

CONTART 2018: VII Convención de la Edificación
30 mayo - 1 junio 2018; Zaragoza (Spain): Colegio Oficial de
Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Zaragoza. Escuela
Universitaria Politécnica de La Almunia, p.907-915

088

EL ARQUITECTO TÉCNICO COMO PERITO DE SEGUROS

GANCEDO, ALMUDENA
CAATValencia, Valencia, España
E-mail: perito@almudenagancedo.es

PALABRAS CLAVE: perito, seguros, peritaciones.

INTRODUCCIÓN

Si entendemos la definición de Perito como la persona experta en una materia en concreto, cuando hablamos de la peritación de unos daños en unos bienes que cuentan con una póliza de seguro, es el Arquitecto Técnico quien actúa como persona experta en la materia, siendo el Perito de Seguros, en lo que se conoce en el sector asegurador como el Perito de Riesgos Diversos (Perito IRD) y donde como riesgos diversos se consideran pólizas de hogar, comunidad de propietarios, industrias y comercios.

Recordamos que en cuestiones relacionadas con la edificación, el Arquitecto Técnico es el agente que interviene en el proceso constructivo como Director de la ejecución material de una obra, siendo el máximo responsable de la correcta construcción, por lo tanto entenderemos que sea el Arquitecto Técnico el experto en esta materia.

Si analizamos datos de la edificación existente en España y datos del sector asegurador podemos hacernos una idea del potencial de la intervención del Arquitecto Técnico como Perito de Seguros.

DESARROLLO

Para obtener datos del sector asegurador recurrimos al informe anual con carácter social que publica la Patronal de las Compañías de Seguros, UNESPA, el informe ESTAMOS

SEGURO, siendo la última publicación del año 2016.

Este informe contiene datos anuales del sector asegurador en España, tanto referentes a seguros patrimoniales, como seguros de vida, responsabilidad civil, decesos, autos... pero vamos a centrarnos en seguros patrimoniales, concretamente en seguros multirriesgo que son pólizas de riesgos diversos: hogar, comunidades de propietarios industrias y comercios.

Teniendo en cuenta que según el Instituto Nacional de Estadística el total de viviendas en España es de 25,50 millones y hay 18,20 millones de familias, llegamos rápidamente a la conclusión de que hay más viviendas que familias, por lo que hay viviendas habituales y segundas residencias.

También podríamos entrar en detalle en cuanto a la tipología constructiva en si son viviendas unifamiliares o viviendas en bloque ya ofrece datos diferentes en cuanto al porcentaje de contratación de una póliza de seguros que oscilan entre un 70% y 80%. Otro dato importante a tener en cuenta sería la propiedad de estas viviendas y si tienen carga hipotecaria o no. Según el Banco de España, el 86% de las viviendas están en régimen de propiedad, y el 14% restante están en régimen de alquiler o cesión, ya que el uso que se hace en cada caso es diferente y la siniestralidad también.

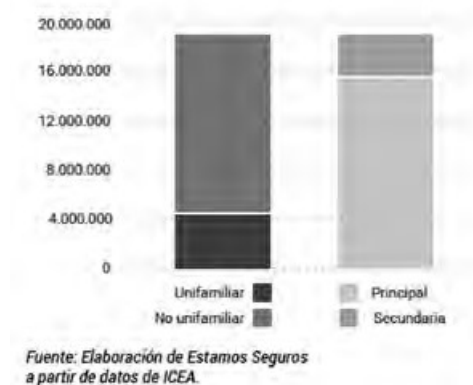


Figura 1: COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES ASEGURADOS.

Volviendo al total de viviendas en España, de los más de 25,50 millones de viviendas, según datos del sector asegurador, hay más de 18,90 millones de viviendas que están aseguradas, lo que supone que el 74% de los hogares españoles cuentan con una póliza de seguro y esta tendencia va creciendo a lo largo de los años, según la gráfica publicada.

