes en la terraza y piezas de ladrillo de la fachada, a fin de minimizar la filtración por estas áreas.

En conclusión no entramos procedente que se pretenda incluir como reparación de un apartamento, intervenciones en áreas comunes, y menos cuando estas provienen de deficiencias en el mantenimiento locativo y preventivo de las áreas comunes; no puede autónomamente pretender un solo copropietario exigir reparaciones en áreas comunes, cuándo la Ley define que debe ser a través del mandato de una asamblea la decisión bien sea con recursos de la administración (expensas comunes de administración) o a través de una cuota extraordinaria por el alto costo que generalmente conlleva este tipo de intervenciones.

Tampoco encontramos procedente que un tercero (copropietario 601), incluso la misma copropiedad pueda afectar la póliza y pretenda utilizarla como herramienta o como origen de recursos para mejorar las condiciones del riesgo, repotenciar estructuras y cubrir faltas de mantenimiento; las filtraciones al interior del apartamento 601 no provienen de un hecho accidental, súbito e imprevisto, tal y como se define en la póliza sino, a una deficiencia en el tiempo en el mantenimiento locativo y preventivo de áreas comunes: terraza y fachadas, por eso se activa y afecta el amparo de RCE.

Conforme el análisis de los valores y de las actividades reclamadas, presentamos cuadro comparativo y nuestra propuesta de perdida reconocida.



ITEM	VALOR RECLAMADO REPARACION DAÑOS EDIFICIO SAINT HONORE P.H. - MAYO 2020: trabajos en cubierta exterior, terraza sobre apto 601 y hall ultimo nivel					OBSERVACIONES INGEASEG SAS	VALOR ACEPTADO			
	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL		UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
<b>1</b>	<b>DEMOLICIONES</b>									
1,1	Construcción y montajes de una estructura en perfiles metálicos que debe cubrir las áreas de cubierta a intervenir. Estructura para cubierta provisional desmontable	m <sup>2</sup>	230	\$ 38.000,00	\$ 8.740.000	Intervenciones, reparaciones, mejoras, repotenciación y en general capítulos que afectan únicamente áreas comunes: terraza, que no son parte de los bienes privados del apartamento 601, y que no son materia de estudio en este reclamo.			\$	-
1,2	Montaje de cubierta provisional en tejas de zinc Cal. 32 sobre Apto 601	m <sup>2</sup>	230	\$ 19.500,00	\$ 4.485.000	La solicitud y autorización de intervención conforme lo expresado en este presupuesto, debe realizarse conforme el reglamento de propiedad horizontal y presentarse a la asamblea que debe autorizar los trabajos, su costo y alcance.			\$	-
1,3	Demolición de tableta de gres sobre la cubierta del Apto 601	m <sup>2</sup>	195	\$ 10.500,00	\$ 2.047.500	Por último, estas intervenciones surgen a partir de aun deficiencia en el mantenimiento de las áreas comunes, que son hechos excluidos de cobertura derivados de: <b>EXCLUSIONES POLIZA DE COPROPIEDAD, CONDICION 5. "... EL DESGASTE POR USO Y EL DETERIORO NORMAL POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO O POR EL CAMBIO DE CONDICIONES ATMOSFÉRICAS. PERDIDA DE RESISTENCIA, CORROSIÓN, EROSIÓN, CAVITACIÓN, OXIDACIÓN, FERMENTACIÓN, VICIO PROPIO, DEFECTO LATENTE, ASÍ COMO LA CALEFACCIÓN O LA DESECACIÓN A QUE HUBIEREN SIDO SOMETIDOS LOS BIENES AMPARADOS Y LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR ROEDORES, INSECTOS, PLAGAS O ANIMALES..."</b>			\$	-
1,4	Demolición de guarda escobas entorno al área de cubierta a intervenir	m	78	\$ 3.000,00	\$ 234.000				\$	-
1,5	Desmonte de manto impermeabilizante (terrazza norte-cubierta apartamento-cubierta hall zona común)	m <sup>2</sup>	195	\$ 8.500,00	\$ 1.657.500				\$	-
1,6	Desmonte de manto impermeabilizante (terrazza norte-cubierta apartamento-cubierta hall zona común)	m <sup>2</sup>	46	\$ 9.500,00	\$ 437.000				\$	-
1,7	Demolición de afinado en mortero sobre la placa de cubierta	m <sup>2</sup>	195	\$ 7.000,00	\$ 1.365.000				\$	-
1,8	Demolición de afinado en mortero sobre la placa de cubierta	m <sup>2</sup>	46	\$ 7.500,00	\$ 345.000				\$	-
<b>2</b>	<b>CONSTRUCCIONES</b>									
2,1	Sellado de fisuras en la placa de la cubierta con aguasol cubierta	m <sup>2</sup>	195	\$ 20.000,00	\$ 3.900.000				\$	-
2,2	Sellado de fisuras en la placa de la cubierta con aguasol cubierta	m <sup>2</sup>	46	\$ 20.000,00	\$ 920.000				\$	-
2,3	Capa de mortero 1:3 con impermeabilizante integral y pendiente del 1% adición de aditivo de Sika, como protección a las fisuras	m <sup>2</sup>	195	\$ 19.000,00	\$ 3.705.000	Reparaciones, mejoras, repotenciación y en general capítulos que afectan únicamente áreas comunes: terraza, que no son parte de los bienes privados del apartamento 601, y que no son materia de estudio en este reclamo.			\$	-
2,4	Capa de mortero 1:3 con impermeabilizante integral y pendiente del 1% adición de aditivo de Sika, como protección a las fisuras	m <sup>2</sup>	46	\$ 19.000,00	\$ 874.000	La solicitud y autorización de intervención conforme lo expresado en este presupuesto, debe realizarse conforme el reglamento de propiedad horizontal y presentarse a la asamblea que debe autorizar los trabajos, su costo y alcance.			\$	-
2,5	Relocalización de sifones y tragantes sobre cubierta del apartamento 601	glb	1	\$ 260.000,00	\$ 260.000	Por último, estas intervenciones surgen a partir de aun deficiencia en el mantenimiento de las áreas comunes, que son hechos excluidos de cobertura derivados de: <b>EXCLUSIONES POLIZA DE COPROPIEDAD, CONDICION 5. "... EL DESGASTE POR USO Y EL DETERIORO NORMAL POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO O POR EL CAMBIO DE CONDICIONES ATMOSFÉRICAS. PERDIDA DE RESISTENCIA, CORROSIÓN, EROSIÓN, CAVITACIÓN, OXIDACIÓN, FERMENTACIÓN, VICIO PROPIO, DEFECTO LATENTE, ASÍ COMO LA CALEFACCIÓN O LA DESECACIÓN A QUE HUBIEREN SIDO SOMETIDOS LOS BIENES AMPARADOS Y LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR ROEDORES, INSECTOS, PLAGAS O ANIMALES..."</b>			\$	-
2,6	Impermeabilización con manto XT 500 Fiberglass de 2,56mm de espesor (incluye extensión de 30cm sobre los muros internos de la terrazas tratadas sobre apto 601	m <sup>2</sup>	287	\$ 41.000,00	\$ 11.767.000				\$	-
2,7	Impermeabilización con manto XT 500 Fiberglass de 2,56mm de espesor (incluye extensión de 30cm sobre los muros internos de la terrazas tratadas sobre el vestíbulo	m <sup>2</sup>	65	\$ 41.000,00	\$ 2.665.000				\$	-
2,8	Colocación de tableta en gres similar a la actual sobre Apto 601	m <sup>2</sup>	195	\$ 58.000,00	\$ 11.310.000				\$	-
2,9	Impermeabilización de juntas estructurales con sellante de poliuretano Sika Flex 1csi sobre apto 601	m	192	\$ 16.800,00	\$ 3.225.600				\$	-
2,10	Mantenimiento a la marquesina sobre el hall de acceso a la terraza, aseo y silicona en uniones de hierro - vidrio	m <sup>2</sup>	10,5	\$ 21.000,00	\$ 220.500				\$	-
2,11	Instalación de guarda escobas entorno a la cubierta del apto 601 (terrazza)	m	138	\$ 26.800,00	\$ 3.698.400				\$	-
2,12	Retiro de escombros a botadero certificado de relleno	VJ	4	\$ 640.000,00	\$ 2.560.000				\$	-
2,13	Aseo general y desmonte de la estructura provisional	glb	1	\$ 452.000,00	\$ 452.000				\$	-
<b>3</b>	<b>AJUSTES EN VENTANERIA</b>									
3,1	Desmonte y posterior montaje de cortinas	m <sup>2</sup>	50	\$ 3.500,00	\$ 175.000	En inspección no se nombró afectaciones en cortinas; en presupuesto su intervención es derivada al retiro y mejora de la ventanería, por lo tanto no es posible tenerla en cuenta			\$	-
3,2	Desmonte de ventanas	m <sup>2</sup>	44	\$ 16.200,00	\$ 712.800	Reparaciones, mejoras, repotenciación y en general capítulos que afectan únicamente áreas comunes: fachada que no son parte de los bienes privados del apartamento 601, y que no son materia de estudio en este reclamo.			\$	-
3,3	Protección provisional de vanos con madera y polietileno	m <sup>2</sup>	52	\$ 13.800,00	\$ 717.600	La solicitud y autorización de intervención conforme lo expresado en este presupuesto, debe realizarse conforme el reglamento de propiedad horizontal y presentarse a la asamblea que debe autorizar los trabajos, su costo y alcance.			\$	-
3,4	Transporte, limpieza, pintura y rearmada de las ventanas con impermeabilizante entre las piezas	m <sup>2</sup>	44	\$ 27.000,00	\$ 1.188.000	Por último, estas intervenciones surgen a partir de aun deficiencia en el mantenimiento de las áreas comunes, que son hechos excluidos de cobertura derivados de: <b>EXCLUSIONES POLIZA DE COPROPIEDAD, CONDICION 5. "... EL DESGASTE POR USO Y EL DETERIORO NORMAL POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO O POR EL CAMBIO DE CONDICIONES ATMOSFÉRICAS. PERDIDA DE RESISTENCIA, CORROSIÓN, EROSIÓN, CAVITACIÓN, OXIDACIÓN, FERMENTACIÓN, VICIO PROPIO, DEFECTO LATENTE, ASÍ COMO LA CALEFACCIÓN O LA DESECACIÓN A QUE HUBIEREN SIDO SOMETIDOS LOS BIENES AMPARADOS Y LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR ROEDORES, INSECTOS, PLAGAS O ANIMALES..."</b>			\$	-
3,5	Cambio de piezas, rodamientos, filtros, rieles en puerta ventanas	glb	1	\$ 255.000,00	\$ 255.000				\$	-
3,6	Extensión de cubierta (alero) sobre puerta ventanas en lamina de policarbonato celular	m	9	\$ 85.000,00	\$ 765.000				\$	-
3,7	Transporte e instalación de ventanas	m <sup>2</sup>	44	\$ 24.000,00	\$ 1.056.000				\$	-
3,8	Impermeabilización en las juntas de aluminio y muro con silicona Sikasil C y Sikasil E	m	90	\$ 6.200,00	\$ 558.000				\$	-
3,9	Desmonte de protecciones provisionales	glb	1	\$ 125.000,00	\$ 125.000				\$	-



