
MANUAL PARA LA PERITACIÓN DE INCENDIOS Y RIESGOS DIVERSOS PARA COMPAÑÍAS DE SEGUROS

28 jul. 16

AUTOR:

DANIEL MARTÍNEZ CÁRCEL

TUTOR ACADÉMICO:

María Josefa González Redondo (Departamento de Construcciones
Arquitectónicas)



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



ESCOLA TÈCNICA SUPERIOR
ENGINYERIA
D'EDIFICACIÓ

ETS d'Enginyeria d'Edificació
Universitat Politècnica de València

Resumen

El proyecto que se desarrolla a continuación tiene un planteamiento teórico-experimental, debido a que en su mayor extensión se trata de un trabajo teórico, pero lo indicado en él tiene un respaldo experimental, aportado por el autor, tras varios años desempeñando la función de perito para compañías de seguros. El objetivo fundamental es guiar a los técnicos que se inician en la profesión. Se informa de las principales funciones del perito, además de las diferentes figuras que interviene en el proceso de peritación para poder solucionar los diferentes siniestros que se dan en la edificación, explicando los contenidos del informe pericial y los factores que determinan la indemnización final por parte de los seguros.

Todo ello, junto con la legislación de referencia y aportando ejemplos reales de los principales siniestros, concluye en un documento que pretende rellenar un vacío de información en relación con la actividad.

Palabras clave: figuras de los seguros, funciones del perito, indemnización de seguros, informe pericial, siniestros en edificación.

Abstract

The project developed below has a theoretical-experimental approach, because it is a theoretical work in its greatest extent, but what is indicated in it is an experimental backup, contributed by the author, after several years performing as expert in insurances companies. The main objective is to guide the technicians that starts in the job. It is informed about the main expert functions also the different figures that are involved in the expert opinion to solve the different losses that occur in the edification, explaining the expert report content and the facts that determine the final compensation by insurance companies.

All with the reference legislation and giving real examples about the main losses, it concludes in the document that tries to fill a void of information related with the activity.

Key words: leading figure of insurance, role of expert, compensation of insurance, technical report, accident in building.

Agradecimientos

A todas aquellas personas (compañeros, asegurados, agentes, tramitadores, etc.) que incluso sin saberlo, me han ayudado a mejorar día a día, con sus preguntas, hechos, situaciones, reclamaciones, etc.

Especialmente me gustaría agradecer a Eduardo Vivó Roca, gerente de Arkitecnic,S.L.; por la confianza depositada en mi desde el primer día; y a mis compañeros María José Pérez Teruel y Vicente Arizo Crespo, por transmitirme los conocimientos necesarios de una manera desinteresada.

Además, a mi mujer y familia, por apoyarme y ayudarme en el proceso que cuando decidí trabajar a la par que estudiaba el Grado de Ingeniería de la Edificación.

Por último, a María Josefa González Redondo, tutora del TFG, por su esfuerzo y dedicación ante un tema hasta ahora desconocido para ella.

Acrónimos utilizados

AEMET: Agencia estatal de meteorología

APCAS: Asociación de peritos de seguros y comisarios de averías

BOE: Boletín oficial del estado

CCS: Consorcio de compensación de seguros

RAE: Real academia de la lengua española

Resumen.....	II
Abstract	II
Agradecimientos	III
Acrónimos utilizados	IV
Índice	V
1. Introducción	1
2. La peritación para las compañías de seguros.....	2
3. Análisis de la legislación vigente	3
3.1 Ley 50/1980 de 8 de octubre, de contrato de seguro.....	3
3.2 Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.	11
3.3 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.....	11
3.4 Real decreto 6/2004 de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de ordenación y supervisión de los seguros privados.....	11
3.5 Real decreto 300/2004, de 20 de febrero por el que se aprueba el reglamento del seguro de riesgos extraordinarios.....	12
3.6 Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil.....	16
3.7 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.....	18
4. Funciones del perito.....	20
5. Responsabilidades del perito	21
6. Tipos de pólizas y capitales	22
6.1 Modalidades de pólizas en función de su tipología	22
6.2 Tipos de capitales.....	24
7. Agentes intervinientes en el proceso de peritación	27
7.1 El perito de compañías de seguros	27
7.2 El asegurado	28
7.3 El asegurador (La compañía) y los tramitadores.....	29
7.4 Los agentes de seguros o mediadores	29
8. Otros elementos que intervienen	31
8.1 Los condicionados generales.....	31
8.2 Las condiciones particulares de la póliza	32
9. El proceso de peritación.....	34
9.1 El encargo de peritación.....	36
9.2 El contacto con el asegurado	38

9.3 Gestiones previas a la visita	38
9.4 La visita.....	38
9.5 El informe de avance.....	40
9.6 La solicitud de asistencia	41
9.7 Negociación con reparadores	42
9.8 El informe pericial	42
9.9 Causantes y perjudicados.....	45
9.10 Revisión por parte de la compañía.....	46
9.11 Gestión de incidencias	46
9.12 Segundas visitas	46
9.13 Ampliaciones	47
9.14 Procedimientos judiciales	47
9.15 Detección de fraudes	47
10. Principales tipologías de siniestros	49
10.1 Daños por agua	49
10.2 Robo, expoliación y hurto	52
10.3 Incendio, hollín y explosión.....	55
10.4 Fenómenos atmosféricos.....	59
10.5 Rotura de cristales, loza sanitaria y mármoles.....	67
10.6 Responsabilidad civil	70
10.7 Daños eléctricos	73
11. Otras tipologías de siniestros	76
12. Otros factores que influyen en la indemnización	80
12.1 Infraseguro	80
12.2 Concurrencia de seguros.....	82
12.3 Franquicias	83
12.4 Límites	83
12.5 Regla de equidad.....	83
12.6 Compensación de capitales.....	84
13. Conclusiones.....	85
14. Glosario	87
15. Referencias Bibliográficas	91
16. Índice de Figuras y Tablas.....	92
17. Anexos.....	A

1. Introducción

A diferencia de los procesos de altibajos que se dan en el sector de la construcción, el sector asegurador dota a los empleados de una linealidad, capaz de mantenerse en el tiempo. A pesar de no ser obligatorio, el seguro de riesgos para viviendas, comunidades, locales, etc., son a día de hoy muy habituales. Además, para las viviendas adquiridas mediante hipoteca, las entidades de crédito obligan a crear un seguro. Al tener garantizada la existencia de pólizas, es inevitable que se den siniestros; por lo que la figura del perito para compañías de seguros es una profesión estable.

Se ha optado por realizar un proyecto basado en la figura del perito para compañías de seguros por dos motivos fundamentales, el primero la falta de información que existe en relación a esta figura, lo que hace que sea muy complicado iniciar la actividad si no se es aleccionado por un técnico con años de experiencia. El segundo motivo es la escasa oferta laboral que se da para los Ingenieros de la edificación, por lo que se pretende abrir una nueva alternativa para ellos.

Ante el actual decrecimiento del sector de la edificación, lo que causa que los técnicos no puedan encontrar una salida laboral relacionada con la titulación obtenida, el presente proyecto se desarrolla con el objetivo de ampliar la salida laboral que la titulación de Ingeniero de la Edificación pueda ofertar; dotando a los usuarios, que reciban una oferta laboral de estas características, con un documento de partida en el que apoyar su iniciación en un mundo desconocido para el gran público como es la peritación para compañías de seguros. Con el podrán descubrir que aun siendo una profesión desconocida o que a priori no es la principal salida que tiene en mente quien estudia este grado; es una salida laboral muy buena.

Como alcance del presente TFG, vamos a intentar explicar de una manera sencilla y al alcance de todos los técnicos que no hayan tenido un contacto previo con el mundo de los seguros, todos y cada uno de los factores que deben conocer para poder iniciar la actividad de peritos para compañías de seguros. Pretendemos explicar detenidamente el proceso de una peritación; tomamos como referencia que el texto está destinado a técnicos o personas con conocimientos en cuanto a la valoración de daños; es por ello que no vamos a adentrarnos en cómo se debe valorar los diferentes daños que nos puedan surgir.

En la metodología seguida para desarrollar el proyecto, se ha tomado como punto de partida fundamentar el contenido del proyecto, mediante la legislación vigente. Gracias a la utilización de los contenidos de la asignatura Peritaciones, Tasaciones y Valoraciones (Salinas Martínez, 2013), impartida durante el grado de ingeniería de la edificación; se ha podido utilizar el listado de legislación incluido en ella; una vez examinada esta normativa, en ella se hacen constantes referencias a otras leyes relacionadas con los seguros, lo que ha permitido dotar al proyecto de una mayor base legislativa. Por otro lado, no ha sido posible fundamentar el contenido en ningún documento ni autor relevante, porque como se ha mencionado no existe documentación que se ajuste a la estructura del mismo.

Una vez creada la base mediante el análisis de la legislación, se ha estudiado el proceso de peritación, el cual conocemos debido a la experiencia profesional adquirida con el tiempo; adentrándonos y desgranando las tareas a desempeñar, explicando las figuras que intervienen en el proceso, los factores determinantes y el proceso de una peritación. Para finalizar, analizamos y aportamos nuestra propia experiencia sobre los siniestros más comunes y sus distintas tipologías, con inserción de ejemplos reales.

2. La peritación para las compañías de seguros

Según la RAE, Real Academia Española, peritación es “Trabajo o estudio que hace un perito.” (Real Academia de la Lengua Española, 2016)

Una peritación, trata de recoger una serie de circunstancias que han derivado en un siniestro, junto con la valoración de los daños que se han generado, todo esto plasmado mediante un informe pericial. Para ello debemos realizar una visita al lugar de los hechos y aportar un reportaje fotográfico, donde quede constancia de nuestra visita, las circunstancias y los daños presenciados.

Por lo que respecta a nuestra labor como peritos para compañías de seguros, este proceso, el cual parece sencillo, se complica, debido a que, a la dificultad de la peritación en sí, se une la función de aplicar unas condiciones que vienen definidas en cada póliza. La labor se dificulta, con respecto a una peritación convencional, al aplicar los condicionantes de cada caso; convirtiéndolo en un procedimiento no basado en plasmar únicamente las circunstancias y daños existentes. Por esto, en la mayoría de ocasiones, los asegurados no comprenden que si tienen unos daños debido a un origen, el cual está determinado, la compañía de seguros no se haga cargo.

Para poder realizar nuestra función correctamente, debemos conocer profundamente el mundo que envuelve a los seguros. Somos conscientes de la dificultad que tiene este mundo para los recién iniciados en él, por su nomenclatura propia y por sus diferentes criterios, por ello se ha creado un glosario en el que se explican los diferentes aspectos propios.

3. Análisis de la legislación vigente

La normativa de referencia que afecta a nuestra actividad como peritos es la siguiente:

- LEY 50/1980, DE 8 DE OCTUBRE, DE CONTRATO DE SEGURO (Gobierno de España, 1980)
- LEY ORGÁNICA 10/1995, DE 23 DE NOVIEMBRE, DEL CÓDIGO PENAL (Gobierno de España, 2016)
- LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL (Gobierno de España, 2016)
- REAL DECRETO 6/2004 DE 29 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE ORDENACIÓN Y SUPERVISIÓN DE LOS SEGUROS PRIVADOS (Gobierno de España, 2004)
- REAL DECRETO 300/2004, DE 20 DE FEBRERO POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DEL SEGURO DE RIESGOS EXTRAORDINARIOS (Gobierno de España, 2004)
- REAL DECRETO DE 24 DE JULIO DE 1889, TEXTO DE LA EDICIÓN DEL CÓDIGO CIVIL (Gobierno de España, 1889)
- LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL (Gobierno de España, 1960)

En este apartado pretendemos dar una interpretación real de la normativa para facilitar su comprensión, ensalzando los puntos más importantes y obviando los puntos que no nos atañen, debido a la función que vamos a desempeñar. Cabe destacar que no se ha realizado una cita literal de lo indicado en la normativa, si no que se ha estudiado la misma, se han eliminados los aspectos con escasa aportación y se ha intentado transcribir de una manera que se facilite su comprensión.

3.1 Ley 50/1980 de 8 de octubre, de contrato de seguro

La Ley 50/1980 de 8 de octubre de Contrato de Seguro, más conocida como la 'ley del seguro', recoge mediante un listado de artículos la normativa de obligado cumplimiento en el proceso asegurador. En ella encontramos aspectos generales para cada supuesto de seguro, así como los derechos y obligaciones de las partes intervinientes en el proceso.

Procedemos a separar la Ley según sus conceptos generales, las obligaciones de los asegurados, de las compañías, así como sus derechos.

1. Conceptos generales:

- El contrato de seguro es el documento mediante el cual el asegurador (De ahora en adelante "la compañía") se compromete con el asegurado, mediante el cobro de una prima a asumir el riesgo que se especifique en el contrato, dentro de las condiciones y los límites pactados. (Art. 1)

- Todas las modalidades de contrato se regirán por la ley 50/1980, cuyos preceptos son obligatorios; en caso de que en los contratos se especifique una cosa contraria a lo indicado en la ley, se dará por válida la cláusula de mayor beneficio para el asegurado. (Art. 2)
- Las condiciones generales¹, se deben aportar en la propuesta de seguro. Se puede facilitar en un documento conjunto con las condiciones particulares ²de la póliza o mediante un documento separado. El asegurado debe firmarlo para dar conformidad a lo indicado en él. Las condiciones generales y particulares deberán estar redactadas de forma clara y sin lugar a la interpretación; destacando las cláusulas limitativas. (Art. 3)
- La administración pública velará para que las condiciones generales de las compañías cumplan con la ley vigente. En caso de no hacerlo se obligará al cambio de las cláusulas que las incumplan. (Art. 3)
- El contrato será nulo si en el momento de su formalización el riesgo no existe o si el siniestro ya ha sucedido. (Art. 4)
- El contrato y sus modificaciones deberán ser formalizados por escrito. (Art. 5)
- La solicitud de seguro, sin llegar a formalizarse el mismo, no vinculará al solicitante; no obstante, la compañía al emitir la propuesta esta tiene una validez de 15 días. Según acuerdo los efectos de la póliza se pueden derivar hasta la fecha de la petición definitiva de seguro o cuando se aportó la proposición por parte de la compañía. (Art. 6)
- El tomador puede contratar el seguro por su cuenta o por cuenta ajena. En caso de duda se entenderá que lo ha contratado por cuenta propia. Si se asegura a un tercero, puede ser una persona definida o a definir según se acuerde. (Art. 7)
- La póliza del seguro debe contener como mínimo: (Art. 8)
 - Nombre y apellidos o denominación social, dirección, designación del asegurado y beneficiario en los casos que lo requieran.
 - El concepto que se asegura
 - Naturaleza del riesgo cubierto
 - Elementos asegurados y su situación
 - Suma asegurada o alcance de cobertura
 - Importe de la prima, recargos e impuestos
 - Vencimiento de las primas, lugar y forma de pago
 - Duración del contrato, así como fecha y hora de entrada en vigor y finalización
 - Nombre del agente, en caso de que existan
- En caso de que el contenido o las cláusulas recogidas en el contrato sean diferentes de las indicadas en la proposición del seguro, el asegurado tiene un plazo de un mes para subsanar las diferencias. Si se pasa el plazo de un mes lo indicado en la póliza será lo que prevalezca. (Art. 8)
- Se pueden realizar pólizas con un asegurado fijado y también al portador. (Art. 9)
- La duración del contrato se indica en la póliza, no puede tener una duración superior a 10 años. La póliza puede contener que el contrato se prorrogue año a año; en caso de ser así, ambas partes puede poner fin a la relación, informando con 2 meses de antelación al vencimiento de la póliza, mediante escrito. (Art. 22)

¹ Condicionantes y garantías generales aportadas al asegurado mediante documento.