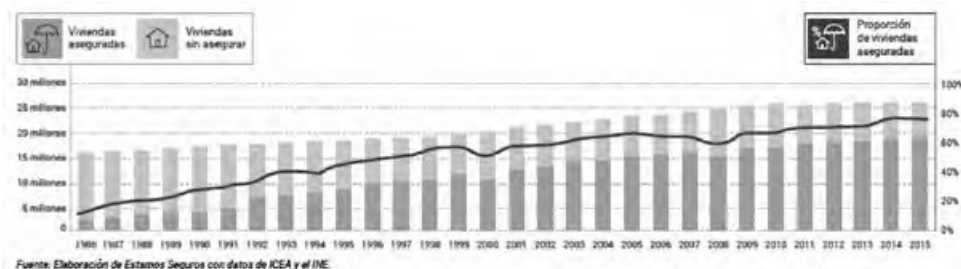


Figura 2: EXTENSIÓN ESTIMADA DEL SEGURO DEL HOGAR.

También podríamos distinguir entre Comunidades autónomas donde el País Vasco sería donde más viviendas cuentan con seguro llegando al 90%, siendo Canarias, Galicia y Baleares Comunidades donde menos se asegura rondando el 60%.

Cuando se producen unos daños, o lo que en el sector asegurador se conoce como un siniestro en un hogar, comunidad de propietarios, industria o en un comercio, será el Perito de Seguros quien identificará el origen de los daños y valorará los daños producidos.

Esta intervención del Perito se hace en base a una póliza de seguros contratada donde dependiendo del origen podría estar cubierto o no, donde la póliza especificará como se hará la valoración de los daños en base unos criterios definidos en la póliza...

Poniendo un ejemplo, los daños producidos en una vivienda por asentamiento del terreno no suelen estar cubiertos en la póliza del seguro al ser vicios ocultos o defectos constructivos del bien asegurado. Los daños producidos en una vivienda por una fuga en la instalación de fontanería suelen estar cubiertos pero depende de donde sea el origen pueden estar cubiertos o no. Los daños en un ordenador podrían estar cubiertos o no y se aplicaría una depreciación o no dependiendo de lo que refleje la póliza contratada.

Entre los daños cubiertos por las pólizas de seguro encontraríamos daños por agua, incendio, robo, fenómenos atmosféricos, defensa jurídica, daños eléctricos, responsabilidad civil... son las llamadas coberturas que desarrollaremos más adelante.

Para hacernos una idea de la siniestrabilidad, según datos del informe, en términos generales y en pólizas multirriesgo, en cuanto al número de percances o siniestros, los daños por agua encabezan la lista, suponiendo a las Compañías más de 3 millones de siniestros, seguidos por rotura de cristales, robos o fenómenos atmosféricos.

	HOGAR	COMUNIDADES	COMERCIO	INDUSTRIAS	TOTAL
Avería de maquinaria	NA	NA	8.885	7.720	16.605
Cristales	1.248.423	76.828	106.538	43.636	1.475.425
Daños eléctricos	677.775	25.225	58.392	30.875	792.267
Daños por agua	2.178.594	682.757	151.275	46.728	3.059.354
Defensa jurídica	12.819	3.238	4.238	1.635	21.930
Fenómenos atmosféricos	454.338	138.536	35.266	41.403	669.543
Incendios	145.619	15.292	15.474	10.295	186.680
Pérdidas de beneficios	NA	NA	998	8.339	9.337
Responsabilidad civil	180.289	58.194	26.734	31.591	296.808
Responsabilidad civil agua	108.004	622	106	2	108.734
Robo o daños por robo	382.486	37.928	60.353	35.475	516.242
Servicios de asistencia	1.131.962	1.432	11.129	110	1.144.633
Otras	439.589	83.744	22.489	31.483	577.305

Fuente: Elaboración de Estanós Sagrino a partir de datos de ICEA.

Figura 3: RESUMEN DE PERCANCES MULTIRRIESGO POR COBERTURAS.

Pero si lo valoramos en términos económicos, en cuanto a costes para las Compañía por percances en pólizas multirriesgos, los daños por agua seguirían encabezando la lista con más de 1.179 millones de euros, pero en este caso seguidos por robos e incendios, que aunque se produzcan en menor número la cuantía de los daños es mayor siendo más de 684 millones de euros y más de 651 millones de euros, sin olvidar hacer mención a los daños meteorológicos con más de 361 millones de euros.



Figura 4: COMPOSICION ESTIMADA DE LOS COSTES DE LOS SEGUROS MULTIRRIESGOS.

