



SIDERIESGOS, S.A.S
Ajustadores de Pérdidas

Ref. Allianz: 91871515

Ref. SDR SAS: 00021/2020AB

Bogotá, 16 de diciembre de 2020

Señores:

Allianz Colombia

Bogotá.-

Atnc.: Sr. Fabian Reyes

REPORTE PRELIMINAR
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:	<i>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.</i>
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)
Reserva:	COP. 551.599.687,50 (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
sideriesgos@sideriesgoscol.com

1. - Introducción

En fecha 01 de diciembre de 2020 nos fue asignado el siniestro objeto del presente reporte preliminar, el cual aceptamos por medio de la plataforma de encargos de Allianz y a través de correo electrónico enviado directamente al analista Sr. Fabian Reyes.

Dentro de nuestras funciones a desarrollar en el presente caso, están:

- Inspeccionar el predio siniestrado, para determinar la causa y origen del incendio.
- Determinación de pérdida parcial o total del edificio afectado por el incendio.
- Evaluación de los daños a la edificación.
- Análisis de la póliza respecto a la cobertura.
- Revisión y cálculo de los valores a riesgo.
- Determinación de la reserva para este siniestro.

El siniestro que trataremos en el presente reporte, ocurrió en fecha 15/06/2020 y estaba siendo atendido por la firma ajustadora Miller International. Allianz tomó la determinación de reasignar dicho caso a nuestra firma, en fecha 01/12/2020, tal como se indica en comunicado indexado en la ficha de gestión en el aplicativo.

Posteriormente, se realizó la revisión documental de los anexos y comunicados que se encuentran indexados en la ficha de gestión del caso, para posteriormente comunicarnos con el intermediario de seguros con el objeto de conocer información adicional y coordinar la visita de inspección al predio siniestrado.

En tal sentido, en el presente reporte presentaremos los detalles de la visita de inspección, las circunstancias de modo, tiempo y lugar de los hechos, analizaremos los daños, amparabilidad / Cobertura y reserva sugerida para este siniestro.

2.- Inspección

El mismo día que nos asignaron el presente siniestro, establecimos contacto de inmediato con el intermediario de seguros Sr. Julio Florez, a fin de conocer detalles del siniestro y solicitarle coordinar con el asegurado la respectiva visita de inspección. El Sr. Florez nos indicó que iba a comunicarse con el asegurado para coordinar dicha visita, lo cual se tardó varios días, debido a que el asegurado debía gestionar con el arrendatario (Servaf S.A ESP) los respectivos permisos y la logística con el personal de seguridad laboral para permitir el ingreso de personas al inmueble afectado. Durante varios días mantuvimos contacto telefónico con el intermediario de seguros.

Posteriormente el día 09/12/2020 el intermediario de seguros, nos comunicó vía correo electrónico que ya había sido aprobada nuestra visita e ingreso al inmueble, por lo que procedimos a trasladarnos al sitio y realizar la respectiva inspección el día martes 10/12/2020

a las 11:00 am, en el predio donde ocurrieron los hechos, ubicado en la carrera 12 # 14-23, Florencia, Caquetá.

Presentes por el asegurado:

Arq. Edwin Andrés Gasca Pérez (Contratista del asegurado)

Arq. Pedro Rivero (Contratista del asegurado).

Presentes por el Intermediario de seguros:

Sr. Julio Florez Torres (Ersarf Seguros y CIA LTDA)

Presentes por Sideriesgos, S.A.S:

Rosa Pérez (Director-Ajustador)

Fanny Pérez (Ajustador)

Presentes por el arrendatario:

Ing. Camilo Ramírez (Servaf S.A. ESP)

El Ing. Ramírez (Representante del arrendatario), nos aportó información sobre las circunstancias de modo, tiempo y lugar de los hechos.

Posteriormente, iniciamos con un recorrido por los predios siniestrados en compañía del representante del arrendatario, los representantes del asegurado, el intermediario de seguros y el personal de vigilancia del sitio. Realizamos registro fílmico y fotográfico de las áreas afectadas.

A la fecha de nuestra inspección el predio se encuentra bajo vigilancia de la empresa privada denominada Televigilancia, contratada por el arrendatario.

La edificación no ha sido reparada. Lo evidenciado durante nuestra visita quedó registrado en el acta de inspección que incluimos en el anexo I.

Posteriormente, a las 5:30 p.m., del mismo 10/12/2020 nos reunimos con el representante del asegurado (hermano) Sr. Rodolfo Straub Cadena.

3.- Características del riesgo

El Asegurado

Gemma Straub Cadena, persona natural, propietaria del inmueble siniestrado. Se trata de un inmueble que consta de dos (02) niveles, ubicado en el centro de la ciudad de Florencia, específicamente en la carrera 12 # 14-23. Propiedad antigua, remodelada con construcción en estilo arquitectónico, con distribución de espacios internos, con adecuada ventilación e iluminación. Arrendado y ocupado para la fecha del siniestro, por la empresa de servicios públicos Servaf S.A ESP, desde el año 2003, a la fecha, utiliza el predio para el desarrollo de funciones administrativas y oficinas de gerencia de la firma anteriormente mencionada. La

propiedad tiene aproximadamente 40 años de construcción y la mayoría del tiempo ha sido arrendada para fines administrativos, según lo indicado por el representante del asegurado Sr. Rodolfo Straub Cadena.

El Arrendatario

La EMPRESA DE SERVICIOS DE FLORENCIA SERVAF S.A E.S.P. es una Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios creada el 24 de julio de 1992, regida por la Ley 142 de 1994, tiene la responsabilidad de la administración y operación de la infraestructura de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado del municipio de Florencia en el Departamento del Caquetá. Una de sus sedes estaba ubicada en el predio siniestrado, bajo la modalidad de arriendo, donde funcionaban las oficinas administrativas, gerenciales, ingeniería y servicio al público para pagos de servicios.