² Serie de condiciones y coberturas optativas contratadas adicionalmente por el asegurado, diferentes de las generales o que modifican estas.

- Las acciones que se deriven de la póliza, prescriben a los dos años en caso de seguro de daños y 5 años en caso de seguro de personas. (Art. 23)
- El juzgado competente será el que corresponda a la localidad donde se encuentre o donde resida el riesgo asegurado. (Art. 24)
- El contrato de seguro contra daños es nulo, si en el momento de finalizar el mismo, el asegurado no tiene interés en a que se le indemnice el daño. (Art. 25)
- El seguro no puede servir de enriquecimiento para el asegurado, para ello se considerará el valor del interés asegurado, en el momento en el que se dé el siniestro. (Art. 26)
- La suma asegurada representa el límite máximo de indemnización a recibir por el asegurado. (Art. 27)
- Ambas partes pueden fijar, al formalizar la póliza o a posteriori, límites de indemnización o valores de indemnización para diferentes aspectos que recoja la póliza. Para que surta efecto, debe estar fijada y aceptada por ambas partes. Estos nuevos valores asegurados, deben tenerse en cuenta a la hora de calcular la prima. (Art. 28)
- Si la suma asegurada cubre el valor total del interés asegurado, en la póliza se debe indicar la forma de adecuar dicho valor a las oscilaciones que sufra durante el periodo pactado. Es habitual revisar los capitales en función del IPC. (Art. 29)
- Si la suma asegurada supera notablemente el interés del bien asegurado, cualquiera de las partes puede pedir la revisión de la suma y la prima. (Art. 31)
- En caso de transmisión del objeto asegurado, el adquiriente se subroga a las condiciones que existían en el anterior contrato. No quedan incluidas las pólizas no obligatorias. (Art. 34)
- Si no existiera acuerdo para la indemnización dentro del plazo marcado entre asegurado y compañía, cada una de las partes designara un perito; si una de las partes no lo hubiera designado, tiene un plazo de 8 días. En caso de no hacerlo se entiende que acepta el dictamen contrario. (Art. 38)
- Si los peritos llegan a un acuerdo se realizará un acta conjunta indicando las causas del siniestro, la valoración de los daños, las circunstancias que influyan en la determinación de la indemnización y la propuesta de indemnización.

En caso de no existir acuerdo entre los peritos, las dos partes designaran un tercer perito de mutuo acuerdo; en caso de no llegar a acuerdo la designación corresponde al juzgado. El plazo para aportar el dictamen se pactará entre las partes o será de 30 días, desde su nombramiento.

El dictamen emitido por los peritos, por unanimidad o mayoría, se notificará a las partes y en caso de que no se impugne judicialmente, se tomara como vinculante. La compañía tiene un plazo de 30 días para poder impugnar el dictamen y el asegurado 180 días, a contar desde la fecha de su notificación.

Si el dictamen fuera impugnado, la compañía abonara el importe mínimo de los daños conocidos del siniestro y en caso de no ser impugnado, se abonaría el importe de la indemnización.

Se debido a demora del asegurado en el pago, el asegurado se ve obligado a reclamar el importe judicial mente, la indemnización se incrementará en un 20% anual, a contar desde que la sentencia es declara inatacable. (Art. 38)

- Cada parte correrá con los costes de sus peritos. Los gastos del tercer perito y otros gastos que se derivaran, correrían a cargo en partes iguales al asegurado y a la compañía. En caso de que una de las partes haya causado el proceso por aferrarse a una valoración que finalmente se

verificara como desproporcionada, los gastos únicamente correrán por parte de esta parte. (Art. 39)

- El seguro de responsabilidad civil es obligatorio para una serie de actividades que marca la ley. En estos casos, la administración no autorizará el inicio de la actividad hasta no se acredite la existencia de seguro de responsabilidad civil. El inicio de la actividad sin el seguro, conlleva sanción administrativa. (Art. 75)

2. Obligaciones de los asegurados:

- Antes de materializarse el contrato debe informar de todas las circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo. En caso de no hacerlo, la compañía en el plazo de un mes, desde que conozca la inexactitud de declaración, puede anular el contrato, informando previamente al asegurado. (Art. 10)
- Deberá comunicar las circunstancias que agraven el riesgo y sean de tal modo que su hubieran sido conocidas antes, en el momento de formalizar el contrato, este no se habría realizado o se habría realizado en peores condiciones para el asegurado. (Art. 11)
- Está obligado al pago de la prima según las condiciones estipuladas. (Art. 14)
- Debe comunicar el siniestro dentro de un plazo de 7 días desde conocer el mismo; el plazo puede ser superior si se ha fijado un plazo más amplio en la póliza. (Art. 16)
- Deberá dar toda clase de información referente al siniestro. (Art. 16)
- El asegurado tiene la obligación de realizar todas las acciones posibles para minimizar las consecuencias del siniestro. (Art. 17)
- Cuando un bien se encuentre cubierto por dos o más compañías, el asegurado debe comunicar a las compañías este hecho y aportar datos de las compañías con las que ha asegurado el mismo bien. Una vez exista el siniestro, el asegurado tiene que informar a las compañías de los nombres de las demás aseguradoras. (Art. 32)
- En caso de transmisión de un elemento asegurado, está obligado a comunicar mediante escrito la existencia del seguro del bien transmitido. También lo debe comunicar a la compañía en el plazo de 15 días. (Art. 34)
- Una vez producido el siniestro, el asegurado debe comunicar por escrito a la compañía en un plazo de 5 días los bienes afectados, los bienes salvados y la estimación de los daños. (Art. 38)
- La preexistencia de los elementos debe ser demostrada, en caso de que por la naturaleza del siniestro se imposible demostrar la preexistencia (Ejemplo robo e incendio), la simple suma asegurada demuestra preexistencia. (Art. 38)
- El asegurado es responsable de los perjuicios que pueda causar a la compañía con sus actos u omisiones. (Art. 43)
- Cuando el asegurado contrate un seguro de lucro cesante con una compañía y un seguro de daños con otra compañía diferente, tiene que avisar a cada compañía de la existencia de ambos seguros. En la comunicación se recogerán los datos de la compañía, así como las garantías contratadas y sus capitales. (Art. 64)
- Debe prestar la colaboración necesaria que se le reclame por la dirección jurídica. (Art. 74)

3. Obligaciones de la compañía:

- Entregar al asegurado la póliza o documento de cobertura provisional; así como todos los documentos requeridos por el tipo de póliza. (Art. 5)
- Tras un impago, si el contrato no es extinguido, la cobertura vuelve a quedar garantizada a las 24 horas siguientes de que el asegurado pague la prima pendiente. (Art. 15)
- La compañía tiene obligación de correr con los gastos que conlleve las acciones del asegurado para minimizar los daños, incluso cuando estas acciones no surtan efecto; dentro de los límites pactados en la póliza. En caso de que el coste de las acciones sea desproporcionado o inoportuno, la compañía no tiene obligación de correr con los gastos. Si existen varias compañías implicadas en el siniestro (Por ejemplo: Una póliza para continente y otra para contenido), cada compañía pagará los costes de las acciones en proporción a los daños que tenga que asumir, siempre y cuando el asegurado no cumpla instrucciones de la compañía, que en ese caso deberá pagar todos los gastos. (Art. 17)
- Tiene la obligación de pagar los daños al finalizar la peritación de los mismos, para ello tiene un plazo de 40 días desde que se declara el siniestro. En caso de no tener la peritación cerrada, debe hacer una indemnización, según el estado en el que se encuentre la peritación. La compañía puede sustituir el pago de los daños, por la reparación de los mismos, en caso de que la naturaleza del siniestro lo permita. (Art. 18)
- Está obligada al pago de la prestación, a menos que se demuestre mala fe del asegurado. (Art. 19)
- Cuando la suma asegurada supera notablemente el interés del bien asegurado, la compañía está obligada a reembolsar el exceso de prima percibida. En caso de siniestro se indemnizará el valor real del bien asegurado. (Art. 31)
- Si las partes llegan a un acuerdo sobre el importe y la forma de la indemnización, la compañía debe abonar la suma pactada o si el tipo de bienes afectados lo permitiera la reparación o reposición de los mismos. Existe un plazo de 40 días a contar desde que tuvo conocimiento del siniestro. (Art. 38)
- La compañía está obligada dentro de los límites de la ley y del contrato a indemnizar los daños producidos por incendio a los elementos asegurado. Se entiende por incendio la combustión y abrasamiento con llama de elementos que no estaban destinados a ser quemados. (Art. 45)
- La cobertura se extenderá a los elementos descritos por la póliza, incluidas las cosas del asegurado, de sus familiares, dependientes y de las personas que con él convivan. La garantía de incendio excluye los daños causados a valores mobiliarios (Como por ejemplo acciones), elementos de comercio, dinero, joyas y objetos de valor especial; aun cuando se pruebe su afectación por el incendio. (Art. 46)
- Está obligada al pago de los daños derivados del incendio cuando este se produzca por causa fortuita, por malquerencia de extraños, por negligencia propia o de las personas de las que se responda civilmente. (Art. 48)
- Además de los daños derivados del incendio está obligado a indemnizar las consecuencias inevitables del mismo, como por ejemplo los daños que causen las autoridades o el asegurado para minimizar o extinguir el incendio; con exclusión de los costes de estas intervenciones. También quedan incluidos los gastos de traslado de los bienes para salvarlos del fuego. Además, también se incluyen los daños que puedan sufrir los bienes durante la operación de traslado. Por último, se incluye el importe de los bienes totalmente destruidos o desaparecidos en la combustión, siempre que se pruebe su preexistencia y que se verifique que no han sido robados o hurtados. (Art. 49)
- Está obligada dentro de los límites del contrato y de la ley a indemnizar los daños derivados por la sustracción ilegítima por parte de terceros de los bienes asegurados. (Art. 50)

- La indemnización comprenderá el valor del bien asegurado, cuando este haya sido robado y no encontrado en el plazo que se pacte en la póliza. También se abonarán los daños que el robo cause a las cosas. (Art. 51)
- Está obligada a indemnizar dentro de los límites de la ley de del contrato, la pérdida del rendimiento económico que hubiera tenido en caso de no haberse producido un siniestro. Esta tipología se puede contratar a parte de otros contratos o unirla a un contrato existente. (Art. 63)
- Por lo que respecta a seguros de lucro cesante, debe indemnizar la pérdida de beneficios que se derive del siniestro durante el plazo estipulado en la póliza, así como los gastos generales que continúa teniendo que soportar el asegurado tras el siniestro; por ultimo también debe garantizar los gastos que se deriven directamente del siniestro asegurado. (Art. 65)
- Si el contrato única y exclusivamente se realiza para asegurar la pérdida de beneficios, no se puede limitar el importe de indemnización. (Art. 67)
- La compañía está obligada dentro de los límites de la ley y del contrato a indemnizar a un tercero los daños y perjuicios causados por un acontecimiento recogido en la póliza y de donde se derive una responsabilidad del asegurado. (Art. 73)
- Está obligada a asumir la defensa jurídica por la reclamación del perjudicado; correrá con los gastos que de ello se genere. Si se recibe reclamación de un perjudicado asegurado en la misma compañía que el asegurado o existe algún tipo de conflicto de interés, la compañía debe informar al asegurado de este hecho. Esto no implica que la compañía no realice las operaciones urgentes necesarias para la defensa. (Art. 74)

4. Derechos de los asegurados:

- Tras comunicar una agravación del riesgo y modificarse la póliza por parte de la compañía, el asegurado tiene un plazo de 15 días para aceptarla o rechazarla. (Art. 12)
- El asegurado podrá informar, a la compañía durante el transcurso de la póliza, de las circunstancias que hayan cambiado y que hagan que, en caso de haber sido conocidas en el momento de realizar la póliza, esta se hubiera realizado en condiciones más beneficiosas para el asegurado. En ese caso, al finalizar el periodo de tiempo estipulado, la prima se revisará siendo está más baja. El asegurado en caso de que no se realice la revisión de la prima, puede pedir la anulación de la póliza y el reembolso económico de la diferencia entre el importe pagado y el importe que se debería haber pagado, aplicando estas nuevas condiciones más beneficiosas para el asegurado, en el momento de formalizar la póliza. El periodo a considerar sería desde el momento en el que son conocidas por parte de la compañía las nuevas condiciones y el final de la póliza. (Art.13)
- En caso de que en un plazo de 3 meses la compañía no haya pagado la indemnización o reparado el siniestro, el asegurado tiene derecho a incrementar la indemnización en un 20% anual. (Art. 20)
- El pago de las primas o comunicaciones que realice el asegurado a un agente que representa a la compañía, tendrán la misma validez y efecto que si las hubiera realizado directamente con la compañía. En caso de agente libre no vinculado a la compañía, que formule comunicaciones con la compañía, surtirán los mismos efectos. (Art. 21)
- En caso de transmisión, el nuevo asegurado puede rescindir el contrato notificándolo por escrito en el plazo de 15 días desde que se formalizó la transacción. (Art. 35)

- Si el objeto robado es recuperado antes del plazo fijado en la póliza, tiene derecho a recuperar el bien, sin percibir la indemnización. Por otro lado, cuando el objeto se recupera una vez transcurrido el tiempo fijado y pagada la indemnización el asegurado puede quedarse la indemnización y darle el objeto a la compañía; o bien, quedarse el objeto y devolver la indemnización. (Art. 53)
- Puede contratar tanto la pérdida de beneficios derivada de la paralización total de la actividad o la paralización parcial; según lo estipulado y los riesgos recogidos en la póliza. (Art. 66)
- El asegurado tiene derecho a continuar con los medios jurídicos aportados por la compañía o puede designar a los suyos propios corriendo con los gastos la compañía, hasta el límite fijado en el contrato. (Art. 74)

5. Derechos de la compañía:

- Si antes de informar de la anulación de la póliza conocida la inexactitud en la declaración del asegurado, se produce un siniestro, las obligaciones de la compañía quedan limitadas a indemnizar los daños en una parte proporcional, calculada mediante la diferencia de la prima pagada y la que se debería haber pagado. Si hubiera existido dolo o mala fe, la compañía queda exenta del pago del siniestro. (Art. 10)
- El asegurador puede en el plazo de dos meses desde que se le comunica la agravación, modificar la póliza. En caso de rechazo o silencio por parte del asegurado, la póliza puede ser anulada, previo aviso al asegurado, disponiendo de un nuevo plazo de 15 días para confirmar la anulación por parte del asegurado. Si se confirma la anulación, la compañía tiene un plazo de 8 días para comunicar la anulación definitiva. (Art. 12)
- La compañía puede anular el contrato en el plazo de un mes, una vez conocida la agravación, informando por escrito al asegurado. (Art. 12)
- En caso de siniestro y bien el asegurado o la compañía no han realizado la declaración, el asegurador quedará liberado del pago del siniestro siempre y cuando el asegurado haya actuado con mala fe. Si no se demostrara la mala fe, las obligaciones de la compañía quedan limitadas a indemnizar los daños en una parte proporcional, calculada mediante la diferencia de la prima pagada y la que se debería haber pagado. (Art. 12)
- Si la primera prima o la prima única no es pagada por parte del asegurado, la compañía puede poner fin al contrato o pedir el pago por vía ejecutiva. Si se produce un siniestro en este transcurso de tiempo, la compañía queda eximida de sus obligaciones. En caso de falta de pago de una de las siguientes primas, la cobertura queda limitada a un mes después del vencimiento de dicho pago. Si el asegurado no reclama el pago en un plazo de 6 meses, se entiende que el contrato queda extinguido. (Art. 15)
- En caso de que el asegurado no informe de un siniestro en el plazo marcado, la compañía puede reclamar daños y perjuicios al asegurado. Esto no es aplicable si la compañía ha tenido conocimiento del siniestro por otro medio diferente del asegurado. (Art. 16)
- Si el asegurado no aporta la información requerida del siniestro y se demuestra dolo o mala fe, la compañía se exime de sus obligaciones. (Art. 16)
- En caso de que no se tomen medidas para minimizar el siniestro, la compañía puede reducir la indemnización en proporción a la culpa que tenga el asegurado por no realizar las operaciones de salvamento y el incremento de los daños. En caso de que exista mala fe del asegurado, la compañía tiene derecho a no garantizar el siniestro. (Art. 17)