ingenieros Ajustadores de Seguros

4 CORRECCIONES DE DEFECTOS EN FACHADAS										
4.1	Cambio de 170 ladrillos deteriorados en la fachada del sexto nivel del edificio, frente al apartamento 601 y en el nivel de la terraza interiormente y exteriormente sobre los muros de antepecho y de hall de llegada	m²	170	\$ 32.500,00	\$ 5.525.000				\$	-
4.2	Corrección de juntas de pega y complementación con mortero 1:4 con impermeabilizante integral	m²	91	\$ 17.000,00	\$ 1.547.000				\$	-
4.3	Lavado de fachadas en las áreas descritas	m²	91	\$ 15.000,00	\$ 1.365.000				\$	-
4.4	Sellado de fachada con hidrofugo Sika y Transparentes 3W CO	m²	91	\$ 16.200,00	\$ 1.474.200				\$	-
5 PINTURA INTERIOR										
5.1	Restauración de pinturas en cielo raso, estuco y vinilo	m²	170	\$ 18.500,00	\$ 3.145.000	m²	87,8	\$ 14.993,00	\$ 1.316.385	
5.2	Filos en vanos de las ventanas	m	90	\$ 11.000,00	\$ 990.000	m	90	\$ 11.000,00	\$ 990.000	
5.3	Desmonte de muro en drywall de la sala y ajustes en ductería	m²	8	\$ 45.000,00	\$ 360.000	m²	8	\$ 45.000,00	\$ 360.000	
5.4	Restauración de estuco sobre los muros internos	m²	185	\$ 7.500,00	\$ 1.387.500					
5.5	Restauración de pintura vinilo lavable tipo I	m²	185	\$ 20.000,00	\$ 3.700.000	m²	95	\$ 14.993,00	\$ 1.424.335	
6 PISOS										
6.1	Restauración de pisos en madera natural, desmonte de piezas deterioradas por la humedad, incluye sellado, lacado para pisos de madera	m²	111	\$ 59.000,00	\$ 6.549.000	m²	111	\$ 59.000,00	\$ 6.549.000	
6.2	Desmonte de guarda escobas y reinstalación con complementación de zonas afectadas	m	93	\$ 23.500,00	\$ 2.185.500	m	93	\$ 23.500,00	\$ 2.185.500	
7 GARAJE										
7.1	Suministro de Domo acrílico, incluyendo instalación de pliegues en cruz de 5mm color cristal	und	1	\$ 1.450.000,00	\$ 1.450.000				\$	-
7.2	Colocación de accesorios para protección de la cubierta (protección de perímetro)	m	13,5	\$ 16.500,00	\$ 222.750				\$	-
7.3	Aseo y mantenimiento con silicona en juntas, entre la estructura y los elementos de acrílico, y entre los muros y la estructura	m	38,7	\$ 7.800,00	\$ 301.860				\$	-
					<b>SUBTOTAL</b>	\$	<b>100.623.710</b>			
					<b>ADMINISTRACION - DIRECCION OBRA 10%</b>	\$	<b>15.093.557</b>			
					<b>UTILIDAD 5%</b>	\$	<b>5.031.186</b>			
					<b>IVA 19%</b>	\$	<b>955.925</b>			
					<b>TOTAL</b>	\$	<b>121.704.377</b>			
					<b>TOTAL RECLAMADO A PTO 601 A+B</b>	\$	<b>100.722.806</b>			
						<b>SUBTOTAL</b>	\$	<b>12.825.220</b>		
						<b>ADMINISTRACION - DIRECCION OBRA 10%</b>	\$	<b>1.923.783</b>		
						<b>UTILIDAD 5%</b>	\$	<b>641.261</b>		
						<b>IVA 19%</b>	\$	<b>121.840</b>		
						<b>TOTAL</b>	\$	<b>15.512.104</b>		
						<b>TOTAL RECONOCIDO RCE</b>	\$	<b>15.512.104</b>		



**Deducible:** 10% del valor de la pérdida, mínimo 1 SMMLV

## LIQUIDACION

De acuerdo con la pérdida final reconocida y aplicación de deducible según se define en la póliza, presentamos a continuación la indemnización neta para esta reclamación:

<b>AMPARO</b>		<b>RCE-PLO</b>
VALOR ASEGURADO TOTAL	\$	2.795.000.000
VALOR ASEGURADO RCE	\$	500.000.000
RESPONSABILIDAD COMPAÑÍA		100%
PERDIDA RECLAMADA	\$	100.722.806
PERDIDA AJUSTADA	\$	15.512.104
<b>PERDIDA AMPARADA 100%</b>	<b>\$</b>	<b>15.512.104</b>
DEDUCIBLE: 10%, MINIMO 1 SMMLV	\$	1.551.210
<b>INDEMNIZACION</b>	<b>\$</b>	<b>13.960.894</b>

Sin otro particular y atentos a cualquier ampliación y/o aclaración, nos suscribimos.

Cordialmente,



**JOSE LUIS BEJARANO GUERRERO**  
Gerente Técnico



**LUIS FRANCISCO BLANCO MELO.**  
Gerencia Infraestructura

## INFORME LIQUIDACION INDEMNIZACION

### RECLAMO SBS No. 001-528-1004962

Bogotá D.C., 12 de mayo de 2020

Señores  
**CCYD LTDA**  
Atn.: Dr. Jaime Morales  
Asesor copropiedad  
Ciudad.

Ref. : *Aviso del Asegurado por daños en bienes de terceros, causados por deficiencias en el mantenimiento de la terraza de cubierta que ha generado filtraciones continuadas en el tiempo durante el año 2019 e incluso antecedentes desde el 10 de agosto de 2018, generando daños al apartamento 601; siniestro con aviso del afectado a la administración desde el año 2018 y 2019 con evolución por falta de atención de la administración a problemas de filtración en la terraza del edificio. La copropiedad se ubica en la Cl 106 No. 13-46 de la ciudad de Bogotá, D.C.*

Apreciados Señores:

Atentamente presentamos informe liquidación indemnización descrito en la referencia, en la forma siguiente:

### RESUMEN EJECUTIVO

<b>ASEGURADO</b>	:	EDIFICIO BALCONES DE SAINT HONORE P.H. NIT: 830.137.472-3
<b>SUCURSAL</b>	:	Bogotá D.C.
<b>RAMO</b>	:	COPROPIEDADES SME
<b>POLIZA No.</b>	:	100007677
<b>TIPO DE PERDIDA</b>	:	Parcial
<b>INTERMEDIARIO</b>	:	CC&D LTDA, CLAVE 201458



**CAUSA SINIESTRO :** Deficiencias en mantenimiento y aseo de la cubierta, que permitió filtraciones desde agosto de 2018, hasta la fecha, afectando el apartamento 601.