Características generales del Riesgo:

- Dirección: Carrera 12 # 14-23. Centro. Florencia. Caquetá. Colombia.
- Condición ocupación: Oficinas administrativas (arrendado).
- Niveles del local: 02 niveles.
- Áreas del Predio: 292 m² (Terreno según certificado de tradición y libertad del inmueble) 584 m² (área construida primer y segundo nivel).
- Tiempo construcción: 40 años aproximadamente.

Colindancias:

- Norte: Local Todo a mil y algo más (También afectado por este incendio).
- Sur: Edificio Asociación Jorge Eliecer Gaitán.
- Oriente: Carrera 12.
- Occidente: Parqueadero público.

Tipo de construcción

- Estructura: Mixta, columnas en concreto reforzado y apoyo sobre muros de carga.
- Techo: Entrepisos de concreto y guadua (primer nivel). Fibrocemento sobre estructura de aluminio y drywall (segundo piso).
- Muros: En ladrillo, pañetados, estucados y pintados.
- Pisos: Baldosas granito tipo alfa (primer nivel, punto de servicio al cliente y escaleras) / Baldosas de cerámica (oficinas parte trasera del primer piso) y segundo piso de cerámica y parte trasera en madera.
- Fachada: Bloques de ladrillo, ventanas de vidrio con rejas de seguridad en hierro tubular y forjado.

Sistemas de Seguridad

- **Circuito Cerrado:** Durante nuestra inspección observamos las cámaras de seguridad del CCTV, sin embargo, el arrendatario nos comentó que el DVR se afectó por el incendio por lo que no se cuenta con la grabación durante el inicio y desarrollo del incendio, no contaban con respaldo, adicionalmente indicó que dicho sistema de seguridad funcionaba previamente al siniestro.
- **Vigilancia:** Si, posee un servicio de vigilancia privada con la empresa denominada Televigilancia los 365 días del año, en jornada continua.

Sistema Contra Incendio

- **Extintores:** El arrendatario indicó que si contaban con extintores, aunque no precisó la cantidad. Durante nuestra inspección evidenciamos tres puntos donde estos estarían ubicados, previo al siniestro, sin embargo, una vez aportada la documentación solicitada confirmaremos las cantidades y fechas de recarga y mantenimiento de los mismos.
- **Alarma contra Incendio:** No. El predio no contaba con alarma contra incendio, observamos algunos detectores de humos en algunas oficinas, pero el arrendatario indicó que no estaban conectados, por lo tanto, no estaba en funcionamiento.
- **Sist. Extinción Fijo:** No tiene sistema de extinción fijo con medio de impulsión propia.
- **Rociadores:** No tienen sistemas de extinción de incendios.

Planta eléctrica: El Ing. Ramírez (Representante del arrendatario), confirmó que contaban con sistema de generación de energía eléctrica de emergencia, propiedad de Servaf S.A y este equipo ya había sido retirado del sitio, al momento de nuestra inspección. Desconocemos las características del mismo, sin embargo, nos fue informado que no sufrió daños por el incendio.

Ubicación del predio siniestrado:



En la fotografía mostramos la vista satelital donde resaltamos con un recuadro amarillo el predio siniestrado, identificado como Servaf-Florencia y ubicado específicamente en la Carrera 12 # 14-23 Florencia. Caquetá.



En la fotografía del lado izquierdo mostramos la fachada del predio siniestrado, único acceso al inmueble asegurado, ubicado sobre la carrera 12, frente al parque Santander en el centro de la ciudad de Florencia. En la fotografía del lado derecho, mostramos la fachada y acceso al predio vecino del asegurado, el cual también se vio afectado por el siniestro y donde presuntamente inició el fuego.

4. - Descripción del siniestro

El siniestro consiste en un incendio que afectó la infraestructura del segundo nivel del predio asegurado y el predio vecino denominado “Todo a mil y algo más”.

De acuerdo con lo informado por el intermediario de seguros y el arrendatario del inmueble, durante nuestra visita de inspección, dicho incendio presuntamente inició dentro del local “Todo a mil y algo más” y se propagó al predio asegurado.

Tal como mencionamos anteriormente dicho predio está en calidad de arriendo, bajo la custodia de la empresa de prestación de servicios públicos Servaf S.A ESP, quienes al momento del siniestro no se encontraban laborando ya que era día festivo, no obstante, en el inmueble se encontraba la Ing. Gina Ávila, quien trabaja para el arrendatario bajo el cargo de Coordinadora de facturación SUI, quien era la única persona autorizada para trabajar ese día, la oficina de la ingeniera estaba ubicada en el primer nivel del inmueble.

En el predio también se encontraban dos personas de vigilancia, quienes fueron informados por los vecinos de la zona, que había un incendio en el segundo nivel del local, específicamente en la parte noroeste del mismo y fue entonces que los vigilantes procedieron a desalojar a la ingeniera del inmueble.

Posteriormente, se presentaron en el lugar de los hechos el cuerpo de bombero de la ciudad y varias dependencias y brigadas de los bomberos del aeropuerto para prestar el apoyo. El Ing. Ramírez se presentó en el lugar de los hechos cuando los bomberos ya se encontraban

iniciando las labores de extinción del fuego. Él nos comenta que el local vecino también estaba en llamas y los clientes fueron desalojados.

Según el informe de bomberos, inician las actividades de extinción a las 16:40 horas bajo la supervisión y coordinación del Cabo Geovanny Triana Florez con la máquina extintora M13 con su respectivo personal de reacción, quienes ingresaron y atacaron a chorro maestro las llamas por la parte trasera del predio, donde está ubicado un parqueadero público. Posteriormente, arribaron al sitio tres equipos de apoyo adicional móvil #5, #214 y #15 y como apoyo para primeros auxilios la móvil # 6, aunque según lo informado, no hubo daños corporales ni pérdidas humanas.