- La póliza puede ser estimada cuando el asegurado indica a la compañía el valor del interés asegurado. En ese caso si se demuestra que el asegurado a indicado un valor más elevado que el que verdaderamente tiene el interés asegurado, el asegurador puede impugnar dicho valor. (Art. 28)
- Si en el momento del producirse el siniestro, la suma asegurada es inferior al valor del bien asegurado, la compañía indemnizara el daño en proporción a esta diferencia. De mutuo acuerdo se puede pactar la renuncia a la aplicación de la regla proporcional. (Art. 30)
- Si el sobre seguro se da por dolo o mala fe del asegurado, el contrato es nulo. La compañía puede retener las primas vencidas y las del periodo en curso. (Art. 31)
- Cuando un bien se encuentre cubierto por dos o más compañías y por dolo o mala fe del asegurado se omitiera dicha información, existiera sobre seguro y se diera un siniestro, las compañías pueden no pagar la indemnización. El pago de los daños se hará en proporción de las sumas aseguradas. Nunca se excederá el valor del daño. En caso de que una de las compañías pague la totalidad del siniestro, puede reclamar a las demás compañías la parte que les corresponda. (Art. 32)
- Cuando existan uno o varios contratos de seguros en los que se asegure un mismo interés, en un mismo periodo de tiempo, ocasionándose un reparto de cuotas determinadas entre varias compañías, con acuerdo sobre ello, las compañías están obligadas al pago de la indemnización en proporción a la cuota que tengan. (Art. 33)
- Una vez conocida la transmisión, puede rescindir el contrato en un plazo de 15 días. Se tiene que informar por escrito al nuevo adquiriente y durante un mes la póliza sigue estando en vigor. Una vez resuelto se debe restituir la parte de la prima cobrada perteneciente al periodo que quedaba hasta el final del contrato. En caso de que sea el nuevo adquiriente quien rescinda el contrato la compañía tiene derecho a no devolver la parte proporcional de la prima no consumida. (Art. 35)
- Una vez pagado el siniestro, la compañía puede ejercitar los derechos y las acciones derivados del siniestro, que correspondieran al asegurado, para reclamar los daños al causante de los mismos. (Art. 43)
- La compañía no cubre daños causados por guerra civil o internacional, motín o tumulto popular, terrorismo, terremotos o inundaciones; sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan al Consorcio de Compensación de Seguros (CCS). (Art. 44)
- La destrucción o afectación por incendio de elementos que no se encuentran situados en el lugar descrito por la póliza, exime a la compañía del pago de los daños. Esto no será efectivo si el asegurado comunica por escrito a la compañía esta circunstancia de cambio o traslado y la compañía no realiza objeciones en el plazo de 15 días. (Art. 47)
- No está obligado al pago de los daños, cuando el incendio se causa por dolo o mala fe del asegurado, culpa grave o cuando el origen del incendio corresponda al CCS de compensación de seguros. (Art. 48)
- No está obligada a asumir el siniestro cuando este se dé por culpa grave del asegurado o las personas que con ellas convivan. Tampoco está obligado a garantizar el siniestro cuando los elementos se hayan robado fuera del lugar descrito por la póliza o durante el transporte; a no ser que esta circunstancia hubiera sido permitida por la compañía. (Art. 52)
- Los perjudicados pueden reclamar a la compañía del causante directamente los perjuicios sufridos; incluso cuando se derive de dolo o mala fe por parte del asegurado; en cuyo caso la compañía puede repercutir directamente contra el propio asegurado; tras satisfacer la indemnización al perjudicado. (Art. 76)

3.2 Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

La norma de referencia en función de las responsabilidades para nosotros es el CÓDIGO PENAL, el cual en sus artículos recoge las penas a las que se enfrenta el perito en caso de incurrir en delito de falso testimonio. Principalmente nos afectan los siguientes puntos:

- En caso de incurrir en falso testimonio existen penas de 6 meses a 2 años de cárcel y una multa de 3 a 6 meses. (Art. 458)
- Inhabilitación profesional de 6 a 12 meses en caso de sufrir una condena que supere la mitad de los plazos indicados anteriormente. (Art. 459)
- Aun cuando no se incurra en falso testimonio, pero exista omisión de información o falta de verdad, la pena es de multa de 6 a 12 meses e inhabilitación de 6 meses a 3 años. (Art. 460)

3.3 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

La LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, hace una breve referencia, pero es fundamental lo que recoge la presente ley:

- Los peritos deberán decir verdad y actuar con la mayor objetividad posible, ateniéndose a las responsabilidades penales. No se podrá solicitar dictamen de un perito que hubiera intervenido en una mediación o un arbitraje relacionados con el mismo asunto. (Art. 335)

3.4 Real decreto 6/2004 de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de ordenación y supervisión de los seguros privados

En la disposición adicional tercera del presente real decreto, se recogen los requisitos para poder ejercer de colaborador en la actividad aseguradora, los aspectos más relevantes son los siguientes:

- Son peritos de seguros quienes determinan sobre las causas del siniestro, la valoración de los daños y las circunstancias que influyen en la determinación de la indemnización derivada del contrato de seguro y formulan una propuesta de indemnización.
- Deberán estar en posesión de la titulación sobre la materia de la que se tenga que emitir dictamen. Siempre y cuando la profesión este regulada. Además, deberá tener los conocimientos suficientes en materia de la pericia aseguradora y la legislación sobre el contrato del seguro, con el fin de desempeñar sus funciones.

En los ramos en los que exista una titulación regulada, las organizaciones más representativas de las entidades aseguradoras y de los peritos de seguros establecen las líneas generales y los requisitos que

han de cumplir los programas de formación. La Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones³ fomentará la adecuada preparación técnica y cualificación de los peritos; revisarán los programas de formación de los órganos que oferten la titulación y les solicitará las modificaciones que crean oportunas. En nuestro caso, Asociación de Peritos y Comisarios de Averías (APCAS) e Inese ofrecen cursos para obtener la titulación de perito de incendio y riesgos diversos.

3.5 Real decreto 300/2004, de 20 de febrero por el que se aprueba el reglamento del seguro de riesgos extraordinarios

Este real decreto recoge la normativa que regula los riesgos extraordinarios de los que se tiene que hacer cargo el CCS. Desgranamos aquellos que aportan información útil para saber cuándo debe intervenir el CCS, que situaciones garantiza y en qué condiciones.

1. **Riesgos cubiertos:** El CCS tiene por objeto indemnizar las pérdidas derivadas de acontecimientos extraordinarios, producidos en España y que afecten a los riesgos en ella situada. Se entiende por pérdida, los daños directos causados a las personas y a los bienes; así como la pérdida de beneficios como consecuencia de estos daños.

Tiene la consideración de fenómenos extraordinarios los siguientes supuestos:

- Los fenómenos de la naturaleza tales como terremotos y maremotos, las inundaciones extraordinarias, las erupciones volcánicas, la tempestad ciclónica atípica y la caída de cuerpos siderales y aerolitos.
- Los ocasionados como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín y tumulto popular.
- Hechos o actuaciones de las fuerzas armadas y de los cuerpos y fuerzas de seguridad del estado en tiempos de paz.

Se entiende por riesgos situados en España a los vehículos con matrícula española, a los bienes inmuebles situados en el territorio nacional, los bienes muebles que se encuentren en un inmueble situado en España (Aunque estén asegurados con diferente póliza el continente y el contenido, con la excepción de las mercancías en tránsito comercial situadas en España), y también los demás casos cuando el tomador del seguro tenga su residencia habitual en España.

También se comprende dentro de las coberturas del CCS, los daños personales derivados de acontecimientos extraordinarios acaecidos en el extranjero, cuando el tomador de la póliza tenga su residencia habitual en España.

2. **Definiciones:** En este apartado se definen todos los fenómenos que quedan amparados por la cobertura de riesgos extraordinarios, nosotros únicamente vamos a recalcar las definiciones más importantes o las menos claras de las que se habla y que afectan a nuestra función.

³ Organismo estatal que depende del ministerio de economía, supervisa los seguros, también defiende a los asegurados

- Inundación extraordinaria: Anegamiento del terreno, producido por la acción directa de la lluvia, el deshielo, de los lagos y ríos cuando el agua salga de sus cauces normales y de los embates de mar. No se considerarán los daños causados por las presas, los canales, alcantarillas, colectores u otros cauces subterráneos construidos por el hombre, al reventarse, romperse o desbordarse. Tampoco se considerarán los daños causados por la lluvia caída directamente sobre el riesgo asegurado, o la recogida por sus azoteas, cubiertas, su red de desagües o sus patios.
- Tempestad ciclónica atípica: Tiempo atmosférico extremadamente adverso producido por ciclones violentos de carácter tropical (Simultaneidad de vientos de más de 96km/h durante un periodo de más de 10 minutos, junto con lluvias con una intensidad superior a 40l/m²h), borrascas frías intensas con existencia de aire ártico (Simultaneidad de vientos de más de 84km/h durante un periodo de más de 10 minutos, junto con temperaturas que a nivel del mar sean inferiores a -6°C), tornados, vientos extraordinarios (Vientos superiores a 135km/h durante intervalo superior a 3 segundos).

Los datos de los fenómenos atmosféricos, se obtendrán mediante los informes expedidos por la Agencia Estatal Meteorológica (AEMET). Es de fácil obtención desde la web del AEMET/ Servicios climáticos/ Datos climatológicos/ Superación de umbrales/ Haciendo “click” sobre la provincia en la que nos encontramos. (Gobierno de España, 2016)

Días del mes en que se han superado los umbrales

Estaciones meteorológicas	Intensidad precipitación (mm/h)		Racha máxima de viento (km/h)			
	> 40	> 70	> 80	> 90	> 96	
BETERA (B.HELICOPTEROS)		09 12 13 14 15	14			
Bicorp		09 12 13 14 27	13 14			
Buñol		09 12 13	12			
Chelva		09 10 12 14 15 29	14	14	14	
Jalance		07 09 10 12 13 14	10 12			
Lliria		12 13 14 15				
Utiel		07 09 10 12 13 14 15 29	09 10 12 13 14 15 29	09 13		
Valencia Aeropuerto		03 07 08 09 10 12 13 14 27	09 14			
Xàtiva		07 09 10 13 14 27	07 14 27	27		

Ilustración 1. Tabla ejemplo de superación de umbrales de AEMET/ Fuente: http://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/datosclimatologicos/superacion_umbrales?p=46&w=2

- 3. Pérdida de beneficios:** En lo referente a la cobertura por parte del CCS, se entiende que existe una pérdida de beneficios, cuando a consecuencia de un siniestro cubierto por la garantía, existe una alteración en la actividad económica, debido a paralización total o parcial de la actividad empresarial. Produciéndose un descenso de los ingresos.

Las condiciones, plazos y límites de indemnización en este concepto, serán los mismos que se expresen en la póliza de origen. Para que la pérdida de beneficios tenga cobertura por el CCS, es indispensable que la póliza de origen cuente con recargo a favor del CCS y que haya sufrido unos daños directos sobre los elementos que generen que la actividad comercial sea menor. No se garantizan las pérdidas de beneficios derivadas de elementos que no sean propiedad del

asegurado, como consecuencia de los servicios que no se puedan prestar debido al fenómeno extraordinario.

- 4. Pólizas con recargo obligatorio a favor del consorcio de compensación de seguros:** Las siguientes pólizas están obligadas a llevar recargo a favor del CCS para poder garantizar al asegurado, los fenómenos extraordinarios indicados anteriormente. Es obligatorio el recargo en seguros contra daños, pólizas de vehículos terrestres, vehículos ferroviarios, incendios, eventos de la naturaleza, otros daños en los bienes (Como robo, rotura de cristales, daños a maquinaria, equipos electrónicos y ordenadores) y pérdidas pecuniarias diversas.

Quedan excluidas de esta obligatoriedad las pólizas de producciones agropecuarias, las de riesgos derivados de transporte de mercancías y de la construcción y montaje obligatorias según la LOE.

- 5. Extensión de la cobertura:** La cobertura alcanza a los mismos bienes o personas, en las mismas condiciones y con los mismos capitales fijados en las pólizas originales. Se incluye en la cobertura de riesgos extraordinarios los seguros del tipo a primer riesgo.

En el caso de compensación de capitales⁴, el CCS únicamente aplica compensación entre los capitales de una misma póliza, entre el continente y contenido, para los daños directos.

Si en el momento de producirse el siniestro, la suma asegurada es inferior al valor del interés asegurado, se indemnizarán los daños en la misma proporción en que la suma asegurada cubre el valor del bien (Esto nos quiere decir que si existe infraseguro⁵ se aplicará).

6. Daños excluidos:

- Los que no den lugar a la indemnización según la ley del seguro.
- Los daños causados a personas o bienes de pólizas que no tengan recargo en favor del CCS.
- Los debidos a vicios o defecto propio de los elementos asegurados o como consecuencia de falta de conservación.
- Los causados por conflictos armados, aunque no se hubiera declarado la situación de guerra.
- Los derivados de la energía nuclear (Si se tienen en consideración los daños directos sufridos por las instalaciones de energía nuclear dentro de los supuestos anteriormente citados).
- Los daños causados por el mero tiempo y en los elementos parcial o totalmente sumergidos, los daños causados por la mera acción del oleaje o corrientes.
- Los daños causados por los fenómenos meteorológicos distintos de los señalados anteriormente, en especial de los daños causados por la subida del nivel freático. Movimiento de laderas, asentamiento de terrenos, desprendimiento de rocas y hechos similares; siempre y cuando no sean causados por los fenómenos meteorológicos que ampara esta ley.
- Los daños derivados de las acciones tumultuarias, reuniones o manifestaciones que se produzcan de manera legal según lo dispuesto en la ley del derecho de reunión; así como durante el transcurso de huelgas legales.
- Los daños causados por mala fe del asegurado.
- Los daños que se den durante el periodo de carencia de la póliza.

⁴ Compensación de capitales: Proceso en el que se compensa un capital con infraseguro con otro con sobreseguro, de la misma póliza.

⁵ Infraseguro: Cuando el valor del bien es superior al valor asegurado.

- Siniestros que se den antes del pago de la prima, o cuando la póliza se encuentre en suspensión o anulada por falta de pago.
- Los daños indirectos o las pérdidas derivadas de los daños directos o indirectos, diferentes de la pérdida de beneficios recogida anteriormente. En particular los daños como consecuencia de la falta de corriente eléctrica y otras fuentes de energía; por cortes de suministro externos al asegurado.
- Los siniestros que sean declarados como catástrofe o calamidad nacional.