**ARTICULO AFECTADO :** Daños en el apartamento 601

### OBJETO DE LA POLIZA

Por convenio entre SBS COLOMBIA y el tomador, el cual se hará constar en el "Cuadro de Declaraciones", la póliza de todo riesgo para copropiedades, a la cual acceda este anexo, queda sujeta además a las siguientes condiciones:

#### 1. AMPARO RCE

*“... Con sujeción a las definiciones más adelante contenidas en la condición 3., a las sumas aseguradas y a los deducibles especificados para este amparo opcional en el "cuadro de declaraciones" de la póliza, SBS Colombia se obliga indemnizar los perjuicios patrimoniales y morales, los daños materiales y las lesiones personales que la copropiedad asegurada cause a terceros durante la vigencia de la póliza, por los cuales sea civilmente responsable de acuerdo con las leyes colombianas, como consecuencia de:*

*1.2. Responsabilidad civil extracontractual de la copropiedad en general por los daños materiales y/o lesiones personales que cause el inmueble mismo, sus partes componentes o cosas que caigan o se arrojen del mismo, en los términos de los artículos 2350 y 2356 del código civil, incluyendo los daños que se causen por incendio, explosión o derrames accidentales o imprevistos de agua procedente de sus instalaciones fijas...”*

### VALORES ASEGURADOS

DESCRIPCION ARTICULOS / ARTICULOS ASEGURADOS	VALOR ASEGURABLE
EDIFICIO ZONAS COMUNES	\$ 2.665.000.000,00
MUEBLES Y ENSERES	\$ 5.000.000,00
MAQUINARIA Y EQUIPO	\$ 120.000.000,00
EQUIPOS ELECTRONICOS (FIJOS Y MOVILES/PORTATILES)	\$ 5.000.000,00
RCE	\$ 500.000.000,00
<b>TOTAL COP</b>	<b>\$ 2.795.000.000,00</b>

### VALOR AMPARO AFECTADO

DESCRIPCION AMPARO	VALOR ASEGURADO
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	\$ 500.000.000,00



<b>FECHA DE PÉRDIDA</b>	:	Evolución desde agosto 10 de 2018
<b>FECHA AVISO</b>	:	12 de marzo de 2020
<b>FECHA ASIGNACIÓN</b>	:	18 de marzo de 2020
<b>FECHA INSPECCIÓN</b>	:	29 de abril de 2020
<b>FECHA ÚLTIMO DOC</b>	:	7 de mayo de 2020

## CAUSA

Conforme el análisis de la información de soporte y nuestra validación en campo, así como la aceptación de ciertas deficiencias de la administración frente a la responsabilidad que le atañía por el mantenimiento de la cubierta (terracea enchapada), el siniestro, ha venido evolucionando en el tiempo, siendo el primer aviso en el mes de agosto de 2018, cuando se presentan filtraciones, que afectaron el piso del apartamento.

Las anegaciones derivadas de las filtraciones desde la cubierta y nombra en edición daños en los vanos de la ventanería del apartamento, son la queja principal del afectado, frente a la problemática que aqueja su apartamento; estas filtraciones se han venido repitiendo regularmente en el último año y medio con cada lluvia de alta intensidad; en inspección y de acuerdo a lo conversado con la afectada, se nombran daños en fechas: 10 de agosto de 2018 (que motivo una intervención en el piso del apartamento), 17 de octubre de 2018 (intervención en cielo raso reparación drywall), 8 de noviembre de 2019 (reparación de piso madera natural), 13 de junio de 2019 (resane y reparación de muros por humedades), 2 y 19 de diciembre de 2019 (intervención que motivo nuevas reparaciones en piso de madera natural y en muros: resane y pintura).

La afectada dentro de su reclamación solicita intervención urgente tanto de las zonas privadas como de las zonas comunes para solucionar de fondo las problemáticas que la afectan, para lo cual allegó presupuesto discriminado por la suma de \$121.704.377. de los cuales alega \$100.722.806. corresponden a reparaciones en su apartamento.

Atendida la inspección con la afectada, nos dirigimos a consulta con la administración de la copropiedad, quienes alegan que si bien el apartamento ha presentado algunas filtraciones en techos que se han extendido a los pisos en madera, estos son puntuales y no afectan todo el apartamento, alegan que el año 2018 se realizó intervención general de terrazas y fachadas en toda la copropiedad y que de estas intervenciones, particularmente se le han realizado trabajos puntuales para corregir filtraciones a la



propietaria del 601; del mismo modo que desde esa fecha, no se ha realizado ningún trabajo adicional, salvo limpiezas y aseo de la terraza.

No aceptan del mismo modo daños en las alfajías de las ventanas, puesto que su intervención no fue en esos elementos y estos son derivados de una intervención anterior por parte del apartamento, que cambio la ventanería original por una ventana anti-ruido.

Teniendo un panorama de las justificaciones de las partes contrastado con la evaluación en la inspección, encontramos que las reparaciones se han dado puntuales en los sectores intervenidos, pero no se ha realizado un trabajo de acabado parejo en las áreas intervenidas y aún es posible identificar puntos por donde es evidente la filtración de agua desde la cubierta.



***Daños por filtraciones en sala-comedor. Fuente: Tercero Afectado.***

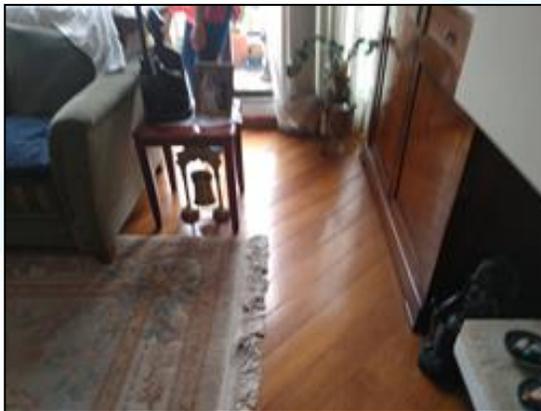


***Reparaciones puntuales adelantadas por el Copropietario. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.***

En esta misma área (sala-comedor), también se observan daños en el piso de madera natural, que han sido reparado previamente de manera parcial conforme lo avisado por la afectada.



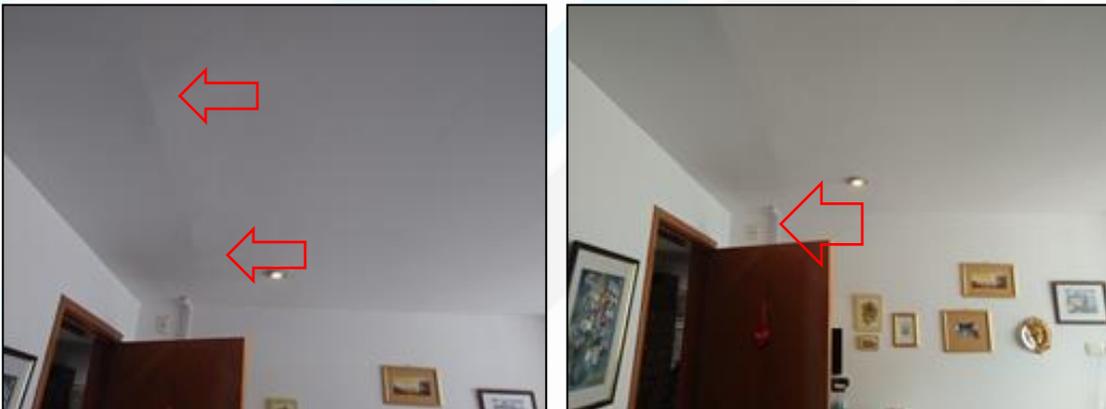
***Reparaciones puntuales adelantadas por el Copropietario. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.***