Si definimos algunas de las coberturas:

- Daños por Agua, sería la garantía con mayor peso y podríamos decir que son los daños procedentes de agua, bien por derrames o canalizada en tubería de suministro, o en el propio punto o ya en canalizaciones de evacuación. Este informe lo resume como el panorama de las goteras en el hogar. El Perito de Seguros detectará cual es el origen del daño: corrosión, fuga, defecto... y valorará el daño causado.
- Daños Atmosféricos, sería la cobertura que cubriría daños por lluvias, nieve, pedrisco y por vientos, con unos límites establecidos en la póliza o no, y cuya consulta de datos registrados se hace a entidades certificadas como AEMET.
- Incendios, donde encontramos daños tras producirse un incendio en estructura, revestimientos, instalaciones, además de los daños en mobiliario, maquinaria, enseres... y donde suelen haber terceros afectados. Así como intervenir en cálculos de lucro cesante, mercancías...
- Daños eléctricos, serían los daños por corrientes anormales, cortocircuitos o alteraciones de la red eléctrica. En estos daños los criterios de valoración del Perito, que podrán estar definidos o no en la póliza, afectaran en la peritación de daños. Hablamos de métodos de depreciación: residual estático, dinámico, mixto...
- Defensa Jurídica, donde la intervención del Perito de Seguros en Asistencias Jurídicas requiere de habilidades en mediación, ya que interviene en un siniestro con terceros donde las partes pueden estar enfrentadas y el proceso es sensible a dinamitarse.
- Otras coberturas: Robo, Cristales, Actos vandálicos, Impacto...

Centrándonos en datos del informe para pólizas del hogar:

1 de cada 4 viviendas sufre algún incidente o percance a lo largo del año, llegando a registrar más de uno al año el 7% de los hogares. Consideramos 18 millones de viviendas con seguro, hablamos de cerca de 4,5 millones de siniestros, sólo en hogar.

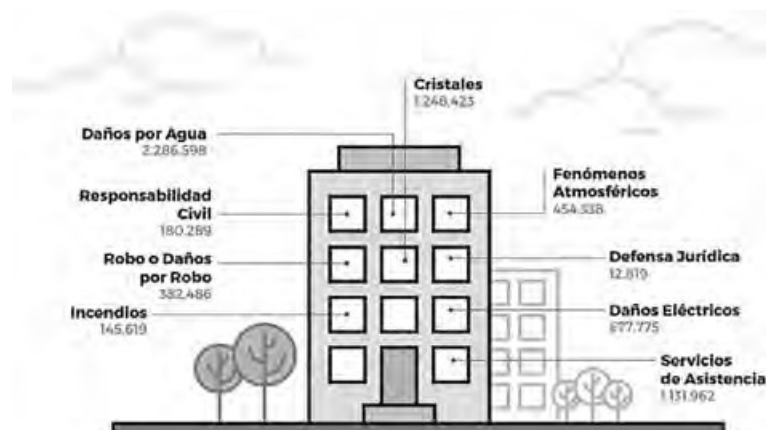


Figura 5: PERCANCES RESUELTOS POR EL SEGURO DEL HOGAR.

En el caso de las pólizas de hogar, entre los daños más atendidos estarían los daños por agua con más de 2 millones de siniestros, lo que supone una frecuencia a lo largo del año, que según este informe, cada 14 segundos alguien llame a su Compañía para decir que está teniendo daños por agua en su hogar, cada minuto y medio un robo, y cada 25 segundos se rompe un cristal.

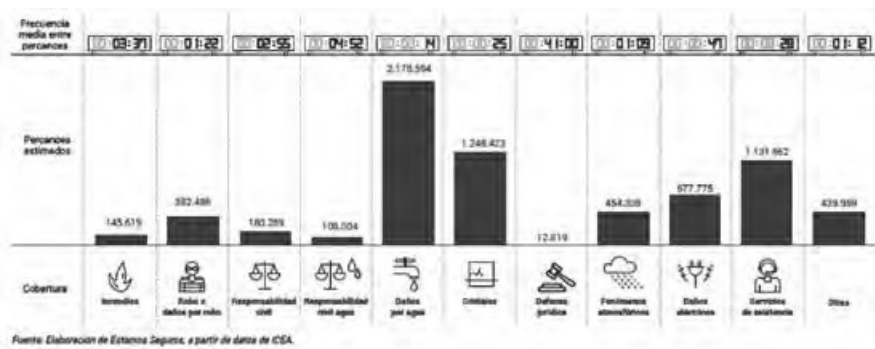


Figura 6: INCIDENTES ATENDIDOS POR DEL SEGURO DEL HOGAR, POR COBERTURAS.