7. Gastos complementarios: Dentro de estos gastos complementarios se recogen y tienen cobertura los gastos derivados de desbarre, extracción de lodos, demolición, desescombro y su transporte a vertedero. También se considerarán los gastos de depositar en planta autorizada los elementos tóxicos o peligrosos. Se fija un límite de un 4% para los gastos complementarios. No se considerarán dentro de la cobertura los gastos de limpieza y desbarre de cauces públicos, canales, embalses o cunetas, dragado de fondos marinos y obras de drenaje de infraestructuras.

8. Plazo de carencia: Existe un periodo de carencia de 7 días naturales, no será de aplicación en las pólizas de remplazo o sustitución de póliza por otra de una compañía diferente, salvo en los casos en los que se amplíe o modifique las coberturas, capitales, etc.; que se aplicaría en el periodo de carencia, las condiciones anteriores contratadas. Tampoco será de aplicación para la parte de capital aumentado debido a la revalorización automática de capitales ya fijada en la póliza. En los casos en los que se pueda demostrar que no existe póliza anterior al no existir interés que asegurar, tampoco se aplicaría el periodo de carencia (por ejemplo, una vivienda recién adquirida).

El periodo de carencia será de aplicación sea cual sea la duración del contrato; en caso de existir un seguro de duración igual o menos de 7 días, el periodo comenzara a contar desde la fecha en la que se contrató la póliza. En los seguros de personas no se aplicará el periodo de carencia. En los casos en los que no resulte de aplicación el periodo de carencia, la cobertura se iniciara desde la fecha de emisión de la póliza o la fecha de efecto, en caso de ser posterior.

9. Franquicia: En caso de seguro de daños, existe una franquicia de un 7% del importe de los mismos. No es de aplicación a seguros que afecten a seguros de vehículos, viviendas o comunidades. En seguros de personas, no se aplicará franquicia. En caso de siniestro que afecte a la pérdida de beneficios, la franquicia será la misma que la estipulada en la póliza de origen, ya sea en tiempo o en dinero.

10. Valoración de los daños: La valoración de los daños la realizará el CCS, sin ser vinculante a valoraciones previas emitidas por parte de las pólizas de origen.

11. Cartas de garantía: Para que una carta de garantía goce de cobertura por parte del CCS, es necesario que en ella se precise los bienes asegurados, el capital y la duración; duración que en ningún caso podrá ser superior a 3 meses, plazo en el cual se debe formalizar la póliza. Además, es imprescindible que el asegurado haya pagado una cantidad económica que se acerque al total de la prima a satisfacer. Por último, el CCS debe recibir una copia de la carta de garantía en un plazo de 15 días tras su firma y que el siniestro se haya ocasionado después de esta firma.

- 12. Cláusula de cobertura:** En todas las pólizas que incluye el CCS, figurará una cláusula que indique la facultad por parte del CCS para cubrir dichos daños extraordinarios, con aseguradoras que reúnan las condiciones exigidas por la legislación. No tendrá validez cualquier otra cláusula que se recoja en la póliza de origen.
- 13. Tarifa de recargos del seguro de riesgos extraordinarios:** Las tarifas de recargo que deben satisfacer los asegurados al CCS, deberán ser individualizadas para la cobertura de daños directos y para la cobertura de pérdida de beneficios. Estas tarifas serán aprobadas por la dirección general de seguros y fondos de pensiones propuesta del CCS y se publicarán en el Boletín Oficial del Estado (BOE). Deberán respetar los principios de equidad y suficiencia y estar basados en principios de compensación entre tipos de bienes o de riesgos, zonas geográficas y grados de exposición.
- 14. Información que debe facilitarse al consorcio de compensación de seguros:** Las compañías deben aportar la información relativa a las pólizas, riesgos, garantías, coberturas, cláusulas y capitales que afecten a dichas operaciones.

3.6 Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil

En el artículo 396 del código civil se indica la consideración de propiedad que tiene las instalaciones en función de las zonas del edificio por las que discurre; además de definir las partes que forman parte de la comunidad.

Aunque un local o vivienda tenga un acceso desde una zona no comunitaria (directo desde la vía pública), no le exime de ser considerado como copropiedad de la comunidad y acarrea de todos modos una participación en los elementos comunes de la comunidad, así como en los gastos de mantenimiento del edificio.

Son elementos comunitarios el suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas, elementos estructurales, fachadas, revestimientos de terrazas, balcones, ventanas, el portal, las escaleras, la portería, patios interiores, fosos, recintos destinados a ascensores, depósitos, contenedores, telefonía, instalaciones comunes o privativas, ascensores, instalaciones de desagüe, para el suministro de agua, luz, gas, energía solar, calefacción, aire acondicionado, ventilación y evacuación de humos, detección y prevención de incendios; los porteros electrónicos, instalaciones de seguridad del edificio, antenas colectivas y servicios audiovisuales y de comunicación.

Como se indica, las partes comunes del edificio son propiedad de la comunidad; **pero las instalaciones se consideran comunes hasta la entrada en el recinto privativo, tengan una función común o no.** Esta indicación que hace el artículo es fundamental; habitualmente nos encontramos ante reclamaciones de siniestros derivado de instalaciones que, según el presente artículo, no son propiedad de la póliza por la cual intervenimos; mediante su aplicación se consigue una justificación basada en la legislación para los casos en los que los asegurados no se encuentran conformes con nuestras indicaciones. Aun con el presente artículo, queda pendiente aclarar diferentes casos relativos a la propiedad de las instalaciones, los cuales vamos a tratar a continuación.

El artículo deja en el aire la propiedad de los desagües; si bien atendiendo a la indicación de que la propiedad es comunitaria hasta que entra en las propiedades, podríamos considerar que las bajantes,

al discurrir de manera oculta por las diferentes viviendas, son elementos privativos. Otra problemática que surge es la cada vez más frecuente construcción de los desagües colgados por el forjado del vecino inferior, ya que se trata de desagües de una vivienda que discurren o son accesibles desde otra propiedad que no es nuestra.

Para intentar poner un poco de orden es este concepto, separamos las instalaciones de evacuación de aguas en dos zonas, la zona comunitaria y la zona privativa. La zona privativa es el ramal horizontal que recoge las aguas de un único copropietario y las traslada hasta la bajante. Aunque discurra colgado por una propiedad diferente o incluso por la fachada. Nos encontraríamos ante un caso de servidumbre, en caso de avería que hiciera necesaria una reparación. Estas servidumbres deben estar reconocidas en la división horizontal que se efectúa al constituir la propiedad horizontal. La realidad es que en numerosas ocasiones no aparece así reflejado.



Ilustración 2. Diferenciación entre zonas comunitarias y zonas privativas/ Fuente propia

Por lo que respecta a la zona comunitaria, se entiende que se trata de la conducción que recoge aguas de varios vecinos o de elementos comunitarios, en estos casos suelen ser bajantes, colectores, arquetas y recogida de aguas pluviales de terrazas.

Destacar que existen casos en los que la pieza averiada es la pieza de derivación de cada usuario, que, al presentar la desviación de la vertical para la inserción del ramal individual, genera dudas de la propiedad de dicha pieza. Como consideración consideraremos que, si para la reparación es necesario sustituir la pieza que enlaza los ramales individuales y comunitarios, el agua que baja de los demás vecinos se saldría de la bajante, por lo que podemos considerar la pieza como comunitaria. En caso de no ser necesario el cambio de la pieza, porque la rotura es previa, aunque sea de un tubo de iguales dimensiones que la bajante (manguetón de inodoro), el origen sería privativo.

Otro aspecto que no termina de definir ni la LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL, ni el artículo 396 del CÓDIGO CIVIL, es la propiedad de las diferentes terrazas que existen en la comunidad, diferentes de las azoteas, que ya hemos visto anteriormente como son comunitarias. Nos referimos a las terrazas por los retranqueos de la edificación en las últimas plantas y las terrazas interiores; a las que solamente pueden acceder los vecinos de la vivienda a la que pertenece.

Actualmente, estas terrazas se definen como elementos comunitarios de uso privativo. Es comunitaria, porque forma parte de la envolvente del edificio y es un elemento que sirve de suelo de terraza a un vecino, pero sirve como impermeabilización de la vivienda inferior. Por otro lado, es privativo, porque únicamente puede ser usada por un vecino. Se definen como elementos comunitarios de uso privativo en las escrituras de cada propiedad y en la división horizontal de la comunidad.

Antiguamente, no existían estas divisiones, ni se definían de esta forma en las escrituras. Directamente se recogían como elementos privativos. Ante estos dos casos surge una divergencia en torno a la responsabilidad de una posible filtración. Como consideración, indicar que la escritura es el documento de referencia y por lo tanto debemos atender a él para aclarar la autoría de los hechos. Si se dan unas filtraciones por una terraza definida en escritura antigua como privativa, la responsabilidad es del propietario.

Ahora bien, en las terrazas comunitarias de uso privativo, hay que separar si el origen se debe a una falta de conservación o a un mal uso de la terraza. En caso de falta de conservación o impermeabilización, el origen sería comunitario. En caso de deberse a un mal uso el origen sería responsabilidad del vecino que disfruta del aprovechamiento. Como ejemplo podemos tener una terraza ventilada que por falta de limpieza se emboza el sumidero acumulando agua hasta superar la altura a la que se encuentra la ventilación, causando filtraciones.

3.7 Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

La presente ley, tiene que ver con nuestra actividad debido a la gran cantidad de pólizas comunitarias por las que intervenimos; es por ello que vamos a destacar los artículos que hacen referencia a indicaciones importantes.

- Los locales comerciales también forman parte de la comunidad, aunque tengan salida directa a la vía pública y no tengan conexión con zonas comunitarias.
- La ley es aplicable a todas las comunidades de vecinos, aun cuando no se haya establecido la comunidad de propietarios entre los diferentes vecinos.
- El artículo 396 del código civil establece el régimen de propiedad de cada piso o local. Es de propiedad privativa el espacio delimitado independiente que únicamente pueda disfrutar el propietario, junto con sus instalaciones privativas y los elementos anexos, aunque no estén en el mismo espacio delimitado.

Se genera una copropiedad entre los diferentes propietarios, por las zonas comunes y elementos comunitarios. Por ello existe un coeficiente de participación, que se calcula en base a los metros cuadrados de cada vivienda en relación con la totalidad del inmueble. Es importante este coeficiente, ya que sirve para determinar los importes a pagar por cada vecino en los trabajos de mantenimiento de la comunidad.

- El propietario de cada vivienda puede modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios privativos, siempre que no afecte a la seguridad del edificio, su estructura, el espacio exterior y no afecte a otros vecinos.
- Cada vecino tiene la obligación de respetar las instalaciones comunitarias y elementos comunes, así como los elementos de otros copropietarios. Tienen la obligación de mantener en buen estado su propiedad, incluidas las instalaciones para evitar daños a otros vecinos o la propia comunidad. Están obligados a permitir las reparaciones en su casa que exija el inmueble, así como permitir las servidumbres que en él se den. Tienen obligación de permitir el acceso a la vivienda.
- Los trabajos necesarios para el mantenimiento del edificio, sus servicios e instalaciones no requieren de acuerdo previo en junta y son de carácter obligatorio.

- Es obligación del administrador preocuparse por el buen estado del inmueble, de sus instalaciones y servicios, advirtiendo a los propietarios de las incidencias con ello relacionadas. Tiene que atender a los trabajos de mantenimiento de los elementos citados anteriormente, atendiendo los urgentes, avisando a los órganos de gobierno de la comunidad. Debe ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos y los cobros necesarios.

Este artículo es muy importante, debido a que existen múltiples intervenciones por parte de las pólizas comunitarias; en las que se detectan, faltas de conservación en cubiertas, deterioro paulatino en instalaciones, filtraciones por agrietamientos en fachadas, etc.; en las que el administrador debe ordenar y poner en disposición de la junta de propietarios, las circunstancias que existen y que generan las incidencias. Para ello se suele optar por el pago de los daños a la comunidad ya que previamente a la reparación de los daños, se debe realizar una actuación en la comunidad (adecuación de fachadas, cubiertas y/o instalaciones), es por ello que es el encargado de cobrar el dinero por parte de la compañía de seguros correspondiente al daño y reclamar a los copropietarios la parte correspondiente que se deriva de las reparaciones a realizar.

4. Funciones del perito

Las funciones del perito las podemos obtener mediante la interpretación de la normativa anterior unido con nuestras labores a desempeñar para una correcta gestión de los siniestros. Se pueden resumir en las siguientes funciones:

- Conocer y aplicar la legislación vigente de los seguros
- Obrar con imparcialidad y de buena fe
- Visitar los lugares de los siniestros
- Dictaminar sobre orígenes, causas y realizar la valoración de los daños aplicando el contrato de seguro que corresponda emitiendo una propuesta de indemnización
- Calcular preexistencias para verificar que los datos de las pólizas sean correctos
- Gestionar las reparaciones con las empresas de asistencia o las empresas externas

Además de estas funciones, las compañías evolucionan con el paso del tiempo y buscan que el perito sea una persona a la que el asegurado pueda acudir en todo momento, por eso en ocasiones se nos pide que hagamos la función de embajador de la compañía, teniendo una función de tramitador del siniestro, coordinando todo el proceso; explicando el porqué de cada situación que se da a los asegurados, así como informando de la resolución final del siniestro.

5. Responsabilidades del perito

Según se desprende de la normativa examinada, la mayor responsabilidad en la que podemos incurrir es en un falso testimonio, además de esta normativa, no existe otra donde se recojan responsabilidades para los peritos; nos centraríamos únicamente en la responsabilidad derivada de un dictamen inexacto. Cuando se dé un dictamen incorrecto, nos enfrentaríamos a una responsabilidad civil al uso, por nuestras acciones. Ante estos casos, con el paso del tiempo, quedará demostrado que hemos cometido un error y podremos subsanarlo haciendo modificaciones del informe pericial inicial. Hay que tener en consideración que nuestra labor es localizar las causas, cuantificar los daños y aplicar la póliza por la que intervenimos; no ejecutamos los trabajos ni diseñamos el plan de actuación. Es por ello que la responsabilidad se acorta.

Es buena praxis, analizar el siniestro y acotar las circunstancias; intentado localizar todos los posibles orígenes y efectuar las comprobaciones necesarias; descartando las que por su tipología no guarden relación con los daños y realizando controles en el lugar del siniestro. Es conveniente hacer cuantas visitas conjuntas con los reparadores sean necesarias, para poder encontrar y verificar el origen. Es importante, ya que, aunque suponga un tiempo en gestión superior a los expedientes convencionales, se gana en tranquilidad y en credibilidad de cara a posibles juicios; además de reducir el margen de error de un dictamen inexacto, bajando la probabilidad que se dé una responsabilidad civil por nuestra parte.

6. Tipos de pólizas y capitales

6.1 Modalidades de pólizas en función de su tipología

Una póliza es el documento justificativo que aporta la compañía de seguros cuando se formaliza el contrato. En ella se recogen las partes fundamentales y queda definido qué se asegura y en qué condiciones; a menudo el documento físico recibe el nombre de condiciones particulares (más adelante se detallará con mayor precisión). En función de los usos de las edificaciones que se aseguran, se engloban las pólizas en las siguientes tipologías:

- **Pólizas de hogar:** Las pólizas de hogar habitualmente se contratan con un condicionado general multirriesgo⁶, donde se engloban las principales coberturas que necesita un hogar para tener cubiertas las diversas contingencias que pueden surgir en una vivienda.

Además de garantizar los daños que sufra nuestra vivienda, en estas pólizas, se suele recoger una cobertura de responsabilidad civil. Dentro de esta responsabilidad civil se garantizan tanto los daños que genera la vivienda a otras propiedades, cómo las responsabilidades derivadas de las acciones del asegurado y las personas que con ellos conviven. Hay que destacar que las responsabilidades civiles se cubren en función de las garantías de continente y contenido contratadas, es decir, si únicamente tenemos asegurado el contenido de una vivienda y una tubería de agua genera daños a un vecino, los daños causados por responsabilidad civil no tendrían cobertura ya que se derivan del continente y este no lo tenemos contratado.