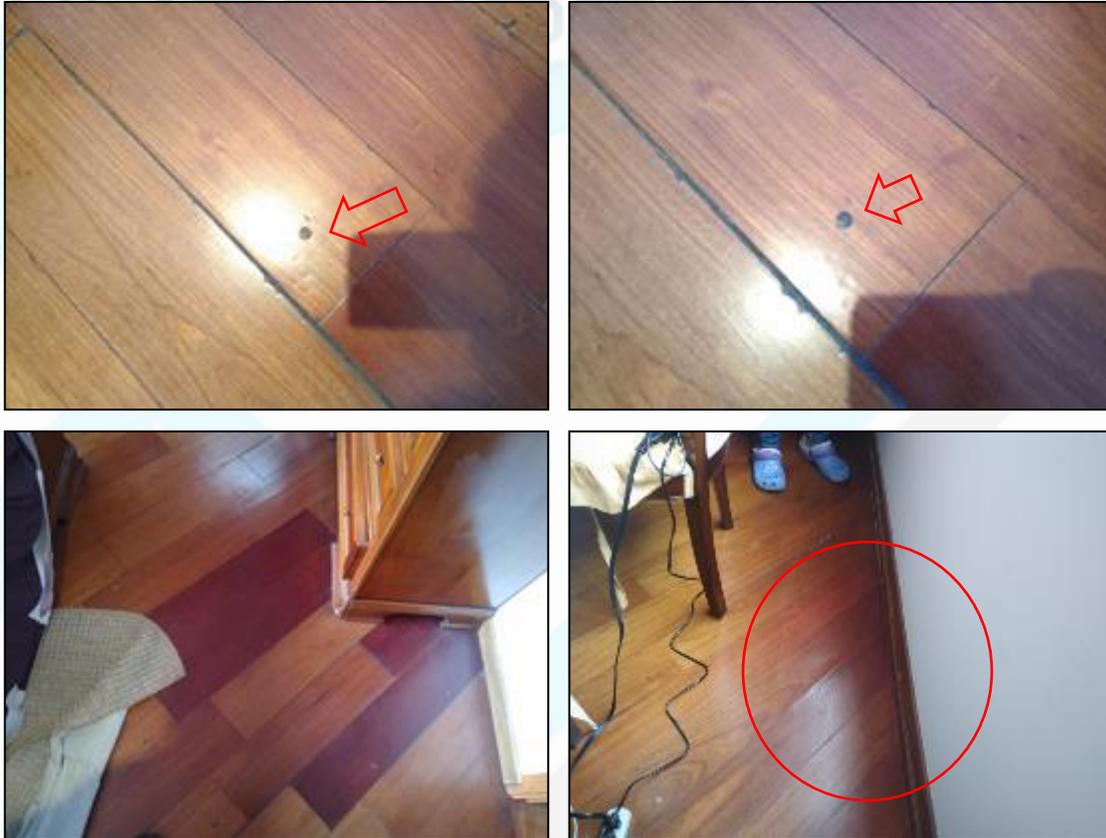


***Daños en piso próximo al balcón. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.***

En las alcobas, se observó que el acabado del techo: cielo raso, ya presenta desprendimientos de pintura en algunas áreas.



Del mismo modo, el piso de madera ha presentado desprendimientos y deformación de piezas que han hecho necesario fijarlos con tornillería, así como cambios parciales del piso.

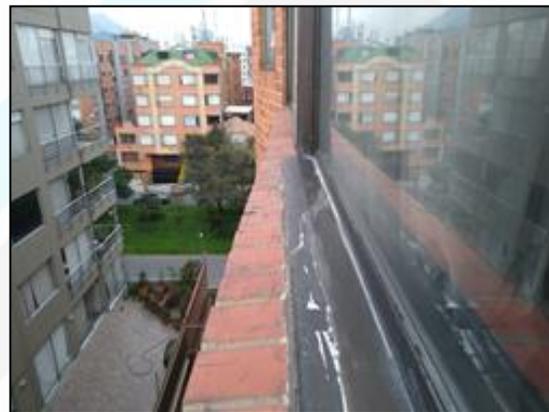
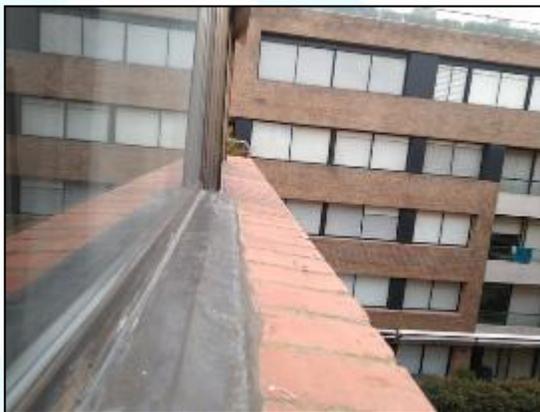


**Reparaciones parciales de piso y puntos con levantamientos. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.**

En los vanos de la ventaneria, se presenta humedad retenida, bajo el marco de la ventana por fallos en el sello de este y los trabajos realizados en el pasado durante el cambio de la ventaneria por un sistema anti-ruido; es apreciable el mal estado del antepecho y su acabado y la humedad constante en esta área.



**Humedades en el vano de la ventana, por fallo en el sello de la ventaneria y filtración por el marco de la ventana. Fuente: Inspección INGEASEG SAS.**



**Detalle de la alfajía metálica muy corta y con espacio contra el ladrillo del antepecho, pro donde el agua se resume por capilaridad al interior del apartamento y que no ha sido corregido. Fuente: Inspección INGEASEG SAS**

Al realizar recorrido en la terraza del edificio, se encontró una estructura en estado aceptable, aunque si hay evidencias de desprendimientos en el emboquillado entre piezas, que permite la filtración al apartamento, dilataciones sin corregir y fracturas en el enchape de la terraza que lo componen piezas de gres y boquilla en mortero, en el perímetro guardaescobas en mortero con aplicación de impermeabilizante.

Se identifican, que adicional a las filtraciones en el apartamento, también en zonas comunes, se detectan puntos de fuga de agua que están afectando el techo de otras áreas.

Ingenieros Ajustadores de Seguros



**Acceso y vista general de la terraza sobre los apartamentos 601 y 602. Fuente: Inspección INGEASEG SAS**



**Evidencias de humedades y puntos de filtración desde la terraza y que afectan igualmente las zonas comunes. Fuente: Inspección INGEASEG SAS**



***Evidencia de pérdida y daño en el emboquillado en múltiples puntos de la terraza y que facilita el paso del agua a través de la placa, afectando el apartamento 601. Fuente: Inspección INGEASEG SAS***

De otra parte, desde el balcón privado del apartamento 601, se observan daños en la fachada que precipitan ingresos de agua al apartamento y que no han sido corregidos por parte de la administración.



***Daños puntuales en la mampostería que, aunque evidencian cambios de piezas y emboquillado, aun no han logrado corregir de fondo puntos de filtración al interior del apartamento, vista desde el balcón de uso exclusivo del apartamento 601. Fuente: Fuente: Inspección INGEASEG SAS***

En conclusión, si hay evidencia de puntos de fuga a través de la terraza y desde la fachada, derivados en nuestro concepto en deficiencias en el mantenimiento rutinaria de estas áreas; su última intervención a fondo se realizó en el año 2018 y desde ese momento las reparaciones son mínimas, siendo únicamente evidentes la limpieza y aseo de la terraza.

De las filtraciones no se presenta un daño generalizado en los techos y piso del apartamento 601, los daños son puntuales en sectores definidos, que han sido reparados superficialmente, pero sin dar un acabado final, en este orden de ideas consideramos extralimitado el presupuesto aportado y en capítulo respectivo ampliaremos nuestras observaciones al mismo.

<b>PERDIDA RECLAMADA</b>	:	\$100.722.806.
<b>DEDUCIBLE AFECTADO</b>	:	10% de la pérdida, mínimo 1 SMMLV
<b>PERDIDA RECONOCIDA</b>	:	\$15.512.104.
<b>LIQUIDACION NETA</b>	:	<b>\$13.960.894.</b>

## RESULTADOS DE LA INSPECCIÓN

Del recorrido por las áreas afectadas y el análisis de la información de soporte, se evidenció la reparación puntual de múltiples áreas en el apartamento 601, específicamente reparaciones en cielo raso y muros, reparaciones parciales en piso natural que han incluido cambio de piezas puntuales, derivadas de filtraciones desde la cubierta (terraza enchapada) que presenta deficiencias en el acabado y emboquillado de piezas, así como dilataciones en su estructura y que no han sido intervenidas en el último tiempo por parte de la copropiedad.

El apartamento al momento de nuestra inspección evidencia reparaciones parciales, la administración intervino la cubierta y fachadas en el año 2018, pero siguen siendo recurrentes ciertas filtraciones sobre todo en época de lluvias.

## DESARROLLO DEL ESTUDIO Y TRÁMITE DEL SINIESTRO

Después de realizar un recuento de las características del evento generador y de los daños reportados, describiremos a continuación las labores realizadas para la definición del aviso de siniestro, de la siguiente forma:

Para verificar el alcance de los daños, se realizó inspección el día 29 de abril de 2020, donde se pudo validar las reparaciones realizadas en el apartamento 601, el alcance del daño y los elementos afectados en este.

Se revisó cada uno de los documentos soporte proporcionados por el asegurado, puntualizando en las evidencias aportadas y la justificación del Asegurado.

Finalmente se analizaron cada una de las circunstancias del evento y los daños ocurridos, frente a las condiciones y amparos de la póliza No. **100007677**, para definir su cobertura y pérdida estimada.

## ANTECEDENTES LEY 675, DEFINICION DE AREA COMÚN Y AREA PRIVADA

Conforme la reclamación del afectado, este incluye dentro de sus pretensiones intervenciones en áreas comunes, como si fueran parte de sus áreas privadas, argumentando que el deterioro de las áreas comunes como causa (hecho en nuestro concepto válido) justifica los daños en su apartamento; pero de manera errónea quien reclama a la póliza en primera medida por áreas y estructuras fuera de su propiedad y como segunda medida argumentando la falta de intervención y daño en el tiempo, para sustentar una actualización y mejora de estas áreas comunes: terraza y fachadas.

En este sentido es importante establecer como se definen los componentes y áreas que hacen parte de la copropiedad:



En este sentido, es importante aclarar, que de acuerdo con lo definido la Ley 675 de 2001, se debe diferenciar bienes comunes y bienes privados o de dominio particular; el primero, bienes comunes corresponde a:

*“... Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular...”*

El segundo, bienes privados o de dominio particular, corresponde a:

*“... Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común...”*

Es importante lo anterior pasa conocer el amparo afectado en el aviso de siniestro, sin antes no olvidar que, para la póliza, las unidades privadas y sus propietarios actúan como terceros en caso de eventos en que la copropiedad genere o los afecte.

