



**SIDERIESGOS, S.A.S**  
Ajustadores de Pérdidas

Ref. Allianz: 91871515  
Ref. SDR SAS: 00021/2020AB

Bogotá, 23 de febrero de 2021

Señores:  
**Allianz Colombia**  
Bogotá.-

Atnc.: Sr. Andres Acelas

**REPORTE ANALISIS DEL ALCANCE DE LOS DAÑOS Y  
DETERMINACIÓN DE PÉRDIDAS**  
**Para uso exclusivo y confidencial de la Aseguradora**

Asegurado: Gemma Straub Cadena CC: 26.617.181

Dirección del Siniestro: Carrera 12 # 14 – 23. Florencia, Caquetá.

Actividad del Aseg.: Oficina en arrendamiento

Intermediario de Seguros: Ersarf Seguros y CIA LTDA

Póliza N°: MiPyme N° 022091721-0

Cobertura: *Bienes asegurados: Edificio: COP 1.300.000.000,00.  
Cobertura: Incendio y/o rayo o sus efectos inmediatos como calor y humo. Deducible: 5% de la pérdida \$ 690.000,00.  
Vigencia del seguro: Desde 00:00 horas del 12/05/2020 hasta las 24:00 horas del 11/05/2021. Importes expresados en PESO COLOMBIANO.*

Siniestro: **Incendio en edificación**

Fecha del siniestro: 15 de junio de 2020

Fecha aviso a la Cía. de Seg.: 17 de junio de 2020

Fecha aviso a Sideriesgos: 01 de diciembre de 2020

Fecha de inspección: 10 de diciembre de 2020 (a solicitud del asegurado)

Fecha de segunda inspección: 06 de enero de 2021

**Pérdida determinada: COP. 336.768.677,67 (Neto del Deducible)**

Dirección: Calle 97A # 7A – 24. Piso 4 # 404  
Barrio Chicó Norte, Bogotá. Colombia  
Teléfono fijo: + 57 1 2485370  
Celular: +57 3204817778 / 3508985135  
Email: [rperez@sideriesgoscol.com](mailto:rperez@sideriesgoscol.com)  
[sideriesgos@sideriesgoscol.com](mailto:sideriesgos@sideriesgoscol.com)

## **1. - Introducción**

Emitimos este reporte a solicitud de la aseguradora en reunión de fecha 22/02/2021, con el objetivo de presentar al asegurado, los resultados de nuestras evoluciones para determinar el alcance de los daños correspondientes con el incendio ocurrido al asegurado en fecha 15/06/2020.

También consideramos para la determinación del alcance de los daños por el siniestro aquí tratado, la opinión emitida por el especialista estructural Ing. Andrés Gutiérrez, quien realizó visita e inspección visual en el predio siniestrado, en fecha 02/02/2021.

Luego, de determinar el alcance de los daños producto de este siniestro, procedimos a cuantificar la pérdida, mostrando en este reporte los valores a presentar al asegurado.

## **2.- Análisis del alcance de los daños:**

Según pudimos evidenciar durante nuestra inspección y fue confirmado por el Ing. Gutiérrez, las afectaciones evidenciadas en el predio asegurado, corresponden a una pérdida parcial, toda vez, que el incendio, la radiación térmica y el agua de extinción del incendio, afectaron parte considerable de la edificación del segundo nivel y en el primer nivel las afectaciones son producto del agua de extinción del incendio.

Adicionalmente, se evidencian afectaciones por lluvia y sol, debido a que, el predio ha estado a la intemperie por más de siete (7) meses, a la fecha el asegurado no ha procedido a realizar el resguardo provisional del predio, de acuerdo a las recomendaciones que le indicamos en comunicación de fecha 18/12/2020. Sobre estas medidas el asegurado informó que presuntamente no ha podido proceder, debido a que el predio está bajo custodia del arrendatario, a quién al parecer la Fiscalía le delegó dicha función, por estar en proceso de investigación. No obstante, le indicamos al asegurado que solicitara a la Fiscalía los permisos correspondientes para resguardar el predio de daños mayores.