En muchas ocasiones también se engloba la garantía de defensa jurídica, la cual nos ampara ante procesos judiciales en los que la compañía correría con los gastos, bien asignando un abogado de los que disponga la aseguradora, o bien corriendo con los gastos de un abogado designado por el asegurado.

Estas pólizas suelen tener contratado el valor a nuevo⁷ de los elementos, esto quiere decir que ante un siniestro debemos valorar los elementos afectados sin aplicar la depreciación correspondiente por uso. No obstante, ante todo ello se debe revisar el condicionado general y las condiciones particulares de cada póliza.

- **Pólizas de comunidades:** Como sucede con las pólizas de hogar, se contratan en la modalidad multirriesgo, donde mediante una serie de garantías básicas y una serie de garantías optativas, se engloban los diferentes siniestros que pueden surgir en una comunidad.

⁶ Multirriesgo es la forma de asegurar un elemento donde se recogen de manera genérica por parte de la compañía los principales casos de siniestros.

⁷ Precio de mercado de un elemento a fecha del siniestro sin considerar su depreciación por antigüedad o uso.

Dentro de las garantías básicas queda garantizada la responsabilidad civil derivada de elementos comunitarios, exceptuando los consecuentes de daños por agua. Estos daños por agua habitualmente son optativos en función de la compañía.

Dentro de las garantías optativas a contratar, existe la oportunidad de incluir los daños por agua procedentes de conducciones privativas. De la misma manera se puede contratar la responsabilidad civil derivada de daños por agua privativos, con ello se encontrarían amparados todos los siniestros por agua que se dieran en la Comunidad tanto comunitarios como privativos.

Este último punto es importante debido a la concurrencia de seguros ⁸ que se genera con las pólizas privativas cuándo existe un siniestro de daños por agua privativos, al tener tanto la comunidad como la vivienda garantizados los mismos orígenes. Si bien es cierto que no es muy habitual que las comunidades contraten los daños por agua privativos.

La defensa jurídica también corresponde a una cobertura complementaria que se debe de contratar en caso de requerirse. Del mismo modo en ocasiones para que a la comunidad asegurada la asista la empresa de reparaciones de la que dispone la aseguradora, se debe adicionar a las coberturas básicas siendo optativa. Las garantías básicas y optativas varían en función de la compañía y el tipo de póliza que se contrate, el mercado oferta pólizas más completas, con mayores coberturas dentro del apartado básico; y pólizas donde los conceptos básicos son menores. Para poder saber lo que cubre cada una de ellas debemos remitirnos al condicionado general.

- **Pólizas de negocios:** Dentro de este tipo de pólizas se recogen las de empresas, comercios, restaurantes y demás actividades comerciales. Habitualmente se contratan con un condicionado multirriesgo, dada la diversidad de negocios existentes a los que estas pólizas pueden dar cobijo, las garantías básicas son más reducidas, existiendo una larga serie de garantías optativas a contratar en función de la actividad del comercio.

Las garantías optativas más destacadas, son los daños eléctricos, la avería de maquinaria, la pérdida de beneficios, el robo y los bienes refrigerados. Todas ellas se contratan con un límite y en muchos casos con franquicia.

Dentro de las garantías básicas se recoge la defensa jurídica. En esta garantía aparece una que merece mención especial, como es la responsabilidad civil, la cual recoge diversas responsabilidades que se pueden derivar tanto de las actividades (responsabilidad civil subsidiaria, de productos, de explotación, etc); como de la propiedad del inmueble asegurado. Las garantías que se recogen en las optativas y en las básicas varían en función del condicionado y de la compañía.

- **Pólizas de responsabilidad civil:** Debido a la diversidad de productos que el mercado asegurador oferta a los clientes, cabe la posibilidad de contratar una póliza única y

⁸ Situación que se da cuando en un mismo siniestro concurren dos pólizas que garantizan el mismo riesgo y la misma causa.

exclusivamente para la responsabilidad civil de las empresas. Este tipo de contratación genera una póliza de responsabilidad civil, donde se recogen conceptos muy básicos, algunas veces no existe ni condicionado a aplicar, siendo casos de responsabilidad civil pura y dura. Habitualmente tienen una franquicia. Existen varios tipos de responsabilidad civil:

- Responsabilidad civil de la explotación o actividad realizada: Cubre los daños que el asegurado o sus empleados causen.
- Responsabilidad civil patronal: Garantiza daños corporales causados a los empleados durante la actividad.
- Responsabilidad civil de los productos o servicios: Recoge la responsabilidad civil por suministrar productos alimenticios o productos deficientes.
- **Pólizas de pérdida de beneficios:** Igual que sucede con la de responsabilidad civil, puede darse el caso de tener una póliza únicamente contratada para la pérdida de beneficios que se deriven de un siniestro que afecte a la productividad del negocio. Existen diversas maneras de contratar la pérdida de beneficios, las más usuales son una indemnización diaria fijada con antelación; o bien un cálculo por estimación directa. Habitualmente llevan una franquicia de número de día o de importe.
- **Pólizas de avería de maquinaria:** La avería de maquinaria se puede incluir en pólizas multirriesgo de las empresas anteriormente citadas o contratarse por separado. Esta modalidad se puede contratar tanto para la avería de maquinaria de la maquinaria que dispongamos en la empresa, como para la maquinaria que debido a nuestra actividad sea transportada en vehículos u otro tipo de medios y se vea afectada por algún siniestro, como por ejemplo un robo. Existen condicionados con una serie de circunstancias que se tienen que dar para los casos en los que la maquinaria es transportada, para poder dar cobertura al siniestro. Es habitual que haya una franquicia.

Dentro de la maquinaria a la que hace referencia la póliza, se encuentran recogidos todos los aparatos eléctricos y electrónicos que pueden darse en una empresa. Se recoge la maquinaria en una relación detallada de los elementos, con marcas, modelos, números de serie y valor de cada bien. En la mayoría de los casos los elementos informáticos quedan excluidos de esta garantía.

6.2 Tipos de capitales

Además de los diversos tipos de pólizas existentes en el mercado, una vez elegida la que más se adecúa a las necesidades, se debe elegir el tipo de capital a contratar. Para ello hay que saber si se quiere contratar el continente, el contenido o ambos, que es el caso más usual. Dentro del **contenido** no existen muchas alternativas; es por ello que se contrata un **capital a primer riesgo** o un **capital global**, atendiendo a las definiciones de la póliza añadiremos capital de contenido para maquinaria específica que no se encuentre cubierta por las garantías generales.

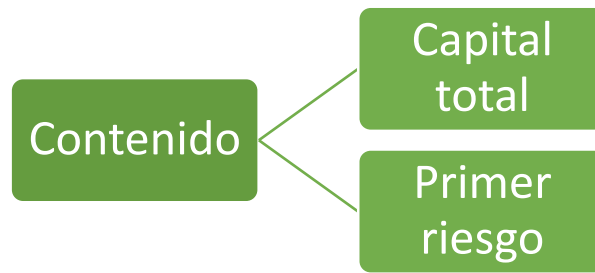


Ilustración 3. Capitales de contenido/ Fuente propia

Dentro del **continente** sí que se da una mayor diversidad de opciones. Se pueden elegir los siguientes tipos de capitales:

- **Capital total:** En él se recoge el valor total de la construcción asegurada, independientemente de la propiedad de la misma. Se dan casos en los que un inquilino contrata el capital total de una construcción que no es de su propiedad, pero por contrato de arrendamiento está obligado a ello. También se puede dar que el propietario tenga una póliza de continente propia y el inquilino también la contraté, estando entonces ante un doble aseguramiento del continente lo que conlleva una concurrencia de seguros.
- **Capital a primer riesgo:** En esta modalidad lo que se está contratando es el continente por un importe limitado, es decir, en caso de un siniestro que afecte a la totalidad de la construcción, como puede ser el caso de un incendio, únicamente se garantizarían los daños hasta el límite estipulado. Todos los siniestros que afecten al continente con un importe inferior al límite no conllevará ningún problema y los daños quedarían garantizados (no será de aplicación la regla proporcional⁹). En el caso de que la cuantía supere el importe contratado se indemnizará hasta el límite. En estos supuestos sí que sería aplicable la concurrencia de seguros en caso de existir más pólizas que aseguran el capital de continente, pero existe una gran diferencia entre los pequeños capitales a primer riesgo que se suelen asegurar con respecto a los capitales totales de las edificaciones, así pues, se suele aplicar concurrencia de seguros al 50%.
- **Capital de obra de reformas:** Es un capital muy susceptible de ser contratado por los inquilinos, ya que en caso de disponer de un local en el que para desarrollar la actividad debe ser reformado, se asegura únicamente los elementos modificados y el importe de dicha reforma. En caso de un siniestro que afecte al continente únicamente se debe dar cobertura a los daños que afectan a la reforma. Esto conlleva una dificultad añadida ya que en muchas ocasiones no se sabe que elementos han sido reformados, para ello debemos solicitar documentación de la reforma realizada y preguntar a las empresas ejecutantes, al asegurado

⁹ Regla proporcional o infraseguro, se refiere a un porcentaje a descontar de la valoración final cuando el capital asegurado es inferior al valor de lo existente

y en caso de tener dudas de la veracidad de las versiones al propietario. Con el capital de obras de reforma no se da pie a la existencia de concurrencia de seguros, ya que, aunque sea continente no es el mismo tipo de aseguramiento.

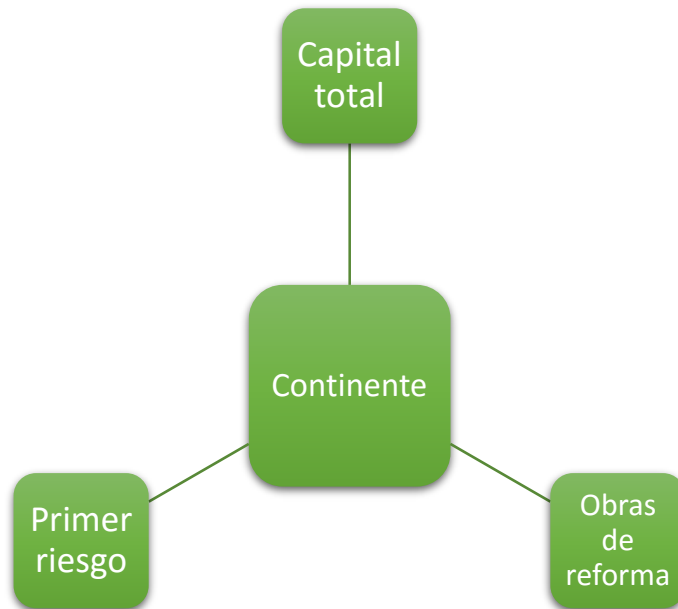


Ilustración 4. Tipos de capitales de continente/ Fuente propia

7. Agentes intervinientes en el proceso de peritación

En el proceso de una peritación existen diversos agentes que intervienen y son importantes conocerlos para poder desarrollar eficaz nuestra labor pericial.



Ilustración 5. Agentes intervinientes en el proceso de peritación/ Fuente propia

7.1 El perito de compañías de seguros

La RAE define al perito como “*Experto o entendido en algo*”. (Real Academia de la Lengua Española, 2016) Para poder desarrollar la actividad de perito para compañías de seguros hay que trabajar para una compañía aseguradora o bien para un gabinete pericial, a través de ellos se reciben las órdenes de intervención. Son los encargados de visitar los riesgos tras el acontecimiento de un siniestro, verificando las causas, los daños, comprobar que los datos de los lugares asegurados sean correctos, aplicando el condicionado general, así como las condiciones particulares y finalmente emitiendo un informe pericial recogiendo todo ello y valorando los daños. En la cronología de la peritación explicaremos más detalladamente estas funciones.

Se tiene la obligación de obrar de buena fe, manteniendo una postura imparcial, realizando nuestro trabajo de manera imparcial. Para poder actuar como peritos, no se requiere ninguna titulación específica. La normativa únicamente indica que se debe saber sobre el tema del que se realiza el informe pericial. Existen centros de formación para peritos, como por ejemplo Inese y APCAS.

La principal función es verificar el caso que nos ocupa, aplicando unas reglas del juego que vienen prefijadas en el condicionado general y las condiciones particulares de la póliza. Es importante tener claro que somos la cara visible de una gran empresa y debemos dar al asegurado un trato correcto y educado. Además de esto, tenemos que saber que en ocasiones los asegurados están enfadados por los plazos y la manera de desarrollarse los acontecimientos y durante las visitas se dan situaciones de tensión, por tanto, debemos mantener la cabeza fría y aportar tranquilidad para poder gestionar de manera satisfactoria el siniestro.

7.2 El asegurado

Según la RAE se define al asegurado/a como *“Protegido de las consecuencias de un riesgo mediante un seguro.”* (Real Academia de la Lengua Española, 2016) Para el desempeño de nuestras funciones, podemos considerar que el **asegurado** es la **persona titular de la póliza que garantiza el riesgo** indicado en la misma. La consideración de asegurado, se extiende a los cónyuges, hijos y personas que con ellos convivían o de ellos dependan, estas extensiones pueden variar en función de la compañía, es conveniente revisar la definición de asegurado que cada condicionado recoge.

En el caso de siniestros que afecten al contenido, es esencial conocer y comprobar quien es exactamente la persona que figura como asegurado, así como la propiedad de los elementos afectados, ya que el contenido únicamente se garantiza si es propiedad del asegurado. Por ejemplo: supongamos una vivienda alquilada donde residen personas diferentes del dueño y esté asegurado el contenido, si entran a robar y sustraen elementos personales de los inquilinos, el robo de estos elementos generalmente no queda garantizado al no tratarse de elementos propiedad del asegurado. No obstante, en el condicionado general se definen los elementos del contenido y es ahí donde se debe verificar la cobertura o no de estos elementos. En ocasiones se considera el contenido de terceras personas amparado por la póliza hasta cierto límite.

Existe una fundación en defensa del asegurado, que trata los casos en los que los asegurados no están conformes con la resolución por parte de la compañía de seguros, la web es <http://www.defensasasegurado.org/> (Fundación defensa del asegurado, 2016). Se puede formar parte de la fundación fácilmente dándose de alta, prestan servicios sobre reclamaciones a formular a las compañías de seguros para reclamar lo que legalmente debe asumir cada compañía en cada siniestro.

En la peritación para compañías de seguros, es tan importante el asegurado, como el riesgo asegurado (la vivienda). En la póliza ha de quedar definido el elemento que se asegura, con un valor monetario, naturaleza, situación, dirección, tipo de capital contratado, medidas de seguridad y demás elementos que interfieran a la hora de fijar la prima.

El riesgo asegurado suele ser una edificación, ya sea una comunidad de propietarios, una vivienda unifamiliar, plurifamiliar, nave industrial, garaje, local comercial, etc. En su defecto puede ser el contenido recogido dentro de un inmueble y propiedad de una persona. Pero en definitiva siempre vamos a tener como referencia de lo asegurado una edificación.

Esta edificación va a tener definida una dirección y unas características determinadas, elementos que tenemos que comprobar que sean correctos. En ocasiones es más importante que los datos relacionados con el riesgo asegurado sean correctos, que la persona que nos atienda sea el propio asegurado. En caso de siniestros que afecten al contenido, hemos de comprobar que la persona

residente en la vivienda sea el asegurado debido a que, en caso de ser diferentes personas, casos de viviendas alquiladas, el contenido no se encuentra cubierto por la póliza.