El cuerpo de bomberos menciona en su informe que al ingresar al segundo nivel del local denominada “Todo a mil y algo más” evidenciaron gran cantidad combustible de alto poder calórico como pisos de madera, plásticos, papel y componentes de alcohol y aerosoles e indican que de dicho almacén habían retirado una bala de helio que utilizaban para sus actividades comerciales diarias.

Finalmente, el cuerpo de bomberos señala en su informe que hacen la entrega de los inmuebles (asegurado y local vecino), una vez culminadas las actividades de extinción, control, remoción y liquidación total del incendio.

Según el informe técnico de atención a la emergencia emitido por el cuerpo de bomberos, el incendio fue extinguido durante un lapso de 6 horas aproximadamente con el apoyo de los bomberos del aeropuerto. Por otra parte, en el mismo informe emitido por este organismo, recomienda ubicar una empresa o institución certificada que realice la investigación completa del incendio y así poder definir el origen y causa del mismo, ya que el cuerpo de bomberos no cuenta con la logística, recursos e infraestructura para realizar dicha actividad. Incluimos dicho informe en el anexo II.

Según la información recaudada durante nuestra visita de inspección, el local vecino al asegurado, que también se afectó por el incendio no cuenta con póliza de seguros y según lo comentado por el Ing. Ramírez, la empresa de servicios Servaf, S.A. ESP si cuenta con póliza de seguros con La Previsora Seguros y ya se encuentran en la atención de los daños sufridos en los bienes de su propiedad.

El predio siniestrado se encuentra bajo vigilancia privada y control de la empresa Servaf, quienes son los encargados de gestionar y autorizar el ingreso de personas al inmueble afectado. No obstante, el Ing. Ramírez nos comunicó durante nuestra inspección, que unos representantes de la Fiscalía General de la Nación autorizaron a un representante del local vecino para ingresar al predio asegurado para tomar muestras de cables de uno de los tableros eléctricos ubicado en el segundo nivel del inmueble, con lo cual señalan que alteraron parte de las evidencias físicas para evaluar el origen y punto de inicio de este incendio.

Por nuestra parte, pudimos observar daños considerables a la edificación por causa del fuego en el segundo nivel de la propiedad, al punto del colapso completo del techo, cielo raso, tabiquería, instalaciones eléctricas, cámaras de CCTV, puertas, pisos y muros del área mencionada. Mientras que en el primer nivel observamos daños causados por el agua de extinción, pero no se evidenciaron daños directamente por fuego o radiación térmica.

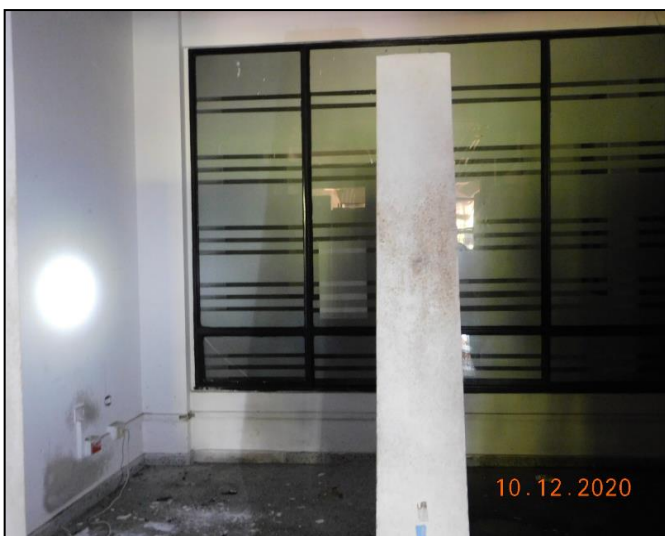
Lo anteriormente mencionado lo podemos validar en las imágenes que incluiremos a continuación y que corresponden al levantamiento fotográfico que realizamos en el predio asegurado:



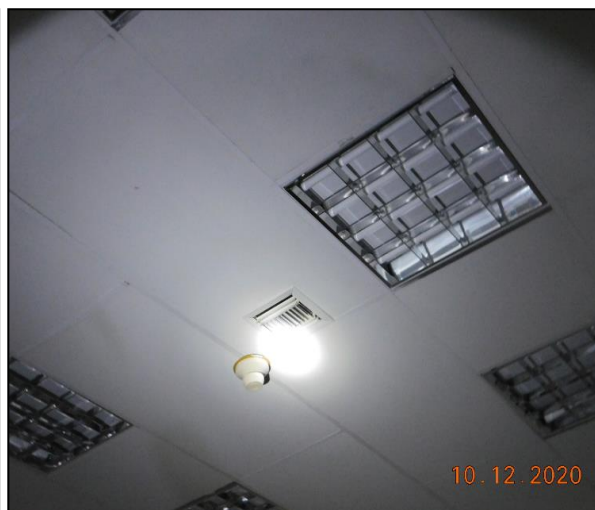
En la fotografía del lado izquierdo, mostramos el punto de atención al cliente, ubicado en el primer nivel del predio siniestrado. En la fotografía del lado derecho, mostramos las afectaciones del techo del primer nivel. En ambas imágenes podemos evidenciar que la edificación no tiene daños por fuego, pero sí, por agua de extinción del mismo y también debido a que en el segundo nivel colapsó el techo, por lo que cada vez que llueve en la zona, ingresa agua al predio.