### Remoción y bote de escombros de todo el predio:

Estamos de acuerdo con la remoción y bote de escombros en lo correspondiente a toda la estructura del techo (la cual era de madera y se afectó en su totalidad por el incendio).

La cubierta de techo del predio, la cual era de fibrocemento, colapsó en su totalidad, quedando algunas láminas aun sobre puestas en la estructura del techo, por lo que reconocemos esta partida.

También en el segundo nivel, el asegurado reclama la remoción y bote de escombros de la estructura (la cual corresponde a machones), no estamos reconociendo esta partida, debido a que estos daños corresponden a pañete (en algunos) y a pintura, no ameritando su demolición.

El asegurado reclama, la remoción de toda la placa de entepiso, la cual no estamos reconociendo en su totalidad, ya que sólo está afectada el área que corresponde a estructura de madera.

La remoción de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, estamos reconociendo estas partidas.

La remoción de muros (paredes) del segundo nivel estamos reconociendo aquellas que no corresponden a mejoras y sujeto a evaluación quedan los muros que están contruidos en la zona donde está el área de placa de madera.

Reconstrucción de áreas del segundo nivel:

Reconocemos las partidas correspondientes a la reconstrucción de la estructura de la cubierta (techo) y sustitución de toda la cubierta de fibrocemento a dos aguas.

También reconocemos la reposición de toda la placa (piso) de las áreas que eran de madera y se destruyeron en su totalidad.

Reconstrucción de las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, las reconocemos.

Reconstrucción de muros de la zona donde está la placa de madera, aunque está sujeto a revisión cuando se haga la demolición de dicha placa, a fin de conocer el sistema constructivo de los muros perimetrales y divisorios, y determinar si se amerita demoler o no estos muros, dejamos este concepto a decisión de la aseguradora.

Reconocemos también lo correspondiente a pañete y pintura de los muros existentes en este segundo nivel, ya que los mismos están afectados por el incendio.

El resto de las partidas reconocidas corresponden a limpieza, permisos, bote de escombros, necesarios para la obra a ejecutar.

No estamos reconociendo la reconstrucción de la placa del piso de este segundo nivel, que era de concreto armado, ya que no está afectada por el siniestro.

Tampoco reconocemos la reconstrucción de los machones (el asegurado indica que son columnas) de este segundo nivel, ya que no están afectadas por el incendio, solo reconocemos pañete y pintura.

No se reconocen la reconstrucción de los muros que corresponden a mejoras locativas.

No reconocemos puertas ni ventanas internas en este segundo nivel, ya que corresponden a mejoras locativas.

Debemos señalar que el asegurado no ha suministrado el detalle de las mejoras locativas (ejecutadas por el arrendatario), pero de acuerdo a lo informado por el arrendatario, han ejecutado mejoras para poder adaptar el predio a sus requerimientos de funcionamiento.

También, informó el arrendatario que tiene una póliza de propiedad con Seguros La Previsora, a quien han presentado el reclamo por sus bienes.

Mostramos algunas fotografías del segundo nivel donde se evidencian los daños:



En las fotografías, mostramos las afectaciones en la cubierta y estructura de la misma, se reconoce demolición y reconstrucción.



En la fotografía del lado izquierdo, mostramos los muros divisorios del área de piso de madera, que posiblemente se deben demoler. En la fotografía del lado derecho mostramos el muro perimetral del área de piso de madera que posiblemente se deba demoler.





En las fotografías, mostramos las afectaciones de la estructura y placa de entre piso del área de piso de madera, daños por fuego y colapso parcial. Se reconoce la demolición y reconstrucción.