Para abaratar el coste de las primas, se aportan datos incorrectos para el cálculo de estas. Consecuentemente se aplicarán las reglas de equidad correspondientes. En las comunidades comprobaremos si ésta dispone de garaje o locales comerciales para verificar si están recogidos o no en la póliza; en ocasiones se asegura únicamente el edificio de viviendas sin estos elementos. Cuando esto sea así, al existir un siniestro que cause daños a estas zonas, los daños no se considerarán como propios del edificio asegurado, sino que deben recogerse por la garantía de responsabilidad civil.

La situación del riesgo también es fundamental, normalmente, la situación se utiliza para el cálculo de la prima, así pues, las construcciones que se encuentran definidas cómo situadas en núcleo urbano y luego no lo están abaratan el precio. Durante la visita comprobaremos este hecho y lo indicaremos en el informe pericial, para que la compañía haga servir esta información para adecuar la prima al riesgo realmente existente.

7.3 El asegurador (La compañía) y los tramitadores

Según la RAE se define al asegurador como *“Dicho de una persona o de una compañía: Que asegura a una persona o a una empresa de las consecuencias de un riesgo mediante un seguro.”* (Real Academia de la Lengua Española, 2016). La compañía es la figura que garantiza mediante el cobro de una prima los acontecimientos que se reflejan en las condiciones generales y particulares de la póliza. Más que con la compañía, los peritos, solemos tratar con los tramitadores, que son las personas contratadas por la compañía para gestionar los siniestros y revisar la información que los peritos y los reparadores aportan. Sirven como nexo de unión entre los asegurados y los agentes con los peritos; velando siempre por el correcto funcionamiento de la compañía.

Es importante en caso de dudas o problemas contactar con ellos para realizar los trabajos de la mejor manera posible. En numerosas ocasiones el siniestro que se nos presenta no queda bien definido en el condicionado general o lo plantean de una manera muy ambigua que deja lugar a la interpretación, hecho que puede generar problemas. Es por ello que consultar con el tramitador el caso, puede acortar muchas horas de revisión de notas, correos y reclamaciones posteriores a la entrega del informe pericial.

7.4 Los agentes de seguros o mediadores

Según la RAE, se define al agente de seguros como *“mediador de seguros que realiza su actividad vinculado por contrato a una o varias entidades aseguradoras.”* (Real Academia de la Lengua Española, 2016). Las funciones de los agentes de seguros van más allá de la mera captación de clientes y crear pólizas. Es muy importante una buena gestión del siniestro y que velen por los intereses de su asegurado. La principal diferencia entre los tramitadores y los agentes, es que los primeros trabajan para la compañía, tramitando únicamente siniestros; mientras que los segundos son quienes venden las pólizas y gestionan los siniestros entre los asegurados y la compañía. Velan por los intereses conjuntamente de la compañía y de los asegurados.

Disponer de una relación fluida con los mediadores de seguros es muy importante, ya que son el nexo de unión entre los asegurados, los peritos y la compañía. El asegurado, puede ser una persona que no entienda los aspectos legales y del funcionamiento de las compañías de seguros; en numerosas ocasiones son personas que disponen de un seguro pero que nunca se han parado a analizar las coberturas y/o exclusiones que su póliza les ofrece. Intentar hacer entender a una persona con pocos conocimientos en la materia los motivos por los que no se da cobertura a algo, porque se debe aplicar un infraseguro o una concurrencia de seguros es complicado, por ello el agente debe ser el encargado de explicar detenidamente a su cliente las pequeñas rencillas que aparecen en las peritaciones.

Hoy día existe la posibilidad de titularse como mediador de seguros, en la comunidad valenciana hay un colegio de mediadores de seguros titulados. Se puede obtener mayor información en la web <http://www.mediadoresdeseguros.com/cms/> (Consejo General de los Colegios de Mediadores de Seguros, 2016).

8. Otros elementos que intervienen

8.1 Los condicionados generales

El condicionado es el documento que nos aporta la compañía dónde quedan recogidas las condiciones generales de la póliza que debemos aplicar durante el proceso de la peritación. En el momento en el que nos realizan el encargo pericial se nos indicará el modelo a aplicar o se nos facilitará una copia del condicionado. El asegurado debe ser conocedor de estas condiciones generales ya que al firmar el contrato del seguro se le aporta una copia de ellas. (Zurich Seguros, 2016)

Cada modalidad de póliza dispone de un condicionado diferente. Los condicionados van divididos en diversos apartados, el orden varía en función de la compañía del tipo de condicionado. Independientemente del orden, en el condicionado nos deben aparecer los siguientes apartados:

- **Índice:** al inicio del condicionado nos aparecerá un índice numerado desglosado por los diferentes apartados y garantías recogidos por el seguro. El índice es vital para poder hacer una búsqueda rápida sobre la garantía o el apartado que queramos consultar.
- **Resumen de garantías:** dentro del resumen de garantías nos encontraremos ante un listado de las coberturas y los hechos cubiertos por la póliza, con los diferentes límites y franquicias a aplicar en cada una de ellas en caso de tratarse de garantías optativas en las que la cuantía o la franquicia viene estipulado por las Condiciones Particulares de la póliza, se especificará indicando según condiciones particulares. Nos tendremos que remitir a ellas para saber el alcance de la cobertura.
- **Introducción:** En ella se nos hace una breve introducción indicándonos según qué leyes se encuentra redactado el condicionado. Se suele indicar el asegurado mediante la firma acepta las Condiciones Generales y Particulares de la póliza, ateniéndose a los límites y las franquicias.
- **Definiciones y bienes asegurados:** Se definen todos los conceptos del mundo de los seguros que el asegurado necesita conocer para entender el contenido del condicionado general. Además, se especifica que se entiende por cada uno de los elementos asegurados, como por ejemplo el continente, el contenido, el riesgo asegurado, objetos de valor especial, las joyas, etc. Este apartado de definiciones es primordial en muchos de los siniestros, para saber qué se considera una cosa u otra. Existen muchos condicionados en el que las definiciones son muy ambiguas, ante estas situaciones, es bueno contactar con los tramitadores de las compañías y aclarar la definición para no aportar un informe que no sea válido y nos reclamen una rectificación.
- **Exclusiones en base a la ley:** Se recogen una serie de exclusiones muy genérica, es un apartado muy parecido a lo que se indica en la ley del seguro como exclusiones generales.

- **Cobertura de daños materiales:** Este es sin duda el apartado más importante del condicionado, en él se recogen todas las coberturas básicas de la póliza. A este apartado nos remitimos en todos y cada uno de los siniestros, en él encontramos las coberturas y las exclusiones de cada una de las garantías.
- **Coberturas optativas:** En los condicionados se suelen separar las garantías básicas de las optativas, para hacer una diferenciación de las que necesitan una contratación adicional. En el condicionado general no podremos saber si la póliza para la que estamos realizando el informe pericial la tiene contratada o no, para ello nos debemos remitir a las condiciones particulares de la póliza en cuestión. Todas estas garantías optativas tienen un límite y muchas de ellas una franquicia, en las propias condiciones particulares se nos indicarán los importes de cada una de estas facetas.
- **Exclusiones generales:** Se nos indicará una serie de exclusiones genéricas, estas varían en función del condicionado y están relacionadas con la tipología de riesgo que se asegura. Suelen ser muy parecidas en las diferentes compañías y las más genéricas también son repetitivas independientemente del tipo de riesgo.
- **Derechos y obligaciones del asegurado:** Recogen una serie de derechos y obligaciones del asegurado en caso de sufrir un siniestro. Varían en función de la compañía, ya que cada una tiene una forma de proceder en estos casos. Este apartado se parece mucho al contenido que se refleja en la Ley del Seguro para los casos genéricos, en función de la compañía y el tipo de riesgo asegurado estas indicaciones cambian, adecuándose a estos. Son importantes, sobre todo por las obligaciones del asegurado en caso de sufrir un siniestro. El incumplimiento de estas obligaciones puede generar que el siniestro no esté cubierto, por ello deberemos tener un conocimiento aproximado de los más comunes, para poder indagar durante la visita si se han cumplido o no.

8.2 Las condiciones particulares de la póliza

Las Condiciones Particulares de la póliza, son las especificaciones determinadas que cada cliente le ha dado a su producto. Su importancia es máxima, antes de emitir cualquier informe se deben revisar a fondo, ya que pueden modificar el objeto del informe por completo. Además de modificar el contenido del informe, algunas de las garantías optativas contratadas únicamente aparecen reflejadas en las Condiciones Particulares, así que es obligado consultarlas para poder incluso realizar el informe.

En muchas ocasiones en las Condiciones Particulares de la póliza se eliminan exclusiones que aparecen en los condicionados generales, otras veces se suprime o añaden franquicias, límites y se define algún elemento relevante incluido en la vivienda que raramente se garantiza y lo añade particularmente (ejemplo: algunas viviendas donde residen músicos de orquestas importantes en las que se especifica que dentro de la vivienda se encuentra ubicado un instrumento de elevado valor). Para casos en los que existan joyas de alto importe unitario, se ha de indicar adicionalmente las Condiciones Particulares de la póliza, en caso de no hacerlo muchos casos ni siquiera se les da cobertura a estas joyas. Aquí entra la labor del buen agente de seguros, quién debe conocer en profundidad el condicionado para que, en caso de tener un cliente de estas características, lo declare adicionalmente. Habitualmente

nos encontramos ante siniestros en los que estas condiciones no se han declarado y por lo tanto los asegurados tienen un seguro que no les garantiza los elementos que realmente tienen.

En función de las compañías, las condiciones particulares son más importantes o menos, en función del grado de modificación que realizan al condicionado general. Muchos de estos condicionados no recogen ciertas garantías bastante usuales, las cuales se adhieren mediante las condiciones particulares. Es muy común encontrarnos ante siniestros que según el condicionado general ni siquiera están garantizados y al revisar las Condiciones Particulares de la póliza se añade una cobertura adicional.

El aspecto de las condiciones, puede variar en gran medida. A veces nos encontramos ante tablas en las que se indica la cobertura y el límite el capital o la franquicia que tiene estas coberturas porque vienen definidas en el condicionado general como optativas; y en otras ocasiones nos encontramos ante textos redactados, los cuales tienen una presencia más próxima al de un condicionado.

9. El proceso de peritación

El proceso de la peritación se inicia con la sucesión de un siniestro, tras ello el asegurado avisa a la compañía de seguros o al agente de la póliza, quienes se encargan de generar un encargo de peritación o envían a los reparadores de la compañía; en función de las peticiones del asegurado, tipo de siniestro, etc. Vamos a centrarnos en el proceso que nos atañe a nosotros, pero se puede resumir según el siguiente cuadro, posteriormente explicaremos los pasos detalladamente.

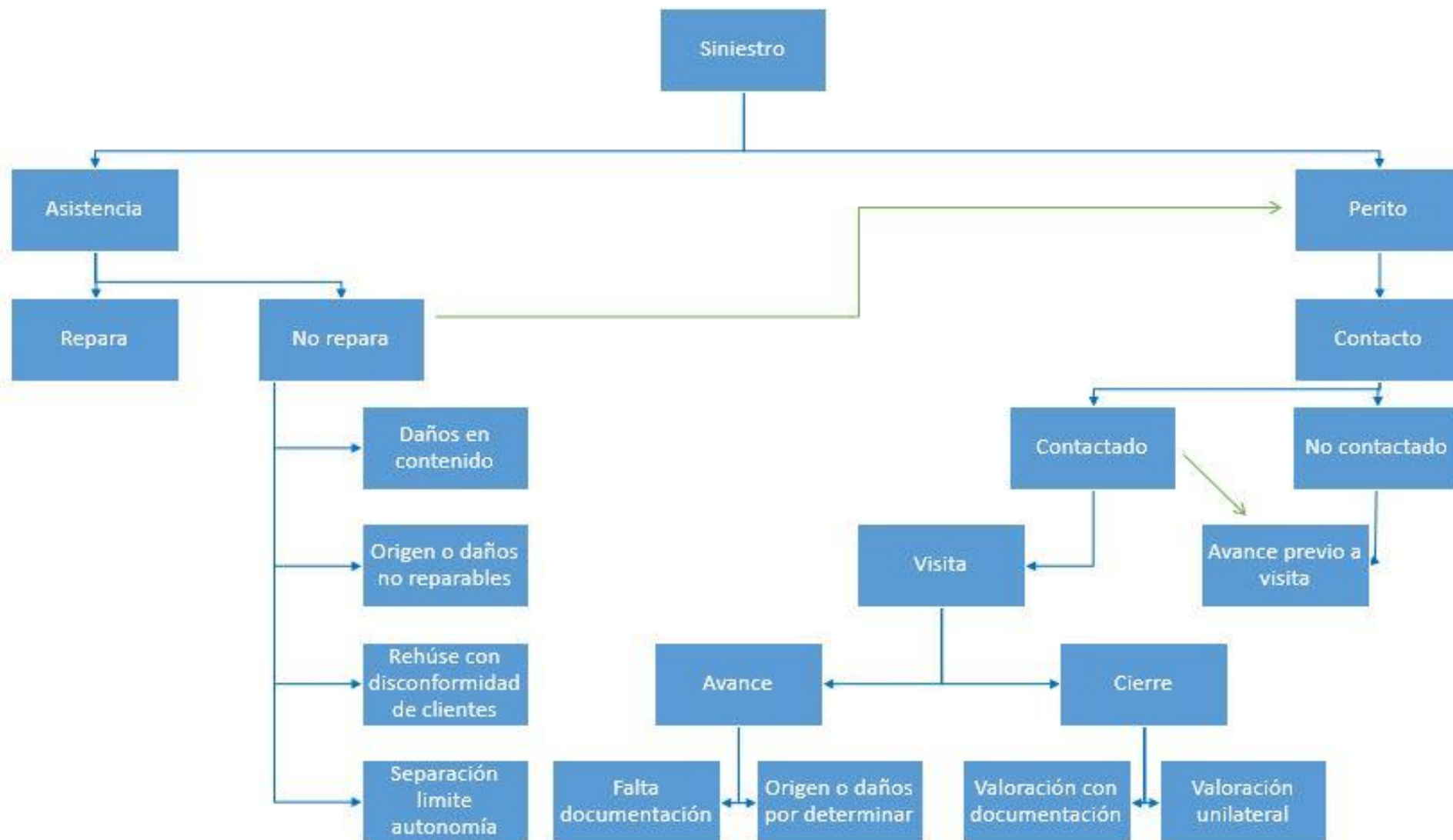


Ilustración 6. Esquema de proceso de peritación/ Fuente propia

9.1 El encargo de peritación

El encargo es el documento que recibimos por parte de la compañía de seguros tras ocasionarse un siniestro, donde se nos especifican los datos del siniestro, datos de la póliza, datos del asegurado, tipo de intervención, causa y/o descripción del siniestro y unos datos que son esenciales como son la dirección de peritación y el teléfono para poder contactar. Es importante estar familiarizado con los encargos, ya que cuando no se conoce el mismo, se pierde bastante tiempo buscando los datos esenciales.

Algunas compañías aportan en el encargo de la peritación los capitales asegurados, franquicias y demás elementos que nos pueden condicionar la intervención; sería positivo que siempre se reflejaran esos datos para así poder dar un vistazo durante la visita y saber si existen condicionantes que afecten al siniestro que se nos presenta, si existen infraseguros, franquicias, etc.

Como podemos apreciar en el siguiente ejemplo, el encargo se separa en campos.