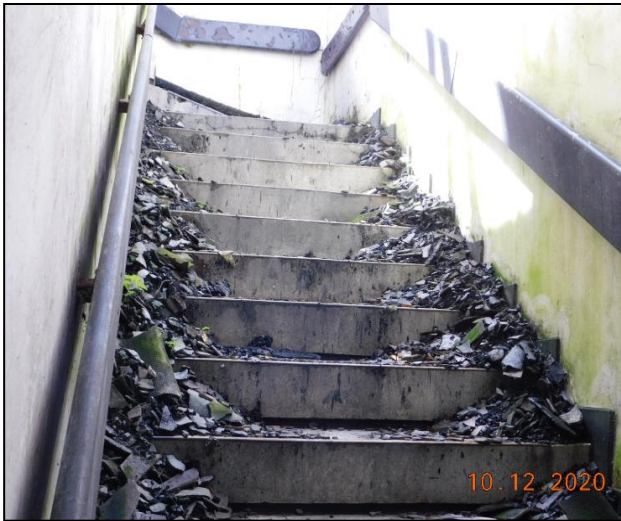
En la fotografía del lado izquierdo, mostramos las afectaciones en muros y columnas y puerta de acceso a las escaleras hacia el segundo nivel del predio. En la fotografía del lado derecho, mostramos el pasillo hacia las oficinas ubicadas en la parte trasera del primer nivel del predio. En ambas imágenes podemos evidenciar que la edificación no tiene daños por fuego sino por agua de extinción del mismo y por la humedad y agua de lluvia que ingresa al predio.



En la fotografía del lado izquierdo, mostramos las afectaciones en las oficinas ubicadas en la parte trasera del primer nivel del predio siniestrado. En la fotografía del lado derecho, mostramos el colapso del techo en la oficina de gerencia ubicada en el primer nivel del predio. En ambas imágenes podemos evidenciar que estas áreas no tienen daños por fuego sino por agua de extinción del mismo.



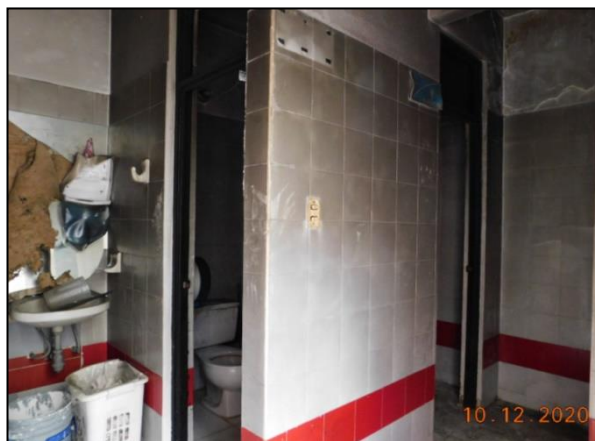
En la fotografía superior izquierda, mostramos el tablero eléctrico ubicado en el primer piso del predio. En la fotografía superior derecha, mostramos los detectores de humo ubicados en las oficinas, pero que no estaban conectados, por ende, no funcionaban. En la fotografía inferior izquierda, mostramos los toma corrientes de tierra aisladas o reguladas, ubicados en las oficinas del predio siniestrado. En todas las imágenes podemos evidenciar que estas áreas no tienen daños por fuego sino por agua de extinción del mismo, humedad y por lluvia que ingresa al predio.



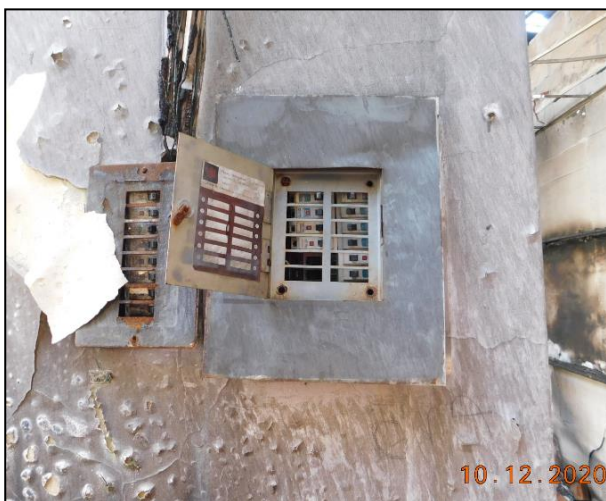
En las fotografías, mostramos las escaleras de acceso al segundo nivel del predio siniestrado, evidenciamos que tanto muros como escalones no tienen daños por fuego sino por agua de extinción del mismo y escombros que colapsaron desde el nivel superior. Al igual que por la humedad del agua de lluvia.



En las imágenes superiores, mostramos las afectaciones en techo, cielo raso, muros, pisos, instalaciones eléctricas, puertas de acceso a las oficinas ubicadas en el segundo nivel del predio siniestrado. En estas áreas se evidencia que los daños a la edificación son por causa del fuego.



En las imágenes superiores, mostramos las afectaciones en techo, cielo raso, muros, pisos, instalaciones eléctricas, baños y puertas de acceso a las oficinas ubicadas en el segundo nivel del predio siniestrado. En la imagen superior izquierda, señalamos con una flecha de color amarillo, el muro que colinda con el predio vecino “Todo a mil y algo más”, donde presuntamente se dio origen al incendio y que consideramos que sirvió como muro cortafuego, evitando así que la propagación fuese mayor. En dicho muro no evidenciamos grietas ni colapsos parciales del mismo, en otras palabras, dicho mucho a lo largo de todo el predio no colapsó. En estas áreas se evidencia que los daños a la edificación son por causa del fuego.



En las cuatro fotografías superiores, mostramos los tableros y gabinetes eléctricos, ubicados en el segundo nivel del predio siniestrado y que se afectaron directamente por fuego. En las dos imágenes inferiores, mostramos equipos del sistema de aire acondicionado y transformador de corriente alterna, que se encontraban ubicados del lado noreste del predio, es decir opuesto al predio vecino denominado “Todo a mil y algo más”. Se evidencia que de ese extremo las afectaciones fueron por agua de extinción y escombros.

No tuvimos acceso al predio vecino, donde presuntamente se originó el incendio, ya que el asegurado y el arrendatario desconocen los datos del propietario del local, e informaron además que no han tenido comunicación ni con representantes del local comercial Todo a mil y algo más (quien al parecer ocupaba ese local en calidad de arrendatario) ni con el propietario del referido inmueble.

Alcance de la Pérdida:

Según pudimos evidenciar durante nuestra inspección, el renglón o partida afectada por este siniestro corresponde a edificación.