#### Reparaciones de áreas en el primer nivel:

Como hemos comentado en anteriores reportes, el primer nivel sufrió daños, debido al agua de extinción del incendio que filtró por la placa de concreto y la de madera (ésta colapsó).

También hay daños en el cieloraso, pero esta partida corresponde a mejoras locativas. Se reconocen las luminarias afectadas.

Reconocemos las instalaciones eléctricas que sufrieron daños por el agua de extinción.

Aun cuando la mayor parte de los daños a los muros (paredes) es porque los predios están a la intemperie y constantemente entra agua (por lluvias en la zona), estando considerablemente afectados por moho y humedad, estamos reconociendo el costo de limpieza y pintura de los muros perimetrales de este primer nivel y de algunos muros divisorios que entendemos pertenecen al predio, ya que hay varios que corresponde a mejoras locativas, los cuales no estamos reconociendo.

Hay daños a muros de drywall y toda la estructura que conforman la recepción de este nivel, pero no se reconoce por ser una mejora locativa.

Estamos reconociendo los tableros eléctricos de todo el predio, que han sufrido daños por el agua.

También para este nivel, estamos reconociendo la limpieza, que correspondería a sacar el agua que filtró por la extinción del incendio y posibles arreglos al piso por manchas y daños por el agua.

No hay daños en este nivel en las columnas ni vigas de concreto armado que conforman la estructura del predio.

El asegurado reclama, refuerzo de la estructura, pero esto no tiene relación con el siniestro aquí tratado.

En las siguientes fotografías evidenciamos los daños que presenta este primer nivel, en gran magnitud por el moho y humedad, por estar el segundo nivel a la intemperie.



En las fotografías, mostramos, que las afectaciones del primer nivel, son por agua de extinción y lluvias, no por presencia de hollín, fuego o radiación térmica.



En las fotografías, mostramos que las columnas y vigas de entre piso, no requieren demolición, por lo que no se reconoce la estructura de refuerzo y el concreto que indica el presupuesto del asegurado.



Los muros del primer nivel no requieren ni demolición ni reconstrucción.



En las fotografías, mostramos que los muros del primer nivel no requieren mampostería. La afectación de los mismos se debe a agua de extinción y lluvias.



En las fotografías, mostramos las afectaciones en los tableros y puntos de salida, por lo que se reconoce dicha partida.

### **3.-Determinación de la pérdida**

En el anexo I incluimos cuadro de Excel con el detalle de las partidas reclamadas por el asegurado, en la hoja denominada pérdida. En la misma presentamos en la columna F el reclamo del asegurado y la columna G el monto determinado por nosotros como pérdida. Y en la columna I dejamos nuestras observaciones sobre cada una de las partidas analizadas. En esta misma hoja en la columna H presentamos el desglose de los valores a riesgo para cada partida, evidenciándose que los valores declarados en póliza (suma asegurada) está dentro de estos valores a riesgo.

En esta determinación de pérdida hemos tomando en cuenta los precios reclamados por el asegurado para todas las partidas reclamadas, salvo los precios correspondientes a la partida de la estructura y piso de madera (placa), ya que el asegurado reclama por una estructura y placa de concreto armado, siendo más costoso. También para lo correspondiente a bote de escombros y limpieza, lo estamos determinando de acuerdo a los precios del mercado y las cantidades de obra.

Tenemos diferencias con el reclamo del asegurado, debido a que reclama algunas partidas que no están afectadas (se explica en la columna de observaciones (I)) y también en algunas partidas reclama mayor cantidad de obra. Debemos señalar que hay dos partidas que el asegurado no está reclamando, pero las reconocemos porque forman parte de las reparaciones y del valor de reconstrucción del predio, dichas partidas están detalladas en el Ítem XV (15.1 y 15.2).