1. Los datos generales del siniestro: Aquí se nos indica el número de encargo, el de siniestro, el de póliza y demás datos generales de la intervención.
2. Lugar de peritación: Se nos indica el lugar a visitar, puede que sea diferente con los datos de la residencia habitual de los asegurados.
3. Persona a peritar: Aquí se recogen los datos de las personas que nos tienen que atender durante la visita.
4. Datos de la póliza: Se indica el tomador, el condicionado a aplicar, la fecha de vencimiento de la póliza, etc.
5. Datos del siniestro: Se nos informa de la fecha de ocurrencia (es importante confirmarla durante las visitas, para evitar fraudes); también se nos informa de la fecha de declaración del siniestro.
6. Otros datos: En este caso se nos indica el número de siniestros en los últimos 12 meses.
7. Coberturas: En este apartado nos reflejan las garantías contratadas, así como de las franquicias, pero como podemos apreciar no nos informan de los capitales asegurados.
8. Descripción del siniestro: Se nos informa de las circunstancias, motivos y demás indicaciones que el asegurado ha aportado en la declaración del siniestro.

SOLICITUD DE INTERVENCION PERICIAL

Datos Generales			
Número De Encargo:	00000048846000	Número De Sinestro:	0141633131
Num. Póliza:	00000029702560	Fecha De Encargo:	05/02/2016
Gabinete:		Fecha Informe:	08/02/2016 11:30:00
Perito/Técnico:	Daniel Martínez	Peritar A:	ASEGURADO
Ampilación Del Encargo:	N	Carpeta:	E1010ZHI167730
Lugar de Peritación			
Dirección:	CL SANTA RITA	Código Postal:	
Localidad:		Teléfono:	
Persona De Contacto:		Teléfono De Contacto:	
Persona a Peritar			
Nombre:	SANTA RITA,0027	Código Postal:	
Domicilio:	CALLE SANTA RITA	Teléfono:	
Localidad:			
Datos de la Póliza			
Nombre De Producto:	0050400001MULTI.INMU	Tipo Coaseguro:	N
Franquicia:		Vencimiento Negocio:	14/03/2013
Nombre Del Negocio:		Vencimiento Póliza:	14/03/2013
Producto Viejo:	N		
Nombre Del Tomador:	CDAD.PROP. SANTA RITA 27	Código Postal:	
Domicilio Del Tomador:	CALLE SANTA RITA 27	Teléfono:	
Localidad:			
Datos de Sinestro:			
Fecha Ocurrencia:	15/12/2015	Fecha Declaración:	15/12/2015
Objeto Interviniente:	ASEGURADO	Unidad Tramitadora:	BASICOS LINEAS PERSONALES
Tipo Unidad Tramitadora:	OFICINA		
Otros Datos			
Nombre Reparador:		Teléfono Reparador:	
Sinistros En 12 Meses:			6
Coberturas			
Cobertura		Franquicia	
ACCIDENTES EMPLEADOS		10% DEL STRO. MINIMO 150 EUROS.	
DAÑOS ESTETICOS			
DANOS AGUA BIENES COMUNITARIOS		150,00 EUROS.	
INCENDIO_INM.		10% DEL STRO. MINIMO 150 EUROS.	
MALVERSACION DE FONDOS		10% DEL STRO. MINIMO 150 EUROS.	
OTROS DANOS MATERIALES		10% DEL STRO. MINIMO 150 EUROS.	
ROBO INMUEBLE		10% DEL STRO. MINIMO 150 EUROS.	
ROTURA LUNAS INMUEBLE		SIN FRANQUICIA	
Observaciones			
Descripción del siniestro			
REPARADOR POR HUMEDAD EN TECHO DE SALON DE VIVIENDA 16. .			

Ilustración 7. Ejemplo encargo peritación/ Fuente propia

9.2 El contacto con el asegurado

Es en el momento en el que nos ponemos en contacto con los asegurados para fijar una fecha de visita. Tenemos que saber que un primer contacto rápido suele ser un buen comienzo, ya que el siniestro seguramente se ha producido recientemente y los asegurados ven que hay interés y rapidez en solucionar su caso; por el contrario, si dejamos pasar mucho tiempo, cuando llamamos y acudimos el asegurado se encuentra malhumorado ya que piensa que no se le atiende adecuadamente. Para poder controlar esto las compañías suelen marcar unos plazos de contacto (por ejemplo: contacto antes de 24h de asignarnos el siniestro, 48h, 72h, etc.). Para los plazos globales del siniestro también es importante gestionar y concertar la visita cuanto antes, dado que contra más tiempo pase sin visitar, son días que están contando, sin iniciar las gestiones.

Es posible que no dispongamos de teléfono de contacto, para ello podemos consultar en las plataformas de información que las compañías ponen a nuestra disposición. En caso de no localizar ninguno, no queda mayor opción que llamar a la compañía, enviar un correo o un mensaje a través de la web. Es más factible la llamada ya que en poco tiempo se soluciona el problema, porque no es necesario estar esperando a que nos respondan.

En el momento de la llamada, al asegurado, para concertar la cita, debemos tener el encargo impreso y confirmar la causa del siniestro y la dirección exacta de intervención con él. Habitualmente se reciben encargos incompletos o inexactos; en la primera llamada podemos detectar falta de información y confirmarla con el asegurado para no llegar la hora de la visita, presentarte en el portal de la vivienda y no saber que puerta es, por ejemplo.

9.3 Gestiones previas a la visita

Se pueden realizar gestiones previas a la visita, las cuales no son fundamentales, pero que nos pueden ayudar a saber en todo momento ante qué situación nos encontramos o nos vamos a encontrar. Dentro de ellas, se encuentran verificar las garantías contratadas (así en caso de reclamar daños en una de las garantías no contratadas se puede informar al asegurado durante la visita); comprobar que no existe infraseguro en continente (es muy importante conocer esto, ya que el infraseguro en continente en muchos casos limita el envío de asistencia y hace que no sea posible).

En los siniestros de robo, es conviene (si es posible), leer la denuncia en caso de disponer de ella y de esta manera conocer la envergadura del siniestro, posibles puntos débiles de la declaración del asegurado para indagar más durante la visita, etc.

9.4 La visita

La visita es uno de los puntos más importantes de nuestra labor, ya que se trata de la única opción que tenemos de verificar “in situ” la versión del asegurado, los daños, el origen y todos aquellos factores que podamos recabar.

La visita es un periodo en el que hay que estar callado, bien atento a lo que se nos cuenta y tomando todas las fotografías y notas que creamos que pueden ser claves a la hora de resolver el siniestro. Durante el tiempo que dure, tenemos que poner en marcha el pensamiento crítico y la imaginación,

deduciendo los motivos que pueden haber causado los daños que se nos muestra e ir descartando hipótesis del posible origen, a base de inspecciones visuales y/o comprobaciones. Las notas que tomemos también son fundamentales, sobre todo en fechas de ocurrencia, marcas y modelos de elementos afectados, número de elementos afectados, medición de superficies afectadas, datos de perjudicados o causantes, etc. Por ello se recomienda llevar impreso el encargo de peritación, para conservar los datos en cada expediente.

Las comprobaciones que se pueden hacer, en muchas ocasiones son limitadas, ya que no solemos disponer de maquinaria, escaleras y demás elementos necesarios. En caso de siniestros de daños por agua, es donde más opciones tenemos de hacer verificaciones, debido a que siempre podemos abrir grifos, taponar desagües y dejar correr el agua. En caso de no tener claro el origen es fundamental e imprescindible, verificar nosotros mismos cuál es el origen y perder cuanto tiempo sea necesario, con el fin encontrar la causa de los daños.

Cuando se dan daños eléctricos o casos en los que se nos reclame que ciertos aparatos no funcionan, es imprescindible verificar el funcionamiento de los mismos, de esa manera podemos saber si los elementos funcionan y los síntomas que manifiesta, para determinar si guarda relación con el siniestro que nos ocupa. En muchas ocasiones se reclaman daños sobre elementos, que, al hacer la verificación funcionan correctamente.

Como recomendación profesional, ante temas complicados en los que intervienen otros peritos, es imprescindible realizar estas operaciones conjuntamente con los reparadores. Para ello se solicitará la intervención de un fontanero u otro profesional que gestione la tipología de siniestro que nos está dando problemas (casi siempre suele haber discrepancias en temas de daños por agua donde el causante no se encuentra localizado). Se pueden concertar visitas conjuntas entre perito y reparador, acudiendo los dos al mismo tiempo al lugar de los hechos y realizando las comprobaciones necesarias hasta poder determinar el origen exacto de la avería. Podemos realizar pruebas desde viviendas que no sean las aseguradas, pero nunca reparaciones.

Hay que tener en consideración, que estos temas pueden llegar al juzgado por discrepancias en torno a la autoría de los daños. Es por ello que una vez realizadas las operaciones determinaremos sin margen de error cuál es el origen exacto y ante el juez podremos defender nuestra postura. Con ello facilitaremos no incrementar el coste que supone un siniestro para la compañía.

Ejemplo real:

Ante una reclamación de unos daños por agua en el techo de la cocina y galería de una vivienda, la asegurada indicaba que era por culpa del vecino de arriba, todo apuntaba a ello, ya que se afectaba el techo de la cocina y la galería. Durante la visita detectamos una bajante de fibrocemento vista en la galería. Se concertó visita con el propietario de la vivienda superior y en vista de que no estaba claro y que la bajante podría intervenir en el siniestro, se concertó una tercera visita junto con el fontanero, accedimos a la vivienda situada 2 alturas por encima de la vivienda asegurada y se realizaron pruebas poniendo una lavadora y dejando correr agua por la pila de la cocina, al poco tiempo pudimos ver como en la galería de la puerta de arriba de la vivienda asegurada, se daba derrame de agua por el suelo. Por lo que pudimos acotar el origen y donde en un principio todo el mundo decía que era cuestión del vecino superior, se verificó como era un origen comunitario. Se habló con el administrador, se envió al seguro comunitario y estos repararon tanto el origen como los daños.

Esto nos da una idea de lo importante que es la visita y las comprobaciones que podemos hacer durante la misma. Si es necesario acudir a un siniestro dos o incluso tres veces, hasta determinar el origen exacto del siniestro, se acude; y, por otro lado, si es necesario solicitar intervención de asistencia para realizar una localización que no está clara, se hace, aunque ello conlleve un coste adicional. En caso de no hacerlo podemos reducir ese coste, pero a la larga el origen si no se ataja seguirá manifestándose y se acabará localizando, con el consiguiente aumento del coste del siniestro y el enfado de los asegurados por no hacer las cosas bien desde el primer momento, con el riesgo de que la póliza cause baja.

Por lo que respecta a nuestra actitud, debe ser conciliadora y educada; sin hacer comentarios que puedan ofender al asegurado. Anteriormente se ha indicado que es el momento de estar callados, eso no quiere decir que no articulemos palabra, sino que hay que ser comedido y no comprometer el siniestro. Mucha gente durante la visita presiona para que se le informe si el siniestro está cubierto o no. Ante esa situación se recomienda precaución máxima. A no ser que se trate de un tema muy claro no es conveniente pronunciarse, en algunos condicionados aparecen exclusiones que no se esperan y nos podemos encontrar en la tesitura de que se ha acordado con el asegurado que el siniestro tiene cobertura y finalmente no la tenga.

La visita también es el momento clave para poder verificar la preexistencia del contenido, por ello se indica anteriormente que se debe tener conocimiento antes de hacer la visita de los capitales asegurados, para que una vez en la vivienda de un vistazo podamos comprobar si existe o no infraseguro. Como norma general se debería realizar un estudio de preexistencia de contenido en todas y cada una de las visitas, viendo todas las estancias de la vivienda y tomando fotografía de ellas. En caso de detectar capital bajo de contenido se toma nota de todos los elementos para justificar los cálculos.

La compañía también nos pide, que como acudimos a los riesgos y solemos ser los únicos que lo hacen por su parte, se haga una verificación de las medidas de seguridad de las que dispone, este aspecto es clave en los robos y a la hora de calcular la prima a pagar. También hay que verificar si la descripción del riesgo coincide (situación en la que se ubica, tipo de vivienda, estado de conservación, antigüedad, etc.).

Nuestro aspecto debe ser formal; no es preciso ir en traje, pero el uso de zapatos y camisa si debe ser un hábito. En todo caso se puede consultar en caso de trabajar para un gabinete, la vestimenta que suelen emplear los compañeros.

Por último, un aspecto fundamental y que puede causar tirantezas es la puntualidad; debemos ser prudentes y cuando se concierte la visita, en caso de tener dudas de cumplir el horario, informar al asegurado y exponerle que igual nos retrasamos por el motivo que creemos que nos puede afectar. En casos de fuerza mayor, como puede ser una retención por accidente, un pinchazo, etc; debemos llamar al asegurado e informar de lo sucedido y acordar nueva fecha de visita. Con el tiempo se conocerán las zonas, el tiempo real que cuesta llegar de un lugar a otro y el que empleamos en las visitas.

9.5 El informe de avance

El avance es el paso siguiente a la visita, únicamente para los supuestos en los que no podemos cerrar el informe, debido a una causa justificada e imprescindible para culminar el siniestro. Suele existir un plazo para enviar el primer avance a la compañía, ya que es el momento en el que reciben la

información de lo sucedido, puede hacerse una idea del tipo de siniestro y del coste. Posteriormente, se va renovando y actualizando periódicamente según se van realizando gestiones.

Una de las causas más frecuentes de la existencia de un avance y no terminar con el encargo es la falta de presupuestos de reparación particulares (empresas diferentes de las de la asistencia de la compañía), es prudencial dejar un tiempo para intentar recibirlo y revisar la documentación, que finalmente será el coste que conlleve al asegurado la reparación. Si en un tiempo no se recibe la documentación se cierra con una valoración unilateral. Esto genera ampliaciones (volver a rehacer el informe, con la documentación) y preguntas de la compañía que contestar. Es muy difícil que los importes cuadren con un presupuesto externo, al no disponer de información en cuanto a los precios de mano de obra y demás parámetros que considera la empresa a la que no conocemos. Pero es fundamental respetar los plazos fijados por la compañía, en cuanto a la vida total de los siniestros.

En él debe recogerse toda la información de lo visto durante la visita, la reserva de los daños y las circunstancias que no hacen posible el cierre del informe pericial. Este informe de avance, no es un informe definitivo y podemos ir modificando su contenido conforme vamos avanzando en el siniestro y modificando la reserva de daños.

9.6 La solicitud de asistencia

Tras la visita podemos solicitar asistencia, para casos en los que no exista infraseguro y esté contratada, tanto para atender daños como para localizar orígenes. Cuando los daños puedan ser valorados y el origen se encuentre solucionado o sea reparable por asistencia al tener cobertura, no debemos solicitar asistencia y esperar a que esta intervenga aportándonos el presupuesto de reparación, si no que se realizaría una valoración unilateral para asistencia y procederíamos al cierre del expediente. Si no es posible cerrar el expediente y se requiere de la intervención de asistencia, mientras resolvemos los motivos por los que no se puede cerrar el expediente, se puede ir solicitando asistencia para que visiten la vivienda y nos hagan llegar el presupuesto de reparación. Es fundamental saber que no podemos enviar asistencia cuando un origen no se encuentra reparado y no puede ser reparado por la empresa reparadora, debido a las coberturas de la póliza.

Cuando valoremos unilateralmente trabajos para asistencia, o revisemos un presupuesto aportado por ellos, debemos utilizar los precios de los baremos de trabajos que las asistencias tienen pactados con la compañía. Esto no quita que existen trabajos sin baremar, en ese supuesto se tiene que realizar una valoración unilateral o una negociación pura.