En tal sentido, fueron afectados cerca de 584 m² de área construida. Discriminadas como se muestran en el siguiente cuadro:

Ítem	Descripción	Partidas afectadas	Material de superficie afectada	Área	Unidad de medida	Observaciones
1	Primer nivel del inmueble	Piso, muros, techo, baños, instalaciones eléctricas y de aire acondicionado	Pañetado de paredes y pintura, baldosas de granito tipo alfa y cerámica	292	m ²	Primer nivel afectado por agua de extinción de incendio.
2	Segundo nivel del inmueble	Estructura (columnas y vigas), piso, muros, techo, baños, instalaciones eléctricas y de aire acondicionado	Concreto de columnas, vigas (madera) y muros, baldosas de granito tipo alfa, cerámica, madera y fibrocemento.	292	m ²	Segundo nivel afectado por fuego
Total, áreas afectadas				584	m²	

Tal como se indica en el cuadro anterior, en el primer piso del predio asegurado, se afectaron pisos, paredes, cielo raso, entepiso, instalaciones eléctricas y de aires acondicionados, incluyendo los gabinetes de todos los circuitos eléctricos del predio, así como también el sistema de CCTV, no obstante, lo observado durante nuestra inspección, es que las afectaciones anteriormente mencionadas son por el agua de extinción de incendios, es decir, es notorio que en el primer piso no hubo fuego o llamas, que afectara la edificación, tampoco se observa presencia de hollín, pero sí daños por agua de extinción, por humedad (debido al tiempo transcurrido) y por el agua de lluvia que ingresa al predio debido a que el techo del segundo nivel colapsó y está a la intemperie la edificación.

A la fecha de la emisión de este reporte, el primer piso del inmueble presenta moho en las paredes por el tiempo que ha transcurrido y el agua por lluvias que se han presentado y que siguen empeorando las condiciones de la propiedad, puesto que dicho siniestro ocurrió el 15/06/2020 y a la fecha no se ha ejecutado ningún tipo de reparaciones ni fijas ni provisionales.

Por otra parte, las afectaciones en el segundo piso de la edificación son de mayor gravedad, ya que las vigas del techo (cubierta) colapsaron y el fuego adicionalmente afectó pisos, muros, puertas, instalaciones eléctricas y de aires acondicionados, cielo raso, divisiones de oficinas, etc. Los daños aquí evidenciados son por fuego.

Consultamos al arrendatario y representante del asegurado respecto a las bienhechurías (mejoras locativas) realizadas al local por el arrendatario y nos manifestaron que corresponden a tabiquería, divisiones internas en drywall, vidrios, puertas, techo raso, aires acondicionados, entre otras, por lo que solicitamos dentro de los documentos un inventario correspondiente a estas mejoras.

5. - Causa del Siniestro

La causa del presente siniestro es incendio, resultando afectada la edificación, el segundo piso directamente por el fuego y el primer piso por agua de extinción del incendio.

Estos hechos quedaron reseñados en los medios de comunicación, quienes presentaron la noticia, tal como mostramos en las imágenes siguientes:



Origen del incendio:

El cuerpo de bomberos en su informe de atención a la emergencia, no emitió conclusión en cuanto al origen del incendio ni del lugar donde se inició el mismo, en su informe indican que, de requerirse esta evaluación, recomiendan que se proceda con la contratación de alguna empresa o entidad certificada para realizar dicha investigación, esto debido a que ellos no cuentan con los recursos para realizar dicha actividad.

El representante del arrendatario del predio asegurado Ing. Ramírez, comentó que el fuego presuntamente inició en el local vecino, denominado "Todo a mil y algo más", también mencionaron que no han tenido acceso a ese local vecino.

Les solicitamos al representante del arrendatario, contactar a algún representante de ese local vecino a fin de tener la posibilidad de ingresar al mismo y evaluar las evidencias físicas del comportamiento del fuego, pero nos indicaron que desconocen los datos del propietario de dicho inmueble, no cuenta con algún contacto de sus representantes al igual que tampoco tienen datos de algún representante del negocio (Todo a mil y algo más) que ocupaba este local.

Por nuestra parte, debemos comentar que, según lo observado en nuestra inspección del segundo nivel del inmueble asegurado, de acuerdo a las evidencias físicas, pareciera que el fuego se propagó de arriba hacia abajo, consumiendo y colapsando los materiales como madera, fibrocemento, vigas, entre otros, pero sin afectar de manera considerable la pared que separa el predio asegurado del local vecino, inclusive no se observaron grietas en la misma ni deformación de los materiales que la conforman (ladrillos) por fuego o radicación térmica, los daños se evidencian en el pañetado y pintura por el fuego y posterior choque térmico con el agua de extinción.



En las imágenes superiores, mostramos la pared que colinda con el predio vecino “Todo a mil y algo más”.

De igual forma, el representante del arrendatario del asegurado, nos comentó que durante el desarrollo del incendio se evidenciaba que el fuego se desplazaba de norte a sur, es decir del predio vecino hasta el predio del asegurado.

Por nuestra parte investigamos en los medios de comunicación virtuales y encontramos fotografías y vídeos que muestran los dos predios cuando el incendio estaba en pleno desarrollo. En un vídeo se evidencia que el viento se desplaza de norte a sur y en tal sentido el fuego y humo del incendio se desplazaban en ese mismo sentido.

En estas fotos tomadas de los medios de comunicación virtuales denominado Noticias Caquetá y Red Digital, mostramos las evidencias que a continuación señalamos:



En las imágenes superiores, mostramos las evidencias del momento del siniestro, recopiladas de medios de comunicación virtual.