En la misma hoja de Pérdida, están resaltadas en color amarillo aquellas partidas que están sujetas a que se haga la demolición del área del segundo nivel que es de madera, a fin de determinar si se requiere su demolición y reconstrucción, específicamente corresponde a muros perimetrales y divisorios, así como la fachada y ventanas del segundo nivel. Quedamos a la espera que la aseguradora nos indique si dejamos o no estas partidas para la propuesta de pérdida que vamos a presentar al asegurado.

En ese mismo cuadro de Excel incluimos otra hoja denominada Resumen, en la misma presentamos todas las partidas relacionadas con la reparación de este predio y los montos reconocidos.

Luego que la aseguradora revise esta determinación de pérdida, consideramos oportuno hacer un resumen de este informe para acompañar las cifras que emitiremos al asegurado, por lo que quedaremos atentos a los comentarios de la aseguradora.

En el cuadro de la siguiente hoja, presentamos un resumen de la pérdida.



**Pérdida determinada:**

Item	Descripción	Pérdida de terminada (COP.)
1	Obras preliminares y demoliciones	21.315.566,80
2	Estructuras	62.718.980,00
3	Reforzamiento de estructura	0,00
4	Instalaciones eléctricas	45.925.160,00
5	Mampostería (restando mejoras locativas de muros divisorios)	12.197.786,00
6	Instalaciones hidrosanitarias	10.703.872,00
7	Acabados de muros	10.747.466,60
8	Cubiertas y cielorasos (se restan mejoras locativas)	23.016.570,00
9	Pisos y guardaescobas	16.855.000,00
10	Carpintería metálica y madera (mejoras locativas)	990.840,00
11	Acabado de muros - pintura	23.448.600,00
12	Aparatos sanitarios	2.867.347,00
13	Enchapes y revestimientos	4.500.000,00
14	Retiro de escombros y aseo	15.600.000,00
15	Partidas no reclamadas por el asegurado	21.800.000,00
	<b>Total Costos Directos</b>	<b>272.687.188,40</b>
	Administración 10%	27.268.718,84
	Imprevistos 5%	13.634.359,42
	Utilidad 15%	40.903.078,26
	<b>Total Costos Indirectos</b>	<b>81.806.156,52</b>
	<b>Valor Total</b>	<b>354.493.344,92</b>
	Menos deducible (5%) COP 690.000,00	17.724.667,25
	<b>Total pérdida determinada a proponer al asegurado</b>	<b>336.768.677,67</b>

**Valores a riesgo:**

Hemos analizado las partidas y características de la edificación siniestrada y en la misma hoja de Pérdida desglosamos el valor de reconstrucción a nuevo para un edificio similar, teniendo un valor total de **COP. 1.274.437.607,30**. En tal sentido, no aplica infraseguro, considerando que los valores declarados (suma asegurada) es de COP. 1.300.000.000,00

En resumen tenemos:

**Reclamo del asegurado:** **COP. 1.151.164.811,00**  
(Mil ciento cincuenta y un millones ciento sesenta y cuatro mil ochocientos once con 00/100 pesos colombianos)

**Pérdida determinada:** **COP. 336.768.677,67**  
Neto del deducible  
(Trescientos treinta y seis millones setecientos sesenta y ocho mil seiscientos setenta y siete con 67/100 pesos colombianos)

**Nota:**

Debemos aclarar que la diferencia entre la cifra presentada en este reporte (COP. 336.768.677,67) y la pérdida detallada en nuestro reporte intermedio N° 1 de fecha 03/02/2021 (COP. 462.217.021,35) se debe a que en varias partidas nuestros cálculos tenían precios unitarios superiores a los precios unitarios que el asegurado está reclamando para esas partidas reconocidas. Es decir, en este cálculo de pérdida presentado en este reporte, estamos reconociendo los precios unitarios reclamados por el asegurado.

Atentamente,  
**Sideriesgos, S.A.S.**



Rosa Julia Pérez A.  
Director – Ajustador



Fanny T. Pérez  
Ajustador

**Anexo:**

I.- Cuadro de Excel con determinación de la pérdida y resumen.