Retomando nuestro aviso, los daños se refieren exclusivamente a daños en unidades privadas, por lo tanto, el amparo afectado corresponde a los incluidos en el módulo de RCE (Responsabilidad Civil Extracontractual).

Entrando en materia, hay que definir en que corresponde la responsabilidad civil extracontractual, para lo cual la Ley civil colombiana en el artículo 2341 al reglamentarla, la define como:

*“... El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o delito cometido ...”*

De lo anterior, se concluye que para que se configure una Responsabilidad Civil, es necesario que se realice un hecho con culpa, que se genere un daño y que exista un vínculo causal entre el causante y el daño generado.

En este orden de ideas las pólizas en sus condicionados aceptan como indemnizables las faltas del asegurado en contra de terceros, siempre y cuando no exista un dolo en su actuación; estos errores son indemnizables y deben resarcir las pérdidas materiales de los afectados.

En cuanto a las zonas comunes, están no se pueden indemnizar en paralelo, justificándose la causa como se expresa en este siniestro, hecho validado por nuestra empresa en una degradación y daño paulatino de la cosa asegurada, en este caso desde el año 2018 por bajo mantenimiento.



Las mejoras, repotenciación, cambio de especificaciones y acabados reclamados por la propietaria del apartamento 601 y referidas exclusivamente a las áreas comunes, son excluidas de cobertura, su origen como daño, es contrario a un hecho accidental subido e imprevisto y son derivados de la falta de mantenimiento del asegurado; en este orden de ideas, este mantenimiento debe ser asumido por la copropiedad, quien debe asumir directamente estas intervenciones y no trasladar a la aseguradora estas reparaciones.

### **1. Análisis de cobertura:**

Conforme la ocurrencia del evento, la información aportada por el Asegurado, los hechos verificados en inspección y las condiciones de la Póliza afectada, podemos validar en este informe que los daños presentados al interior del apartamento 601, se presentaron a consecuencia de la filtración de aguas lluvias sin atención y resolución por parte de la administración, con antecedentes durante el último año, siendo los reportes verificables desde el 10 de agosto de 2018.

De lo anterior, podemos evidenciar una responsabilidad del asegurado frente a sus terceros (copropietarios y/o arrendatarios) por la anegación el apartamento 601, conforme el siniestro ocurrido desde el 10 de agosto de 2018.

### **AMPARO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:**

*“... Con sujeción a las definiciones más adelante contenidas en la condición 3., a las sumas aseguradas y a los deducibles especificados para este amparo opcional en el "cuadro de declaraciones" de la póliza, SBS Colombia se obliga indemnizar los perjuicios patrimoniales y morales, los daños materiales y las lesiones personales que la copropiedad asegurada cause a terceros durante la vigencia de la póliza, por los cuales sea civilmente responsable de acuerdo con las leyes colombianas, como consecuencia de:*

*1.2. Responsabilidad civil extracontractual de la copropiedad en general por los daños materiales y/o lesiones personales que cause el inmueble mismo, sus partes componentes o cosas que caigan o se arrojen del mismo, en los términos de los artículos 2350 y 2356 del código civil, incluyendo los daños que se causen por incendio, explosión o derrames accidentales o imprevistos de agua procedente de sus instalaciones fijas...”*

Concluimos que, con la ocurrencia de este evento la reiteración en la causa y desarrollo de múltiples daños en el tiempo sin atención efectiva de la administración y la probada responsabilidad de la Copropiedad, sugerimos afectar el Amparo de R.C.E. (PLO), descrito en las condiciones particulares de la póliza Copropiedades SME No. **100007677** a nombre de **EDIFICIO BALCONES DE SAINT HONORE P.H.**



Así, las cosas recomendamos a la aseguradora proceder con la indemnización de los daños consecuencias les a terceros según nuestra propuesta de liquidación.

### **CONSIDERACIONES DE LA PERDIDA**

➤ **Valor asegurado afectado:**

De acuerdo con la póliza aportada, se incluye dentro de los amparos ofrecidos el valor del amparo de RCE por la suma de \$500.000.000. a partir del 20 de diciembre de 2018.

### **CONSIDERACIONES DE LA PERDIDA**

➤ **Valor asegurado afectado:**

De acuerdo con la póliza aportada, se incluye dentro de los amparos ofrecidos el valor del amparo de RCE por la suma de \$500.000.000. a partir del 9 de enero de 2018.

➤ **Perdida reclamada:**

Se reclaman la reposición y/o reparación de los daños presentados en el apartamento 601 y la reposición de los contenidos afectados; para lo cual, el afectado y asegurado en la solicitud de reconsideración aportan facturas de reposición por la suma de \$100.722.806.



ITEM	VALOR RECLAMADO REPARACION DAÑOS EDIFICIO SA INT HONORE P.H. -MAYO 2020: trabajos en cubierta exterior, terraza sobre apto 601 y hall ultimo nivel					Separación de costos, según su incidencia directa en las reparaciones del apartamento 601		
	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	Área interior APTO 601 (A)	Necesarias para reparación Apto 601 (B)	Áreas externas y áreas comunes (C)
<b>1</b>	<b>DEMOLICIONES</b>							
1,1	Construcción y montajes de una estructura en perfiles metálicos que debe cubrir las áreas de cubierta a intervenir. Estructura para cubierta provisional desmontable	m <sup>2</sup>	230	\$ 38.000,00	\$ 8.740.000		\$ 8.740.000	
1,2	Montaje de cubierta provisional en tejas de zinc Cal. 32 sobre Apto 601	m <sup>2</sup>	230	\$ 19.500,00	\$ 4.485.000		\$ 4.485.000	
1,3	Demolición de tableta de gres sobre la cubierta del Apto 601	m <sup>2</sup>	195	\$ 10.500,00	\$ 2.047.500		\$ 2.047.500	
1,4	Demolición de guarda escobas entorno al área de cubierta a intervenir	m	78	\$ 3.000,00	\$ 234.000		\$ 234.000	
1,5	Desmonte de manto impermeabilizante (terrazza norte-cubierta apartamento-cubierta hall zona común)	m <sup>2</sup>	195	\$ 8.500,00	\$ 1.657.500		\$ 1.657.500	
1,6	Desmonte de manto impermeabilizante (terrazza norte-cubierta apartamento-cubierta hall zona común)	m <sup>2</sup>	46	\$ 9.500,00	\$ 437.000			\$ 437.000
1,7	Demolición de afinado en mortero sobre la placa de cubierta	m <sup>2</sup>	195	\$ 7.000,00	\$ 1.365.000		\$ 1.365.000	
1,8	Demolición de afinado en mortero sobre la placa de cubierta	m <sup>2</sup>	46	\$ 7.500,00	\$ 345.000			\$ 345.000
<b>2</b>	<b>CONSTRUCCIONES</b>							
2,1	Sellado de fisuras en la placa de la cubierta con aguasal cubierta	m <sup>2</sup>	195	\$ 20.000,00	\$ 3.900.000		\$ 3.900.000	
2,2	Sellado de fisuras en la placa de la cubierta con aguasal cubierta	m <sup>2</sup>	46	\$ 20.000,00	\$ 920.000			\$ 920.000
2,3	Capa de mortero 1:3 con impermeabilizante integral y pendiente del 1% adición de aditivo de Sika, como protección a las fisuras	m <sup>2</sup>	195	\$ 19.000,00	\$ 3.705.000		\$ 3.705.000	
2,4	Capa de mortero 1:3 con impermeabilizante integral y pendiente del 1% adición de aditivo de Sika, como protección a las fisuras	m <sup>2</sup>	46	\$ 19.000,00	\$ 874.000			\$ 874.000
2,5	Relocalización de sifones y tragantes sobre cubierta del apartamento 601	glb	1	\$ 260.000,00	\$ 260.000		\$ 260.000	
2,6	Impermeabilización con manto XT 500 Fiberglass de 2,56mm de espesor (incluye extensión de 30cm sobre los muros internos de la terrazas tratadas sobre apto 601	m <sup>2</sup>	287	\$ 41.000,00	\$ 11.767.000		\$ 11.767.000	
2,7	Impermeabilización con manto XT 500 Fiberglass de 2,56mm de espesor (incluye extensión de 30cm sobre los muros internos de la terrazas tratadas sobre el vestíbulo	m <sup>2</sup>	65	\$ 41.000,00	\$ 2.665.000			\$ 2.665.000
2,8	Colocación de tableta en gres similar a la actual sobre Apto 601	m <sup>2</sup>	195	\$ 58.000,00	\$ 11.310.000		\$ 11.310.000	
2,9	Impermeabilización de juntas estructurales con sellante de poliuretano Sika Flex 1csl sobre apto 601	m	192	\$ 16.800,00	\$ 3.225.600		\$ 3.225.600	
2,10	Mantenimiento a la marquesina sobre el hall de acceso a la terraza, aseo y silicona en uniones de hierro - vidrio	m <sup>2</sup>	10,5	\$ 21.000,00	\$ 220.500			\$ 220.500
2,11	Instalación de guarda escobas entorno a la cubierta del apto 601 (terrazza)	m	138	\$ 26.800,00	\$ 3.698.400		\$ 3.698.400	
2,12	Retiro de escombros a botadero certificado de relleno	VJ	4	\$ 640.000,00	\$ 2.560.000		\$ 2.560.000	
2,13	Aseo general y desmonte de la estructura provisional	glb	1	\$ 452.000,00	\$ 452.000		\$ 452.000	
<b>3</b>	<b>AJUSTES EN VENTANERIA</b>							
3,1	Desmonte y posterior montaje de cortinas	m <sup>2</sup>	50	\$ 3.500,00	\$ 175.000	\$ 175.000		
3,2	Desmonte de ventanas	m <sup>2</sup>	44	\$ 16.200,00	\$ 712.800	\$ 712.800		
3,3	Protección provisional de vanos con madera y polietileno	m <sup>2</sup>	52	\$ 13.800,00	\$ 717.600	\$ 717.600		
3,4	Transporte, limpieza, pintura y rearmada de las ventanas con impermeabilizante entre las piezas	m <sup>2</sup>	44	\$ 27.000,00	\$ 1.188.000	\$ 1.188.000		