En estos links:

1. <https://www.noticiascaqueta.com/incendio-en-florencia-consumio-instalaciones-de-aguas-servaf-y-almacen-todo-a-mil-y-algo-mas/>
2. <https://www.youtube.com/watch?v=LLQ8Kdr-eDw>

podrán observar los vídeos, tomados durante el desarrollo del incendio:

Debido al tiempo transcurrido desde la ocurrencia de este incendio, no resulta viable poder tomar muestras para determinar si el origen del incendio se debió a la presencia de algún acelerante (hidrocarburo). En nuestra opinión y de acuerdo a las evidencias físicas encontradas en los predios asegurados, no vemos señales que indiquen o sugieran que el origen del incendio se corresponda a la presencia de algún hidrocarburo, por lo que podemos descartar esta causa como origen del incendio.

Es necesario tener acceso al local vecino a fin de evaluar las evidencias físicas y poder establecer:

- Posible origen del incendio (en el supuesto que se haya originado en ese predio)
- Lugar o ubicación del inicio del incendio, esto es necesario investigarlo en el predio vecino, debido a que en el local asegurado no encontramos evidencias físicas que nos indiquen si el incendio se inició en el mismo.

Ciertamente, al Cuerpo de Bomberos le correspondería hacer la investigación de estos dos aspectos antes citados, pero como ellos señalaron en su informe, no tienen los recursos para hacerlo, en tal sentido están dejando al sector privado realizar dichas investigaciones.

Como mencionamos anteriormente debido al tiempo transcurrido consideramos que no será posible obtener evidencias para analizar si había presencia de algún acelerante, pero si será posible con la asesoría de un experto/investigador de incendio, realizar evaluación sobre el comportamiento del fuego, desplazamiento del mismo y lugar donde se haya iniciado el incendio, siendo necesario analizar las evidencias físicas, las cuales permanecen en ambos predios, porque en el local asegurado aún no han removido escombros y hasta donde nos informaron en el predio vecino tampoco han removido escombros.

Con lo anterior quedamos atentos a que la aseguradora nos indique si se procederá a la contratación de un investigador de incendio, por nuestra parte tenemos información de dos expertos en el país, entre los cuales está el Sr. German Infante.

6. - Amparabilidad del siniestro

Fecha de ocurrencia del siniestro:	15 de junio de 2020
Fecha de aviso a la Aseguradora:	17 de junio de 2020
Fecha de aviso al intermediario:	15 de junio de 2020
Fecha de reasignación a Sideriesgos SAS:	01 de diciembre de 2020

El asegurado notificó del siniestro a la Aseguradora, al segundo día de su ocurrencia, lo que es de manera oportuna, considerando que la póliza en su condicionado general, establece:

CONDICIÓN DÉCIMO SEPTIMA - OBLIGACIONES DEL ASEGURADO EN CASO DE SINIESTRO

...

2. Informar a Allianz la ocurrencia del siniestro dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que lo haya conocido o debido conocer

Procedimos a revisar la póliza contratada por el asegurado con el siguiente resultado:

Póliza: MIPYME N° 022091721/0:

Asegurado: *Gemma Straub Cadena CC: 26.617.181*

El inmueble afectado en el presente siniestro coincide con el tomador y asegurado declarado en la póliza.

Riesgo asegurado: Carrera 12 # 14- 23 Florencia. Caquetá.

La dirección donde ocurrió el siniestro coincide con la declarada en la caratula de póliza contratada.

Actividad del riesgo: Oficinas. Servicios profesionales.

La actividad del riesgo declarada en la carátula de la póliza contratada, coincide con lo informado por el representante del Asegurado durante nuestra visita de inspección y el arrendatario del mismo, considerando que en este siniestro se afectó la edificación donde funcionaba las oficinas administrativas y de atención al cliente de la empresa prestadora de servicios Servaf, S.A ESP.

Vigencia del Seguro: Desde las 00:00 horas del 12/05/2020 hasta las 24:00 horas del 11/05/2020

Para el momento de la ocurrencia del siniestro, la póliza estaba vigente.

Objeto y alcance del seguro:

La compañía, indemnizará al asegurado por las pérdidas o daños materiales accidentales, súbitos e imprevistos que sufran los bienes asegurados descritos en la póliza o en sus anexos por cualquier causa expresamente incluida en la condición primera – Amparos con excepción de las pérdidas causadas por los eventos excluidos en la Condición Segunda.

CONDICIÓN PRIMERA –AMPAROS

1.1 Incendio y/o rayo: cubre los daños o pérdidas materiales que sufran los bienes asegurados como consecuencia directa de incendio y/o rayo y sus efectos inmediatos como el calor y el humo.

Considerando que los daños a la edificación asegurado se deben al incendio, es nuestra opinión que este amparo aplica para este siniestro.

1.10. Gastos adicionales.

...

1.10.3. Remoción de escombros: por los gastos y costos en que razonablemente incurra el asegurado para la remoción de escombros, el desmantelamiento, demolición o apuntalamiento de los bienes amparados, que hayan sido dañados o destruidos por cualquiera de los riesgos cubiertos.

Según contrato de póliza se amparan los gastos razonables para las demoliciones y retiro de escombros a que haya lugar, por las afectaciones en el predio asegurado.

1.10.4. Extinción del siniestro: el costo de los elementos, materiales, mezclas, sustancias y componentes gastados, dañados, perdidos o destruidos, junto con otros necesarios que sean utilizados para la extinción del fuego o cualquiera de los riesgos cubiertos.

El cuerpo de bomberos dentro de sus actividades de extinción de incendios, afectan los bienes del asegurado, por ende, según contrato de póliza, dichas afectaciones están amparadas, por lo que dichos gastos se reconocerán dentro de la posible indemnización.

Sumas aseguradas

Bienes asegurados:
Edificio

Valor asegurado:
COP 1.300.000.000,00

Dentro de los bienes asegurados se incluye “edificio”, que es propiedad del Asegurado, según certificado de tradición y libertad del inmueble (incluido en el anexo III).