Si analizamos los costes por siniestros para las Compañías los daños por agua en hogar siguen encabezando seguidos de robo, cristales y atmosféricos. Entre los daños más atendidos, los daños por agua suponen a las Compañías un coste de más de 2 millones de euros, seguido de robo con un coste de más 840.000 euros, rotura de cristales con más de 650.000 euros e incendios por más de 550.000 euros sin olvidar fenómenos atmosféricos más de 480.000 euros.



Figura 7: PAGOS DIARIOS DEL SEGURO DEL HOGAR, POR COBERTURAS.

Faltaría analizar la siniestrabilidad y costes en otras pólizas como Comunidades de Propietarios, industrias o comercios, recogidos también en este informe, y cuyos datos difieren de los de hogar.

En la peritación de seguros se valora en base a unas condiciones establecidas en una póliza contratada por lo que el Perito de Seguros tiene que estar familiarizado para poder valorar los siniestros en base a estas y en las que no siempre se aplicaran los mismos criterios ya que habrá infraseguro o no, o se compensaran capitales, o se aplicaran concurrencias o no, o se valorará a nuevo o a valor aplicando una depreciación por antigüedad y uso, y garantías como incendio, robo, daños por agua, metereológicos, responsabilidad civil... estarán definidas en la póliza con unos límites y condiciones.

METODOLOGÍA

Si entramos en la metodología podríamos definir, como ocurre en periodismo, cuáles serían las 5W de una peritación de seguros:

- ¿DÓNDE? - Where? - Es importante identificar donde se producen los daños, no solo por la correspondencia entre la dirección del riesgo que figure en la póliza y la dirección donde se visita y produce el siniestro, también por identificar si es un elemento privativo o es comunitario si nos enfrentamos por ejemplo a una peritación de daños en una Comunidad de propietarios. Tanto el Código Civil (artículo 396) como La Ley de Propiedad Horizontal (artículo 3) hacen mención a estos conceptos.

- ¿CUÁNDO? - When? - Situar cronológicamente cuando se originan los daños y cuando se producen los daños para saber si la póliza estaba vigente o no, si se trata de daños paulatinos, si hay agravamiento del daño... y por supuesto cumplir con los plazos de declaración del siniestro así como con los plazos en caso de recurrir a un perito no designado por la Compañía tal como fija no solo la póliza o no, también la Ley de Contrato de Seguro 50/1980 (artículo 38) o estar en plazos para declarar siniestros cubiertos por el Consorcio de Seguros, que establece un plazo en 7 días.

- ¿QUÉ? - What? - Que se ha dañado, en primer lugar para distinguir si es contenido o continente, según la póliza contratada. También comprobar el daño causado, que se ha dañado en cuanto a medición, estado de conservación... El Arquitecto Técnico es el experto en mediciones de partidas de obra así como el experto conocedor de precios de mercado para establecer un justiprecio.

- ¿POR QUÉ? - Why? - Sería identificar el origen de los daños que es fundamental para saber si esta reparado o no, ya que lógicamente no se atienden daños hasta que no se repara el origen de estos. Además de que identificar el origen de los daños sirve para establecer responsabilidades, si es que las hay.

- ¿QUIÉN? - Who? - Identificar quien es el origen de daños, entendido como identificar al causante, que no siempre es el asegurado pudiendo intervenir terceros por responsabilidad civil sobre los daños. También hay que identificar a los perjudicados, si los hay, para poder atender en caso de incurrir en responsabilidad de los daños causados.

Por último, en esta metodología añadiríamos una sexta W, que sería How many? - ¿CUÁNTO?, ya que el Perito de Seguros es quien valora el daño causado, no solo cuantificándolo económicamente también aplicando unos criterios de valoración que estarán establecidos en la póliza contratada, en cuanto a si la valoración es a valor a nuevo o a valor real o se aplican unas depreciaciones con una metodología u otra, así como teniendo en cuenta las condiciones particulares que pueda recoger la póliza.