3,5	Cambio de piezas, rodamientos, filtros, rieles en puerta ventanas	glb	1	\$ 255.000,00	\$ 255.000	\$ 255.000		
3,6	Extensión de cubierta (alero) sobre puerta ventanas en lamina de policarbonato celular	m	9	\$ 85.000,00	\$ 765.000	\$ 765.000		
3,7	Transporte y reinstalación de ventanas	m <sup>2</sup>	44	\$ 24.000,00	\$ 1.056.000	\$ 1.056.000		
3,8	Impermeabilización en las juntas de aluminio y muro con silicona Sikasil C y Sikasil E	m	90	\$ 6.200,00	\$ 558.000	\$ 558.000		
3,9	Desmante de protecciones provisionales	glb	1	\$ 125.000,00	\$ 125.000	\$ 125.000		
<b>4</b>	<b>CORRECCIONES DE DEFECTOS EN FACHADAS</b>							
4,1	Cambio de 170 ladrillos deteriorados en la fachada del sexto nivel del edificio, frente al apartamento 601 y en el nivel de la terraza interiormente y exteriormente sobre los muros de antepecho y de hall de llegada	m <sup>2</sup>	170	\$ 32.500,00	\$ 5.525.000			\$ 5.525.000
4,2	Corrección de juntas de pega y complementación con mortero 1:4 con impermeabilizante integral	m <sup>2</sup>	91	\$ 17.000,00	\$ 1.547.000			\$ 1.547.000
4,3	Lavado de fachadas en las áreas descritas	m <sup>2</sup>	91	\$ 15.000,00	\$ 1.365.000			\$ 1.365.000
4,4	Sellada de fachada con hidrofugo Sika y Transparentes 3W CO	m <sup>2</sup>	91	\$ 16.200,00	\$ 1.474.200			\$ 1.474.200
<b>5</b>	<b>PINTURA INTERIOR</b>							
5,1	Restauración de pinturas en cielo raso, estuco y vinilo	m <sup>2</sup>	170	\$ 18.500,00	\$ 3.145.000	\$ 3.145.000		
5,2	Filos en vanos de las ventanas	m	90	\$ 11.000,00	\$ 990.000	\$ 990.000		
5,3	Desmante de muro en drywall de la sala y ajustes en ductería	m <sup>2</sup>	8	\$ 45.000,00	\$ 360.000	\$ 360.000		
5,4	Restauración de estuco sobre los muros internos	m <sup>2</sup>	185	\$ 7.500,00	\$ 1.387.500	\$ 1.387.500		
5,5	Restauración de pintura vinilo lavable tipo I	m <sup>2</sup>	185	\$ 20.000,00	\$ 3.700.000	\$ 3.700.000		
<b>6</b>	<b>PISOS</b>							
6,1	Restauración de pisos en madera natural, desmante de piezas deterioradas por la humedad, incluye sellado, lacado para pisos de madera	m <sup>2</sup>	111	\$ 59.000,00	\$ 6.549.000	\$ 6.549.000		
6,2	Desmante de guarda escobas y reinstalación con complementación de zonas afectadas	m	93	\$ 23.500,00	\$ 2.185.500	\$ 2.185.500		
<b>7</b>	<b>GARAJE</b>							
7,1	Suministro de Domo acrílico, incluyendo instalación de pliegues en cruz de 5mm color cristal	und	1	\$ 1.450.000,00	\$ 1.450.000			\$ 1.450.000
7,2	Colocación de accesorios para protección de la cubierta (protección de perímetro)	m	13,5	\$ 16.500,00	\$ 222.750			\$ 222.750
7,3	Aseo y mantenimiento con silicona en juntas, entre la estructura y los elementos de acrílico, y entre los muros y la estructura	m	38,7	\$ 7.800,00	\$ 301.860			\$ 301.860
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 100.623.710</b>	<b>\$ 23.869.400</b>	<b>\$ 59.407.000</b>	<b>\$ 17.347.310</b>
<b>ADMINISTRACION - DIRECCION OBRA 10%</b>					<b>\$ 15.093.557</b>	<b>\$ 3.580.410</b>	<b>\$ 8.911.050</b>	<b>\$ 2.602.097</b>
<b>UTILIDAD 5%</b>					<b>\$ 5.031.186</b>	<b>\$ 1.193.470</b>	<b>\$ 2.970.350</b>	<b>\$ 867.366</b>
<b>IVA 19%</b>					<b>\$ 955.925</b>	<b>\$ 226.759</b>	<b>\$ 564.367</b>	<b>\$ 164.799</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 121.704.377</b>	<b>\$ 28.870.039</b>	<b>\$ 71.852.767</b>	<b>\$ 20.981.571</b>
<b>TOTAL RECLAMADO APTO 601 A+B</b>					<b>\$ 100.722.806</b>			

### ➤ **Perdida reconocida:**

Es importante conforme la Ley 675 de 201, definir con claridad que áreas corresponden a bienes de uso común (áreas comunes) y cuales a bienes de uso particular (áreas privada).



Se define como, zonas comunes de la propiedad horizontal las áreas que hacen referencia al conjunto de inmuebles que pertenecen a todos los propietarios y arrendatarios que se encuentran sujetos a la propiedad horizontal. Entre las zonas comunes tenemos los pasillos, corredores, escaleras, ascensores, calles internas de parqueaderos, piscinas, zonas de juegos, salones sociales, cimientos, losas o placas, fachadas, corredores de acceso o ductos, techos, zonas verdes, parque social, circulación peatonal, ascensores, etc.

Las zonas comunes se definen en el [artículo 3 de la Ley 675 del 2001](#) como:

*“Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular”.*

Dichas zonas comunes son los espacios disponibles para el uso y goce de los copropietarios y se dividen en: zonas de uso general, comunes de uso exclusivo y comunes esenciales y no esenciales.

Las zonas comunes de uso exclusivo contempladas en el [artículo 22 de la Ley 675 del 2001](#) son aquellas determinadas como tal dentro de los estatutos o reglamento de propiedad horizontal; estas se especifican como los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce particular. Se excluyen del uso comunal de los copropietarios aquellos cuyo empleo colectivo limitaría el libre goce y disfrute del bien privado; entre estos tenemos los patios, balcones y terrazas cubiertas.

Por su parte, las zonas comunes esenciales son aquellas indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como las imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel; por su parte, las zonas comunes no esenciales son aquellas que no son indispensables para la seguridad, existencia y conservación de la propiedad horizontal.

Volviendo nuevamente a la Ley 675 del 2001 o de Propiedad Horizontal, las fachadas de las edificaciones sometidas a este régimen se consideran bienes comunes esenciales. En consecuencia, cualquier alteración requiere de la aprobación de la asamblea de propietarios, de acuerdo con lo establecido en cada reglamento, de igual manera, tanto en los planos arquitectónicos de la construcción



como en los de la propiedad horizontal se determinan las fachadas (incluyendo las ventanas) como áreas comunes.

Por esa razón, para legalizar las reformas, tanto de los bienes comunes como de los privados, se exige la aprobación de la asamblea, en lo que se refiere a las obras efectuadas, y también la reforma del reglamento de propiedad horizontal, al modificarse la volumetría, estructura y coeficiente de ocupación y construcción.

En este último caso, la norma advierte que debe hacerse con un quórum calificado de propietarios que represente el 70 por ciento de los respectivos coeficientes.

En el apartamento 601, la ventanería es distinta a la del resto del edificio, y que incluyó marcos para vidrios aislantes al ruido, este cambio se realizó autónomamente por parte del copropietario (actual o anterior) y a la fecha no hay reportes de la administración o en actas de asamblea, donde se autorizare dicho cambio, vale destacar que al incumplirse las exigencias del reglamento y con las normas de rigor, genera no solo la obligación de todos los propietarios de sujetarse a estas, sino el riesgo de ser sancionados por los órganos de administración, e incluso, por las autoridades policivas.

