

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

Bogotá, 25 de febrero de 2021

Señora:
Gemma Straub Cadena
Bogotá. -

Ref.: Incendio en edificación
Ocurrido: 15 de junio de 2020
Póliza: 022091721/0

INFORME DE EVALUACIÓN DE DAÑOS Y DETERMINACIÓN DE PÉRDIDA

Estimada Sra. Straub:

Emitimos el presente informe, para detallar los resultados de nuestras evaluaciones, correspondientes al siniestro citado en referencia, luego de los análisis y mediciones realizadas en los predios, por nuestro personal de ajustadores de pérdidas, nuestro ingeniero civil David Bastidas y el asesor nombrado por la aseguradora el ingeniero civil – geotecnia, especialista en estructuras Andrés Gutiérrez.

Una vez finalizada la revisión de la documentación aportada por ustedes hasta la fecha, evaluada la cotización suministrada por su proveedor, determinación de la causa del siniestro, y finalmente la cuantificación de la pérdida correspondiente, presentamos un breve resumen de las conclusiones de nuestro trabajo realizado en este siniestro:

1.- Alcance de los daños:

Según las evidencias físicas, las afectaciones observadas 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.

A continuación, indicamos nuestra conclusión en cuanto a cada partida del presupuesto suministrado por ustedes en fecha 06/01/2021, y aun cuando hay documentación pendiente por entregar por parte de ustedes, estamos considerando oportuno presentar los resultados de las evaluaciones realizadas a la fecha, a fin de que usted nos emita su solicitud de indemnización y procedamos al ajuste del siniestro:

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.

En el segundo nivel, la partida remoción y bote de escombros de la estructura (la cual corresponde a machones), no se incluye como pérdida, debido a que estos daños corresponden a pañete (en algunas áreas) y a pintura cuyo costo se reconoce, ya que la demolición y remoción no es necesaria, por no tener daños relacionados con el incendio.

No se incluye como pérdida la remoción de la placa de entepiso en su totalidad, ya que, sólo está afectada el área que corresponde a estructura de madera.

Estamos reconociendo la remoción de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

Reconocemos la demolición y reconstrucción de muros (paredes) del segundo nivel que no corresponden a mejoras locativas, aun cuando los muros perimetrales y de la fachada que están en la zona del entepiso de madera, están sujetos a evaluación luego que se haga la remoción y bote de escombros de ese entre piso, estamos incluyendo dentro de la pérdida estos muros.

Reconstrucción y reparaciones 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.

Reconocemos la reconstrucción de muros de la zona donde está la placa de madera, aun cuando esta partida estará sujeta a evaluación luego de remover y botar escombros del entepiso de madera.

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 incluyendo dentro de la pérdida la reconstrucción de la placa del piso de este segundo nivel, que es de concreto armado, ya que no está afectada por el siniestro.

Tampoco se incluye dentro de la pérdida 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 incluye dentro de la pérdida la reconstrucción de los muros que corresponden a mejoras locativas.

No forma parte de la pérdida 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.

Reparaciones de áreas en el primer nivel:

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), no obstante, no hay daños por incendio en este nivel del predio.

También hay daños en el cieloraso, por el agua de extinción, pero esta partida corresponde a mejoras locativas, por lo que no forman parte de la pérdida ajustada. 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 corresponden a mejoras locativas, los cuales no se incluyen dentro de la pérdida.

Hay daños a muros de drywall y toda la estructura que conforman la recepción de este nivel, pero no se incluyen dentro de la pérdida por ser mejoras locativas.

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.

No se incluye dentro de la pérdida el refuerzo de la estructura, porque esto no tiene relación con el siniestro aquí tratado.

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

Para todo el predio, estamos reconociendo cinco (5) tableros parciales, los cuales corresponden a los que vimos afectados, aun cuando el asegurado reclama menos (3). El precio unitario reclamado por el asegurado lo estamos reconociendo.