Coberturas:

Incendio y/o rayo o sus efectos inmediatos como calor y humo
Remoción de escombros
Extinción del siniestro

Capitales:

COP 1.300.000.000,00
COP 65.000.000,00
COP 26.000.000,00

Deducible:

Demás coberturas: 5% valor de la pérdida \$690.000

CONDICIÓN CUARTA – DEFINICIONES

...

3. DEFINICION DE EDIFICIOS: *Por edificios se entenderá las construcciones fijas con todas sus adiciones y anexos, incluyendo las instalaciones eléctricas e hidráulicas y de aire acondicionado subterráneas o no, mejoras locativas, ascensores, avisos, mallas, tapetes y demás instalaciones permanentes, incluyendo los cimientos y vidrios que formen parte de la estructura del edificio, las obras de arte que formen parte de las construcciones, siempre y cuando su valor quede incluido dentro de la suma asegurada.*

Así mismo, se deja constancia que el valor asegurado, también incluye el costo de los honorarios por dirección de la obra y/o interventoría, pero excluye el costo de los estudios de suelos, las excavaciones, preparación del terreno, instalaciones subterráneas distintas a las eléctricas, hidráulicas y de aire acondicionado, aceras y honorarios de arquitectos por diseños de planos.

Las afectaciones observadas en la edificación propiedad del asegurado, son básicamente en techos, muros, vigas, columnas, pisos, cielo raso, acometidas eléctricas, sistema de aire acondicionado, etc., en el primer nivel por agua de extinción de incendio y en el segundo directamente por fuego.

Analizada la póliza objeto de este siniestro y conociendo el alcance de los daños, es nuestra opinión que este siniestro está cubierto / amparado bajo las condiciones de la respectiva póliza.

No obstante, dejamos a la aseguradora su decisión final respecto a la cobertura del presente siniestro.

Subrogación

Como mencionamos en el capítulo de causa del siniestro, en el sub-capítulo de origen del incendio, consideramos necesario la intervención de un investigador de incendio, con el objetivo de evaluar con las evidencias físicas el lugar donde se inició el presente incendio.

Tal como hemos mencionado, no tuvimos acceso al predio vecino para hacer levantamiento de las evidencias físicas que nos permitan establecer si el inicio del incendio está focalizado en dicho predio, sin embargo, de acuerdo a la versión de las personas que estuvieron presentes durante el desarrollo del incendio, presuntamente el incendio se generó en dicho predio, pero como hemos dicho esto debe investigarse.

Es necesario establecer el lugar donde se originó este incendio a fin de evaluar las posibles acciones de subrogación.

Desconocemos si el predio vecino dispone de alguna póliza.

También mencionamos que el asegurado y su arrendatario informaron que no han tenido acceso al predio vecino y que desconocen los datos de contacto de estos terceros, sin embargo, le hemos solicitado al asegurado a través de su intermediario de seguros que averigüen estos datos y nos los suministren.

En nuestra opinión consideramos que podría solicitarse ante un Tribunal civil, realizar inspección ocular (judicial) de este predio vecino, a fin de que se evalúe si dentro del mismo se originó el presente incendio. Al respecto, recomendamos a la aseguradora consultar con su departamento jurídico la posibilidad de ejecutar es acción.

Daños a terceros:

A la fecha de emisión de este reporte preliminar, no se tiene información formal de reclamo de terceros por posibles daños, sin embargo, de manera extraoficial el asegurado nos comentó que al parecer el tercero denominado Edificio Asociación Jorge Eliecer Gaitán pretende presentar reclamo por posibles daños a la fachada del edificio, al parecer los empaques

(sellos/gomas) de los vidrios de las ventas se afectaron por la radiación térmica generada por el incendio.

Al respecto, como hemos mencionado en el sub-capítulo anterior (Subrogación) es necesario determinar / investigar si el incendio presuntamente se originó en el local vecino o no, a fin de poder establecer posible si hay o no posible responsabilidad imputable al asegurado.

7. - Estimación de la reserva

Como mencionamos en el alcance de los daños, la edificación es de dos niveles, teniendo mayor afectación en el segundo piso.

Para reponer el edificio en el mismo estado que estaba antes del siniestro, considerando que algunas partidas dañadas ameritan reposición y otras ameritan reparaciones, procederemos a estimar el valor de estos conceptos.

Debemos mencionar que por el paso del tiempo y debido a que la edificación está a la intemperie porque el techo del segundo nivel colapsó en su totalidad y cada vez que llueve ingresa agua a la edificación la cual se está afectando, haciendo necesario seguramente incurrir en mayores reparaciones, es importante que se instruya al asegurado a proceder cuanto antes a las respectivas reparaciones, sin embargo, es necesario proceder primero a las evaluaciones respecto al lugar de inicio del incendio y por nuestra parte, vamos a requerir realizar una segunda visita para analizar con el contratista del asegurado las partidas, cantidades de obra y precios indicados en la cotización que están suministrando, ya que observamos que están contemplando la demolición de toda la estructura del segundo piso, y reforzamiento de la que corresponde al primer piso, pero en nuestra opinión no sería necesario realizar todos estos trabajos cotizados, por lo que es indispensable una nueva reunión en el sitio.

En el anexo IV incluimos la cotización presentada por el contratista del asegurado por un monto de COP. 925.314.000,00.

Adicionalmente, informamos que durante nuestra inspección se presentó en el sitio el Ing. Julio Cesar Hernández, quien nos informó que fue contratado por el anterior ajustador para que realizara la primera inspección al predio siniestrado y emitiera cotización por la reparación de dicho predio. Nos menciona que emitió su informe a dicho ajustador, que recibió el pago de un 50% de su trabajo pero que no ha recibido el resto de sus honorarios, nos hizo entrega de su informe y presupuesto de reparación, por nuestra parte le informamos que le estábamos recibido esa documentación sin compromiso, a lo cual estuvo de acuerdo y posteriormente nos envió vía email los planos levantados de la edificación. El presupuesto emitido por este ingeniero también contempla la demolición de la estructura del piso superior y reforzamiento del primer nivel y el monto estimado es por COP. 886.024.750,00.