Caso que al igual que la ventaneria, se repite en el parqueadero, donde en una zona de aislamiento constructivo, se techo y tampoco existe autorización expresa de los entes de control, contraviniendo la legislación al respecto, pero que si se pretende de manera particular por el afectado, incluirlas como reparaciones en sus bienes; por ejemplo: marquesinas de los accesos de la puerta ventana del balcón (zona común de uso exclusivo del apartamento 601), domo acrílico en parqueadero, entre otras.

Esta situación refleja un incumplimiento por desconocimiento del reglamento de propiedad horizontal y en últimas de la Ley 675 de 2001, que definen cada reglamento; porque se realizaron las obras sin la licencia urbanística expedida en cada evento por una de las curadurías urbanas, o por obras ya realizadas sin el lleno de la Ley y sujetas a posibles contravenciones, que podrían incluir multas y demoliciones hasta la regularización de la situación.

Es importante lo anterior, porque el afectado pretende de manera autónoma y extralimitando sus derechos como propietario, aduciendo reparaciones en zonas comunes como propias y buscando un rédito o mejora en las condiciones de su predio.

Si bien es cierto, que se presentan filtraciones puntuales desde la terraza del edificio y que afectan el acabado del techo, que por la evolución del daño, estas



han afectado igualmente el piso de madera, no es aceptable incluir reparaciones de terrazas como bienes privados; estas reparaciones (terrazas, fachadas y en general áreas comunes), deben partir del estudio riguroso de la administración y consejo de copropietarios, quienes como órganos administradores de la copropiedad y quienes definen el cronograma de mantenimientos del condómino habitacional para presentarse a aprobación en la asamblea de copropietarios: general o extraordinaria si así se estipula.

En el Edificio Saint Honore PH y según lo informado por la administración, en el año 2018, se realizó una intervención general de terrazas y fachadas, en este sentido pasado 2 años de esta intervención es normal que deban realizarse ajustes y trabajos específicos: emboquillados de piezas: enchapes en la terraza y piezas de ladrillo de la fachada, a fin de minimizar la filtración por estas áreas.

En conclusión no entramos procedente que se pretenda incluir como reparación de un apartamento, intervenciones en áreas comunes, y menos cuando estas provienen de deficiencias en el mantenimiento locativo y preventivo de las áreas comunes; no puede autónomamente pretender un solo copropietario exigir reparaciones en áreas comunes, cuándo la Ley define que debe ser a través del mandato de una asamblea la decisión bien sea con recursos de la administración (expensas comunes de administración) o a través de una cuota extraordinaria por el alto costo que generalmente conlleva este tipo de intervenciones.

Tampoco encontramos procedente que un tercero (copropietario 601), incluso la misma copropiedad pueda afectar la póliza y pretenda utilizarla como herramienta o como origen de recursos para mejorar las condiciones del riesgo, repotenciar estructuras y cubrir faltas de mantenimiento; las filtraciones al interior del apartamento 601 no provienen de un hecho accidental, súbito e imprevisto, tal y como se define en la póliza sino, a una deficiencia en el tiempo en el mantenimiento locativo y preventivo de áreas comunes: terraza y fachadas, por eso se activa y afecta el amparo de RCE.

Conforme el análisis de los valores y de las actividades reclamadas, presentamos cuadro comparativo y nuestra propuesta de perdida reconocida.



ITEM	VALOR RECLAMADO REPARACION DAÑOS EDIFICIO SAINT HONORE P.H. - MAYO 2020: trabajos en cubierta exterior, terraza sobre apto 601 y hall ultimo nivel					OBSERVACIONES INGEASEG SAS	VALOR ACEPTADO				
	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL		UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
<b>1</b>	<b>DEMOLICIONES</b>										
1,1	Construcción y montajes de una estructura en perfiles metálicos que debe cubrir las áreas de cubierta a intervenir. Estructura para cubierta provisional desmontable	m <sup>2</sup>	230	\$ 38.000,00	\$ 8.740.000	<p>Intervenciones, reparaciones, mejoras, repotenciación y en general capítulos que afectan únicamente áreas comunes: terraza, que no son parte de los bienes privados del apartamento 601, y que no son materia de estudio en este reclamo.</p> <p>La solicitud y autorización de intervención conforme lo expresado en este presupuesto, debe realizarse conforme el reglamento de propiedad horizontal y presentarse a la asamblea que debe autorizar los trabajos, su costo y alcance. Por último, estas intervenciones surgen a partir de aun deficiencia en el mantenimiento de las áreas comunes, que son hechos excluidos de cobertura derivados de: <b>EXCLUSIONES POLIZA DE COPROPIEDAD, CONDICION 5. "... EL DESGASTE POR USO Y EL DETERIORO NORMAL POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO O POR EL CAMBIO DE CONDICIONES ATMOSFÉRICAS. PERDIDA DE RESISTENCIA, CORROSIÓN, EROSIÓN, CAVITACIÓN, OXIDACIÓN, FERMENTACIÓN, VICIO PROPIO, DEFECTO LATENTE, ASÍ COMO LA CALEFACCIÓN O LA DESECACIÓN A QUE HUBIEREN SIDO SOMETIDOS LOS BIENES AMPARADOS Y LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR ROEDORES, INSECTOS, PLAGAS O ANIMALES..."</b>.</p>			\$	-	
1,2	Montaje de cubierta provisional en tejas de zinc Cal. 32 sobre Apto 601	m <sup>2</sup>	230	\$ 19.500,00	\$ 4.485.000		\$	-			
1,3	Demolición de tableta de gres sobre la cubierta del Apto 601	m <sup>2</sup>	195	\$ 10.500,00	\$ 2.047.500		\$	-			
1,4	Demolición de guarda escobas entorno al área de cubierta a intervenir	m	78	\$ 3.000,00	\$ 234.000		\$	-			
1,5	Desmonte de manto impermeabilizante (terrazza norte-cubierta apartamento-cubierta hall zona común)	m <sup>2</sup>	195	\$ 8.500,00	\$ 1.657.500		\$	-			
1,6	Desmonte de manto impermeabilizante (terrazza norte-cubierta apartamento-cubierta hall zona común)	m <sup>2</sup>	46	\$ 9.500,00	\$ 437.000		\$	-			
1,7	Demolición de afinado en mortero sobre la placa de cubierta	m <sup>2</sup>	195	\$ 7.000,00	\$ 1.365.000		\$	-			
1,8	Demolición de afinado en mortero sobre la placa de cubierta	m <sup>2</sup>	46	\$ 7.500,00	\$ 345.000		\$	-			
<b>2</b>	<b>CONSTRUCCIONES</b>										
2,1	Sellado de fisuras en la placa de la cubierta con aguasol cubierta	m <sup>2</sup>	195	\$ 20.000,00	\$ 3.900.000		\$	-			
2,2	Sellado de fisuras en la placa de la cubierta con aguasol cubierta	m <sup>2</sup>	46	\$ 20.000,00	\$ 920.000		\$	-			
2,3	Capa de mortero 1:3 con impermeabilizante integral y pendiente del 1% adición de aditivo de Sika, como protección a las fisuras	m <sup>2</sup>	195	\$ 19.000,00	\$ 3.705.000		\$	-			
2,4	Capa de mortero 1:3 con impermeabilizante integral y pendiente del 1% adición de aditivo de Sika, como protección a las fisuras	m <sup>2</sup>	46	\$ 19.000,00	\$ 874.000		\$	-			
2,5	Relocalización de sifones y tragantes sobre cubierta del apartamento 601	glb	1	\$ 260.000,00	\$ 260.000		\$	-			
2,6	Impermeabilización con manto XT 500 Fiberglass de 2,56mm de espesor (incluye extensión de 30cm sobre los muros internos de la terrazas tratadas sobre apto 601	m <sup>2</sup>	287	\$ 41.000,00	\$ 11.767.000		\$	-			
2,7	Impermeabilización con manto XT 500 Fiberglass de 2,56mm de espesor (incluye extensión de 30cm sobre los muros internos de la terrazas tratadas sobre el vestíbulo	m <sup>2</sup>	65	\$ 41.000,00	\$ 2.665.000		\$	-			
2,8	Colocación de tableta en gres similar a la actual sobre Apto 601	m <sup>2</sup>	195	\$ 58.000,00	\$ 11.310.000		\$	-			
2,9	Impermeabilización de juntas estructurales con sellante de poliuretano Sika Flex 1csi sobre apto 601	m	192	\$ 16.800,00	\$ 3.225.600		\$	-			
2,10	Mantenimiento a la marquesina sobre el hall de acceso a la terraza, aseo y silicona en uniones de hierro - vidrio	m <sup>2</sup>	10,5	\$ 21.000,00	\$ 220.500	\$	-				
2,11	Instalación de guarda escobas entorno a la cubierta del apto 601 (terrazza)	m	138	\$ 26.800,00	\$ 3.698.400	\$	-				
2,12	Retiro de escombros a botadero certificado de relleno	VJ	4	\$ 640.000,00	\$ 2.560.000	\$	-				
2,13	Aseo general y desmonte de la estructura provisional	glb	1	\$ 452.000,00	\$ 452.000	\$	-				
<b>3</b>	<b>AJUSTES EN VENTANERIA</b>										
3,1	Desmonte y posterior montaje de cortinas	m <sup>2</sup>	50	\$ 3.500,00	\$ 175.000	En inspección no se nombró afectaciones en cortinas; en presupuesto su intervención es derivada al retiro y mejora de la ventanería, por lo tanto no es posible tenerla en cuenta	\$	-			
3,2	Desmonte de ventanas	m <sup>2</sup>	44	\$ 16.200,00	\$ 712.800	Reparaciones, mejoras, repotenciación y en general capítulos que afectan únicamente áreas comunes: fachada que no son parte de los bienes privados del apartamento 601, y que no son materia de estudio en este reclamo.	\$	-			
3,3	Protección provisional de vanos con madera y polietileno	m <sup>2</sup>	52	\$ 13.800,00	\$ 717.600	La solicitud y autorización de intervención conforme lo expresado en este presupuesto, debe realizarse conforme el reglamento de propiedad horizontal y presentarse a la asamblea que debe autorizar los trabajos, su costo y alcance.	\$	-			
3,4	Transporte, limpieza, pintura y rearmada de las ventanas con impermeabilizante entre las piezas	m <sup>2</sup>	44	\$ 27.000,00	\$ 1.188.000	Por último, estas intervenciones surgen a partir de aun deficiencia en el mantenimiento de las áreas comunes, que son hechos excluidos de cobertura derivados de: <b>EXCLUSIONES POLIZA DE COPROPIEDAD, CONDICION 5. "... EL DESGASTE POR USO Y EL DETERIORO NORMAL POR EL SIMPLE TRANSCURSO DEL TIEMPO O POR EL CAMBIO DE CONDICIONES ATMOSFÉRICAS. PERDIDA DE RESISTENCIA, CORROSIÓN, EROSIÓN, CAVITACIÓN, OXIDACIÓN, FERMENTACIÓN, VICIO PROPIO, DEFECTO LATENTE, ASÍ COMO LA CALEFACCIÓN O LA DESECACIÓN A QUE HUBIEREN SIDO SOMETIDOS LOS BIENES AMPARADOS Y LOS DAÑOS PRODUCIDOS POR ROEDORES, INSECTOS, PLAGAS O ANIMALES..."</b> .	\$	-			
3,5	Cambio de piezas, rodamientos, filtros, rieles en puerta ventanas	glb	1	\$ 255.000,00	\$ 255.000	\$	-				
3,6	Extensión de cubierta (alero) sobre puerta ventanas en lamina de policarbonato celular	m	9	\$ 85.000,00	\$ 765.000	\$	-				
3,7	Transporte e instalación de ventanas	m <sup>2</sup>	44	\$ 24.000,00	\$ 1.056.000	\$	-				
3,8	Impermeabilización en las juntas de aluminio y muro con silicona Sikasil C y Sikasil E	m	90	\$ 6.200,00	\$ 558.000	\$	-				
3,9	Desmonte de protecciones provisionales	glb	1	\$ 125.000,00	\$ 125.000	\$	-				