Pero no siempre obtenemos todas las respuestas, ya que no siempre esta tan claro quién es el causante, o cuando se originan unos daños o donde está el origen, lo que si hace la intervención de un Arquitecto Técnico como Perito de Seguros en un siniestro es esclarecer y valorar lo ocurrido como profesional experto en la materia.

CONCLUSIÓN

Dentro de las funciones que un Arquitecto Técnico puede desempeñar, la función de Perito de Seguros es una función muy útil para la sociedad, no solo como profesional que interviene cuando se produce un siniestro, también como el profesional de consulta para Aseguradoras, Administradores de Finca o particulares. Para comprobar si una comunidad está bien asegurada en cuanto a capitales o garantías, o si la póliza de la vivienda contempla bien el contenido y continente o la superficie declarada, o si un comercio está bien asegurado en cuanto a mercancías/mercaderías y riesgos o si la Comunidad o vivienda asegurada suponen un mayor riesgo debido al estado de conservación... al fin y al cabo el Perito de Seguros será quien intervendrá en caso de producirse un siniestro, y no olvidemos que es

quien visita el riesgo.

El Perito de Seguros, aunque suele intervenir a instancias de las Compañías de seguros, también puede actuar a instancias del propio asegurado (sobretudo cubierto en pólizas de comercio), en lo que se conoce como el Perito de Defensa, pero en cualquier caso en ambas circunstancias se recurre a peritos independientes.

Pero también puede intervenir el Perito de Seguros en procedimientos judiciales entre asegurado y aseguradora a instancias del Juez como perito tercero de designación judicial. En este caso la designación de perito judicial especializado en el sector asegurador se hace por medio de listados facilitados al juzgado por los distintos Colegios profesionales de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación así como por otras Asociaciones especializadas.

Por supuesto no olvidar la función preventiva que realiza el Arquitecto Técnico en las inspecciones técnicas de edificios asegurados, en tareas de mantenimiento y conservación de riesgos con la repercusión en la disminución de siniestros que supone.

Para hacernos una idea del potencial, según el último informe publicado de UNESPA, las Compañías de Seguros, teniendo en cuenta riesgos diversos, han atendido más de 3 millones de siniestros por daños por agua con un coste de más de 1.173 millones de euros. Sin duda estos datos nos dan una idea de las intervenciones del Arquitecto Técnico como Perito de Seguros.

Y es que entre tantos números, nos preguntaremos si estamos seguros o no de tener algún siniestro en nuestro hogar o Comunidad, no solo por una cuestión de probabilidad, también por otros factores que influyen como el hecho de como es el parque inmobiliario, como es nuestra vivienda en particular y como es la cultura del mantenimiento que tenemos o podemos tener.

Saber que en cualquier caso el Perito de Seguros actuará siempre, con independencia de quien lo solicite, con la máxima objetividad e imparcialidad, ya que se trata de un profesional, experto en la materia que actuará bajo juramento o promesa de hacerlo sin favorecer ni perjudicar a ninguna de las partes pudiendo incurrir en sanciones penales en caso de hacerlo.

Por lo tanto, el ejercicio de la profesión de Arquitecto Técnico como Perito de Seguros, experto en esta materia, resulta muy útil para la sociedad y existe un potencial de intervenciones a considerar.

BIBLIOGRAFÍA

-CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS, INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA
<https://goo.gl/7QpV6c>

-INDICADORES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA, BANCO DE ESPAÑA
<https://goo.gl/E2jMXB>

-LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL
<https://goo.gl/twCQ7>

-CÓDIGO CIVIL
<https://goo.gl/wKoZa>

-LEY DE CONTRATO DE SEGURO 50/1980
<https://goo.gl/QoJJfR>

-ESTAMOS SEGUROS, informe anual de Asociación empresarial de Seguros, UNESPA
<http://unespa-web.s3.amazonaws.com/main-files/uploads/2017/06/Informe+2016+Estamos+Seguros.pdf>

-EL LIBRO BLANCO DEL SEGURO, Asociación empresarial de Seguros, UNESPA
<http://unespa-estamosseguros-web.s3.amazonaws.com/main-files/uploads/2016/10/libro-blanco.pdf>