En principio, podemos comentar que, de acuerdo a nuestras primeras evaluaciones del alcance de los daños diferimos del contratista del asegurado y del ingeniero Julio Cesar Hernandez, ya

que no consideramos que toda la estructura del segundo nivel se deba demoler y el reforzamiento del primer nivel seguramente corresponda a una mejora, de igual forma tampoco estamos de acuerdo que se deban demoler la cantidad de paredes presupuestadas, en tal sentido que será necesario una segunda reunión para analizar y discutir estos conceptos.

Con las consideraciones anteriores, emitimos la siguiente reserva:

Estimación de la reserva

Ítem	Descripción	Monto estimado COP.
1	Trabajos preliminares y de acondicionamiento del predio para ejecución de trabajos de demolición y reconstrucción	5.000.000,00
2	Remoción, demolición y bote de escombros	60.000.000,00
3	Reconstrucción de algunas vigas o columnas, reparaciones al resto de la estructura	90.000.000,00
4	Reforzamiento de estructura por afectación del siniestro	35.000.000,00
5	Instalaciones eléctricas en las mismas condiciones que las afectadas	12.500.000,00
6	Reparaciones de paredes, empañetado, pintura, etc.	55.000.000,00
7	Instalaciones sanitarias, paredes de cerámica, etc.	15.000.000,00
8	Pisos	30.000.000,00
9	Pintura en paredes, techo, marcos de puertas y ventanas, etc.	35.000.000,00
10	Puertas y ventanas	15.000.000,00
11	Techo (cubierta) y cielo raso	70.000.000,00
12	Otros	25.000.000,00
	Sub-total	447.500.000,00
	AIU (25%)	111.875.000,00
	IVA	21.256.250,00
	Total estimado	580.631.250,00
	Menos deducible (5%) COP 690.000,00	29.031.562,50
	Total reserva estimada	551.599.687,50

Reserva estimada (neta del deducible): **COP 551.599.687,50**

(Quinientos cincuenta y un millón quinientos noventa y nueve mil seiscientos ochenta y siete con 50/100 pesos colombianos)

Valores a riesgo:

Considerando los niveles y áreas que tiene el predio asegurado, las características del tipo de construcción y acabados, hemos analizado los precios de construcción en el mercado y encontramos que el valor asegurado está acorde con el valor de reposición a nuevo de

construir una edificación similar a la siniestrada, en tal sentido no aplica infraseguro. No obstante, esto lo ratificaremos luego que concluyamos con los análisis de los precios unitarios y cantidades de obra que resulten de la reparación de lo afectado por el siniestro.

Salvamento:

Para el presente caso, consideramos que no se configura un salvamento, toda vez, que tanto el fuego como el agua de extinción del mismo, afectaron por completo los techos, muros, vigas, instalaciones eléctricas, puertas, pisos, cielo raso, etc., especialmente en el segundo nivel del predio siniestrado y sólo quedaron escombros, que no representa un valor de salvamento a considerar.

8. - Recomendaciones

Tomando en consideración que el asegurado aun no ha realizado las respectivas reparaciones, Recomendamos:

1. El asegurado debe realizar una reparación provisional o resguardo de la cubierta del segundo nivel, ya que, en la zona, se presentan precipitaciones regularmente y dichas aguas de lluvia se están filtrando hacia el primer nivel lo que empeora las condiciones del predio siniestrado, tal como se puede evidenciar en las imágenes fotográficas que incluimos en el capítulo “Descripción del siniestro”. Aunque esta medida involucra un costo para el asegurado. De igual forma proceder de inmediato a las medidas para dar inicio a las reparaciones.
2. El asegurado debe tratar en la medida de sus posibilidades de ubicar al propietario del local y del negocio vecino, para solicitar autorización de ingreso al predio denominado “Todo a mil y algo más” para sí lograr determinar el lugar exacto donde inició el incendio.
3. Es recomendable que el asegurado considere la instalación de sistema de detección de incendio (detectores de humo y calor).
4. No observamos suficientes extintores, pero estamos solicitando el informe de inspección de seguridad del Cuerpo de Bomberos, a fin de conocer con exactitud la cantidad de extintores de con los cuales contaban y si tenían el mantenimiento y recarga correspondiente.
5. Recomendamos que las instalaciones eléctricas estén debidamente empotradas.

9. - Situación actual

Actualmente nos encontramos a la espera de la documentación solicitada al Asegurado y al arrendatario del predio siniestrado, por medio del intermediario de seguros. En el anexo V incluimos nuestra solicitud de documentos.

Quedamos a la espera que la aseguradora nos autorice a contratar un investigador de incendio o nos indique si procederán a designarlo directamente. Para esa investigación del incendio es necesario contar con la autorización del propietario del local vecino a fin de que se realice investigación en ese predio. Aunque como hemos dicho, posiblemente el investigador pueda determinar con las características físicas del local asegurado la propagación del fuego, en nuestra opinión, todo parece indicar que la propagación fue a nivel del techo.

Estamos a la espera que el asegurado nos proporcione los datos del propietario del local vecino y del comercio que ahí funcionaba.


También esperamos que la aseguradora nos indique si su departamento jurídico ve viable la solicitud de una inspección ocular (judicial) al predio vecino.

Estamos coordinando una segunda visita para analizar con el contratista del asegurado el presupuesto de reparación / reconstrucción presentado.

Atentamente,
Sideriesgos, S.A.S.



Rosa Julia Pérez A.
Director – Ajustador



Fanny T. Pérez
Ajustador

Anexos:

- I. Acta de inspección (Fotocopia).
- II. Informe de atención de emergencia, emitido por cuerpo de bomberos (Fotocopia).
- III. Certificado de tradición y libertad del inmueble (Fotocopia).
- IV. Propuesta económica presentada por el contratista del asegurado (Fotocopia).
- V. Solicitud formal de documentos, enviada al asegurado.