ingenieros Ajustadores de Seguros

4 CORRECCIONES DE DEFECTOS EN FACHADAS											
4.1	Cambio de 170 ladrillos deteriorados en la fachada del sexto nivel del edificio, frente al apartamento 601 y en el nivel de la terraza interiormente y exteriormente sobre los muros de antepecho y de hall de llegada	m²	170	\$ 32.500,00	\$ 5.525.000				\$	-	
4.2	Corrección de juntas de pega y complementación con mortero 1:4 con impermeabilizante integral	m²	91	\$ 17.000,00	\$ 1.547.000				\$	-	
4.3	Lavado de fachadas en las áreas descritas	m²	91	\$ 15.000,00	\$ 1.365.000				\$	-	
4.4	Sellado de fachada con hidrofugo Sika y Transparentes 3W CO	m²	91	\$ 16.200,00	\$ 1.474.200				\$	-	
<b>5 PINTURA INTERIOR</b>											
5.1	Restauración de pinturas en cielo raso, estuco y vinilo	m²	170	\$ 18.500,00	\$ 3.145.000	m²	87,8	\$ 14.993,00	\$ 1.316.385		
5.2	Filos en vanos de las ventanas	m	90	\$ 11.000,00	\$ 990.000	m	90	\$ 11.000,00	\$ 990.000		
5.3	Desmonte de muro en drywall de la sala y ajustes en ductería	m²	8	\$ 45.000,00	\$ 360.000	m²	8	\$ 45.000,00	\$ 360.000		
5.4	Restauración de estuco sobre los muros internos	m²	185	\$ 7.500,00	\$ 1.387.500						
5.5	Restauración de pintura vinilo lavable tipo I	m²	185	\$ 20.000,00	\$ 3.700.000	m²	95	\$ 14.993,00	\$ 1.424.335		
<b>6 PISOS</b>											
6.1	Restauración de pisos en madera natural, desmonte de piezas deterioradas por la humedad, incluye sellado, lacado para pisos de madera	m²	111	\$ 59.000,00	\$ 6.549.000	m²	111	\$ 59.000,00	\$ 6.549.000		
6.2	Desmonte de guarda escobas y reinstalación con complementación de zonas afectadas	m	93	\$ 23.500,00	\$ 2.185.500	m	93	\$ 23.500,00	\$ 2.185.500		
<b>7 GARAJE</b>											
7.1	Suministro de Domo acrílico, incluyendo instalación de pliegues en cruz de 5mm color cristal	und	1	\$ 1.450.000,00	\$ 1.450.000				\$	-	
7.2	Colocación de accesorios para protección de la cubierta (protección de perímetro)	m	13,5	\$ 16.500,00	\$ 222.750				\$	-	
7.3	Aseo y mantenimiento con silicona en juntas, entre la estructura y los elementos de acrílico, y entre los muros y la estructura	m	38,7	\$ 7.800,00	\$ 301.860				\$	-	
<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 100.623.710</b>	<b>SUBTOTAL</b>					<b>\$ 12.825.220</b>
<b>ADMINISTRACION - DIRECCION OBRA 10%</b>					<b>\$ 15.093.557</b>	<b>ADMINISTRACION - DIRECCION OBRA 10%</b>					<b>\$ 1.923.783</b>
<b>UTILIDAD 5%</b>					<b>\$ 5.031.186</b>	<b>UTILIDAD 5%</b>					<b>\$ 641.261</b>
<b>IVA 19%</b>					<b>\$ 955.925</b>	<b>IVA 19%</b>					<b>\$ 121.840</b>
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 121.704.377</b>	<b>TOTAL</b>					<b>\$ 15.512.104</b>
<b>TOTAL RECLAMADO A PTO 601 A+B</b>					<b>\$ 100.722.806</b>	<b>TOTAL RECONOCIDO RCE</b>					<b>\$ 15.512.104</b>



**Deducible:** 10% del valor de la pérdida, mínimo 1 SMMLV

## LIQUIDACION

De acuerdo con la pérdida final reconocida y aplicación de deducible según se define en la póliza, presentamos a continuación la indemnización neta para esta reclamación:

<b>AMPARO</b>		<b>RCE-PLO</b>
VALOR ASEGURADO TOTAL	\$	2.795.000.000
VALOR ASEGURADO RCE	\$	500.000.000
RESPONSABILIDAD COMPAÑÍA		100%
PERDIDA RECLAMADA	\$	100.722.806
PERDIDA AJUSTADA	\$	15.512.104
<b>PERDIDA AMPARADA 100%</b>	<b>\$</b>	<b>15.512.104</b>
DEDUCIBLE: 10%, MINIMO 1 SMMLV	\$	1.551.210
<b>INDEMNIZACION</b>	<b>\$</b>	<b>13.960.894</b>

Sin otro particular y atentos a cualquier ampliación y/o aclaración, nos suscribimos.

Cordialmente,

  
**JOSE LUIS BEJARANO GUERRERO**  
 Gerente Técnico

  
**LUIS FRANCISCO BLANCO MELO.**  
 Gerencia Infraestructura

## RECURSO DE REPOSICION APELACION

Gabriela Montes Serna <gmsasesorias07@gmail.com>

Jue 27/07/2023 3:14 PM

Para:Juzgado 28 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (2 MB)

RECURSO DE REPOSICION Y SUBSIDIO APELACION AUTO DEL 24 DE JULIO DE 2023.docx.pdf; 20200512 - INFORME LIQUIDACION INDEMNIZACION CLARA CHEVES (1).pdf; 20200512 - INFORME LIQUIDACION INDEMNIZACION CLARA CHEVES.pdf;

Buenas tardes:

PROCESO 2021 - 000356

DEMANDANTE: CLARA INES CHAVES ROMERO

MARCEL JULES HENRY VAN OPSTAL

DEMANDADOS: EDIFICIO BALCONES DE SAINT HONORÉ Y OTROS

Se adjunta escrito.

GABRIELA MONTES SERNA

APODERADA EDIFICIO BALCONES DE SAINT HONORÉ Y OTROS

**CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2021-00356** de REPOSICION (cuaderno 1)

**FECHA FIJACION:**

16 DE AGOSTO DE 2023

**EMPIEZA TÉRMINO:**

17 DE AGOSTO DE 2023

**VENCE TÉRMINO:**

22 DE AGOSTO DE 2023



**LUIS EDUARDO MORENO MOYANO**  
**SECRETARIO**