2.- Pérdida determinada

Adjuntamos a este informe, cuadro de Excel con el detalle de las partidas reclamadas por ustedes (columna F). En el mismo cuadro, presentamos en la columna G el monto determinado por nosotros como pérdida. Y en la columna H dejamos nuestras observaciones sobre cada una de las partidas analizadas.

En esta determinación de pérdida hemos reconocido los precios unitarios reclamados por ustedes para todas las partidas reclamadas, salvo los precios correspondientes a la partida de la estructura y piso de madera (placa), ya que ustedes reclaman por una estructura y placa de concreto armado, siendo más costoso y lo afectado corresponde a madera. 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.

Las diferencias que tenemos con el reclamo de ustedes, es debido a que reclaman algunas partidas que no están afectadas (se explica en la columna de observaciones (H)) y también en algunas partidas reclaman mayor cantidad de obra. Debemos señalar que hay dos partidas que ustedes no están reclamando, pero las reconocemos porque forman parte de las reparaciones y del valor de reparación del predio, dichas partidas están detalladas en el Ítem XV (15.1 y 15.2).

También estamos considerando dentro de la pérdida lo correspondiente a gastos de administración, imprevistos y utilidad, cuyos porcentajes corresponden a los reclamados por ustedes.

No estamos incluyendo dentro de la pérdida lo correspondiente a gastos por medidas para minimizar daños o prevenir mayores daños, porque a la fecha de emisión de este informe, el asegurado no ha tomado las medidas correspondientes.

En conclusión, debemos decir que, dentro de la pérdida no se incluyen todas aquellas partidas que no resultaron afectadas por el incendio ni las que en principio consideramos que corresponden a mejoras locativas ejecutadas por el arrendatario, aunque a la fecha de emisión de este reporte el asegurado no nos ha entregado el detalle de las mismas.

Como resumen a los comentarios antes planteados y al detalle de las cifras citadas en el cuadro de Excel adjunto, presentamos el siguiente resumen:

Item	Descripción	Pérdida determinada (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
	Total Costos Directos	272.687.188,40
	Administración 10%	27.268.718,84
	Imprevistos 5%	13.634.359,42
	Utilidad 15%	40.903.078,26
	Total Costos Indirectos	81.806.156,52
	Valor Total	354.493.344,92
	Menos deducible (5%) COP 690.000,00	17.724.667,25
	Total pérdida determinada:	336.768.677,67

Como se evidencia en el cuadro resumen, la cifra de COP. 336.768.677,67 es neta del deducible del 5% según póliza.

3.- Recomendación para minimizar daños por el incendio

Luego de nuestra primera inspección, en fecha 18/12/2020 les remitimos una recomendación con respecto al resguardo provisional del predio siniestrado, con el objetivo de evitar la agravación del riesgo y por ende evitar mayores daños al predio.

Como conversamos en nuestra reunión con ustedes en fecha 06/01/2021 y posteriormente en conversación telefónica con la Dra. Sorolizana Guzmán en fecha 22/01/2021, ustedes harían las gestiones correspondientes ante los Entes respectivos, a fin de poder ejecutar esa recomendación dada; en todo caso, a fin de ratificar dicha recomendación, en el entendido que

no se ha ejecutado a la presente fecha y mientras ustedes tomen la decisión de iniciar los trabajos de reparación, citamos a continuación tal recomendación:

Se instale una protección provisional pero funcional, con el objeto de proteger el predio. Por lo que se recomienda colocar una cubierta en polietileno (plástico) ajustado y enchapado a las paredes del segundo piso, para así evitar el ingreso de agua de lluvia, que percolan al primer nivel de la edificación.

Finalmente, adjuntamos a este reporte cuadro de determinación de la pérdida y solicitud de indemnización para que sea diligenciada y remitida nuevamente a nosotros, para proceder por nuestra parte a presentar ajuste del siniestro a la aseguradora.

Atentamente,
Sideriesgos, S.A.S.



Rosa Julia Pérez A.
Director – Ajustador



Fanny T. Pérez
Ajustador