Ejemplo:

Cuando se da falta de conservación en una cubierta y causa filtraciones paulatinas de agua de lluvia, con independencia de la intensidad de la precipitación. En esta situación no podemos enviar asistencia a atender los daños, ya que el origen, que es la falta de impermeabilización, es una labor de mantenimiento que los asegurados deben atender de manera particular y no está garantizado por el seguro. En función de la compañía, los daños sí que se encuentran cubiertos, pero si enviamos asistencia para que repare y no se ha solventado el origen, en un tiempo los daños volverán a manifestarse. En estos casos los daños se indemnizan para que los asegurados realicen las operaciones de reparación del origen y una vez reparado se atiendan los daños.

9.7 Negociación con reparadores

En ocasiones no encontramos ante presupuestos aportados por reparadores que nada tienen que ver con la compañía, donde se recogen precios fuera de mercado, ante esta circunstancia debemos mediar tanto con los asegurados, como con los reparadores intentando ajustar el presupuesto, lo mejor es basarnos en los precios que disponemos en los diferentes baremos de asistencia de la compañía. De esta manera, nos guardamos en la recámara la opción de indicar a la otra parte, en caso de no ajustarse a los precios, que los trabajos serán realizados por asistencia.

Los mayores problemas surgen cuando los trabajos no se encuentran baremados. Para hacernos una idea del precio de mercado que una empresa de reparaciones activa en el sector asegurador puede tener; podemos recurrir a otros baremos más completos, aunque no sean de esa misma compañía. Estos baremos los conseguimos de las diversas empresas de asistencia con las que tratamos, aunque no sea con la que vamos a reparar los daños; o incluso en la red aparecen algunos baremos.

Aun así, existen trabajos que por su poca casuística siguen sin estar baremados, para poder gestionarlos con éxito hay que consultar con conocidos o empresas que se presten a colaborar. Otra opción muy recurrida son los precios por comparativa de trabajos de otros siniestros similares, que se van repitiendo.

En ocasiones cuando tenemos la certeza que se puede causar ahorro, incluso contactamos con reparadores que conocemos o que hemos buscado y los enviamos. Existe una problemática con esto y es que va a reparar los daños una empresa a la que no podemos garantizar el cobro por no formar parte de la asistencia de la compañía y dependemos de que el asegurado obre de buena fe y les pague. Las compañías poco a poco van facilitando la opción de pagar a estas empresas como si de un perjudicado se tratara; incluyendo sus datos en el informe y gestionando el pago directo, pero no todas lo permiten.

9.8 El informe pericial

Es el documento final de nuestro trabajo, en el plasmamos todo lo acontecido, las circunstancias que envuelven al siniestro, la valoración y la propuesta de indemnización final. Normalmente el gabinete o la compañía para la que trabajemos disponen de plantillas de informes, las cuales nos aportan y cumplimentamos.

El informe no se limita únicamente a redactar lo sucedido y a valorar los daños, sino que también hay que indicar las preexistencias, las medidas de seguridad que protegen la vivienda, la situación del riesgo asegurado. Los informes periciales deben contener:

- **Datos de la compañía:** Nombre, CIF y dirección de la compañía que encarga el informe.
- **Datos de la intervención:** Donde se indicará el número de siniestro, los datos del gabinete que interviene y el perito.
- **Datos del riesgo:** Dirección y nombre de asegurado.

- **Datos de la póliza y el siniestro:** Se recogerá el número de póliza, el tomador del seguro, el tipo de producto contratado (condicionado general a aplicar) y las fechas de encargo, de declaración, de contacto, de visita y de cierre del expediente.
- **Otros datos del siniestro:** En este apartado se indica si está cubierto, si existe posible fraude, si es necesario realizar algún recobro a causante, si existe infraseguro y si se ha alcanzado un acuerdo económico con algunas de las partes.
- **Capitales asegurados:** Se indica los capitales asegurados y la preexistencia que existe. En los casos de infraseguro es recomendable poner el desglose de la preexistencia explicando el porqué de la cantidad que se indica.
- **Características del riesgo:** En este apartado definiremos los siguientes aspectos
 - El tipo de construcción: Chalet, piso, casa adosada, comunidad, nave industrial, local comercial, etc.
 - La ubicación: Si se encuentra en núcleo urbano, urbanización, zona rural, zona despoblada, ente otras. Destacar que para determinar en qué ubicación se encuentra es necesario revisar las definiciones que se nos aportan en el condicionado general, ya que se indica que requisitos debe cumplir cada una de las ubicaciones.
 - Tipo de ocupación: Si es una vivienda principal, una segunda residencia, si se trata de una vivienda alquilada, una vivienda únicamente de verano.
 - Agravaciones: Destacar si existe algún tipo de circunstancia que genere que el riesgo asegurado sea susceptible de sufrir más siniestros y esto pueda afectar al cálculo de la prima.
 - Antigüedad y superficie del riesgo: Localizar e indicar la información reflejada en el catastro.
 - Estado del riesgo: Informamos del estado de las conducciones, cubiertas, instalación eléctrica y el estado general de la vivienda que podemos apreciar durante la visita.
 - Medidas de protección: Tenemos que revisar y plasmar las medidas de seguridad que dispone realmente la vivienda, para que la compañía pueda verificar si son coincidentes con las declaradas por el asegurado a la hora de contratar la póliza.

Todo esto se suele rellenar en la plantilla de informe que se nos aporta, en caso de recibir algún encargo particular y crear nuestra propia plantilla, además de lo anterior, los siguientes elementos también deben aparecer.

- **Circunstancias del siniestro:** Es el cuerpo principal del informe, en el recogeremos toda la explicación del siniestro determinando el origen y los daños. Hay que dar la información

necesaria que afecte al siniestro, sin convertirlo en un texto demasiado extenso que recoja información intrascendente, por ejemplo, quien nos ha atendido durante la visita, explicaciones o descripciones que no afecten a la causa del siniestro o a los daños.

Es positivo que el informe conste de una estructura que, de sentido al texto, para ello comenzaremos con una breve introducción del siniestro que nos ocupa, para que la persona que tenga que leerlo, sepa en el primer párrafo el contenido. Debemos indicar que nos hemos personado en el riesgo asegurado y que se nos reclaman unos daños, debido a la causa que proceda. Posteriormente explicamos con mayor detenimiento los daños que se nos manifiestan, las causas, las comprobaciones que podemos realizar, el porqué de nuestras conclusiones y todo aquel hecho que se relacione con el caso que estamos tratando.

- **Causas:** Es positivo añadir un apartado destinado a las causas que generan el siniestro, para definir brevemente la causa, sin lugar a interpretaciones y que sea fácilmente localizable. Por ejemplo: Daños por agua debido a rotura de tubería. De una manera breve y concisa queda clara la causa.
- **Daños:** Se definirán los daños que posteriormente valoraremos. No es necesario desglosar todas las partidas de la misma manera que desglosaremos en la valoración. Por ejemplo: Cambio de parquet, no es necesario especificar cada partida que recoge el cambio de parquet.
- **Valoración de los daños:** Los daños deben ser valorados detalladamente precisando las mediciones o unidades y los precios unitarios. Especificando para cada daño, si estos afectan al continente o al contenido y en ocasiones en función de la plantilla la garantía a la que pertenecen los daños.
- **Resumen de la valoración:** Se añade un lugar donde se resume el total de la valoración separada en continente y contenido. También se puede hacer un resumen de los daños en continente y contenido y separada por garantías en los casos que afecten a varias garantías. De este modo de un vistazo rápido se puede saber las cantidades valoradas.
- **Propuesta de indemnización:** Se indicará el importe final a indemnizar aplicando los límites, los infraseguros y las franquicias.
- **Consideraciones:** Se reflejará cualquier circunstancia relevante del siniestro, así como la forma de la que hemos obtenido la valoración, ya sea según presupuestos que nos han aportado o valoración unilateral propia. También es importante indicar si se ha aplicado el IVA en la valoración y que tipo de IVA corresponde.
- **Causantes/ Perjudicados:** En los supuestos que existan, se añadirán sus datos, como son nombre, DNI, dirección, teléfono, compañía de seguros, número de póliza y en caso de tener que indemnizar el número de cuenta.
- **Conclusiones:** Se justificará citando el condicionado los artículos por los que el siniestro tiene o no cobertura y se indicara textualmente la propuesta de indemnización, indicando si esta va con IVA o no.

- **Firma:** El informe debe ir firmado, hoy día en las plantillas se inserta la firma automáticamente. Al firmar el informe aprobamos que hemos actuado conforme la legislación vigente. Suele aparecer un texto debajo de la firma que dice lo siguiente: *"El perito actuante, firmante del presente informe pericial, por la presente DECLARA que: De acuerdo con el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, promete decir la verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Así mismo, declaro conocer las sanciones penales que el Ordenamiento Jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito"*. (Jefatura del Estado, 2000)
- **Reportaje fotográfico:** Se anexa al informe pericial las fotografías que se tomaron durante la visita, para que quede constancia en el informe y vaya todo en el mismo documento.

9.9 Causantes y perjudicados

En los siniestros en los que existan tanto causantes del siniestro que afecta al riesgo asegurado por nuestra póliza, como perjudicados debido a un siniestro del que somos causantes, hay que prestar especial atención y gestionar con el perito del seguro contrario conjuntamente el siniestro.

Hemos que tener en cuenta que el contenido de ambos informes periciales, deben guardar una misma línea y la valoración debe ser lo más similar posible para evitar problemas con los recobros y que el siniestro no derive en un procedimiento judicial. Intentar que guarde una relación ambos informes, no quita que ante situaciones donde las posturas están muy alejadas, una de las dos partes se plante y se proceda a realizar el informe pericial cada uno por su lado.

Estos procedimientos judiciales, la mayor parte de las veces, se dan por la diferente forma de valoración de daños cuando se trata de un asegurado o de un perjudicado. Vamos a prestar especial atención a este punto, es habitual que las pólizas añadan una cláusula la cual indica que se deben de valorar los daños **para el asegurado según su valor a nuevo, sin aplicar la correspondiente depreciación por uso antigüedad que indica la ley del seguro**. Cuando valoramos los daños para nuestro asegurado a valor a nuevo y se propone el recobro, hay una parte que es la diferencia entre el valor a nuevo y el valor real, que la compañía contraria no va a ofrecer generándose un punto discordante que debe ser resuelto entre las dos compañías, realmente no se suele solucionar y acabamos teniendo pleitos.

Con la diferencia de valores existente entre el valor a nuevo y el valor real¹⁰, cuando existen perjudicados, se insta al perjudicado a que dé aviso a su seguro para que intervenga y así se le garantice el valor a nuevo, ya que al ser un perjudicado no se puede garantizar. La valoración de los daños en este tipo de siniestros, debe ser más cuidadosa aún si cabe, guardándonos justificación de los precios que se indican para que en caso de discrepancia con perito contrario poder justificarlos. Al tener que acordar con el perito contrario la valoración, entre que se contacta entre las partes y se emite el informe, los plazos del expediente se demoran.

¹⁰ Precio de mercado de un elemento a fecha del siniestro descontando un porcentaje debido a su antigüedad o uso.

9.10 Revisión por parte de la compañía

Tras emitir el informe pericial y aportárselo a la compañía, esta revisa el informe pericial, da el visto bueno e informa al asegurado. Es importante saber que lo indicado en el informe pericial no es definitivo, falta una parte fundamental, la revisión por parte de la compañía de seguros. Así pues, dejaremos siempre bien presente al asegurado que lo recogido en el informe pericial por nuestra parte no es definitivo.

Por ejemplo, las reglas de equidad no las aplicamos nosotros, es la propia compañía quien calcula el importe definitivo a indemnizar, en base a los precios de las primas que se hubieran pagado. De ahí la importancia de revisar todas las indicaciones con respecto al riesgo asegurado durante la visita, para verificar que coinciden con las declaradas. Para finalizar la compañía informa al asegurado de la resolución final del expediente según su procedimiento habitual, vía correo ordinario, correo electrónico, mensaje de texto o llamada telefónica; justificando los criterios con los que han calculado la indemnización final.

9.11 Gestión de incidencias

Una vez finalizados los encargos, nos puede suceder que la compañía tenga alguna aclaración que realizarnos y que necesitan que gestionemos; se nos hará llegar mediante las vías de comunicación habituales entre la compañía. Esto lo solemos llamar incidencias o comunicaciones; son gestiones posteriores a la peritación o que pueden surgir durante el proceso de peritación.

No conllevan un pago adicional, pero tendremos presente que son complementarias a nuestras funciones y hemos de gestionarlas de la mejor manera posible. En ocasiones están pendientes de las aclaraciones para el pago de los siniestros, es por ello que necesitamos dar solución rápidamente.

9.12 Segundas visitas

Las segundas visitas, al igual que sucede con las incidencias, pueden aparecer tanto con el expediente sin terminar como con el expediente terminado. Se deben a la reclamación de daños que durante la primera visita no se han podido ver o no se han manifestado. Algunas compañías únicamente abonan un fijo por desplazamiento en cada siniestro y otras abonan el importe correspondiente a los kilómetros realizados para hacer la visita, por lo que estas gestiones pueden no generar ningún ingreso adicional. Como se ha indicado anteriormente son trabajos adheridos a nuestras funciones y debemos realizarlos. Aunque no suponga un ingreso adicional realizaremos tantas visitas como sea necesario para analizar las causas y los daños.

9.13 Ampliaciones

Una ampliación simplemente es un informe complementario al emitido inicialmente, tenemos dos tipos de ampliaciones, una ampliación dónde se recoge el total de los daños, tanto los que se indicaron en un primer informe como los nuevos que han aparecido, y otra en la que únicamente se recogen los daños ampliados con respecto al informe inicial, por lo que con la suma de ambos informes periciales obtenemos el total de la valoración. Es importante indicar cuál de estas opciones se ha realizado para que el tramitador al gestionarlo no indemnice dos veces un mismo importe.

En muchos casos realizamos ampliaciones por la diferencia entre la valoración emitida unilateralmente y la documentación aportada posteriormente por los asegurados o perjudicados. Es muy difícil hacer una valoración unilateral y que coincida con un presupuesto de una empresa a la que no conocemos de nada, de la cual no sabemos sus precios ni su forma de trabajar. Así pues, surgen múltiples estudios de esta documentación tras emitir el informe pericial, derivando en ampliaciones o incidencias que debemos contestar. También puede ser que la ampliación sea debida a unos daños que no se manifestaron en el momento de nuestra visita y posteriormente lo hacen.

9.14 Procedimientos judiciales

En el mundo asegurador es muy frecuente que los siniestros deriven en un procedimiento judicial, porque en un siniestro pueden intervenir varias compañías de seguros, cada una de ellas con sus interpretaciones, su condicionado y sus intereses.

Una cosa fundamental que tendremos siempre presente, es que cualquier informe pericial en un momento dado tiene riesgo de acabar en un proceso judicial. Por ello tanto las valoraciones como las circunstancias y cobertura recogidas en cualquier informe pericial, se realizarán pensando en defenderlo en un juicio.

El contacto previo con los letrados los días anteriores a la celebración del juicio es fundamental. Habitualmente los letrados presentan demandas y reclaman importes que no proceden, así que durante este contacto nos informaran dónde están los puntos discordantes con la parte contraria e indicaremos al abogado nuestra opinión sobre la reclamación. En ocasiones estos entienden lo que le exponemos y aceptan las propuestas de la parte contraria o amplían su propia propuesta. Ante todo, nosotros únicamente nos limitamos a informar al letrado de lo que nosotros entendemos e interpretamos al estar habitualmente gestionando estos temas, la decisión final siempre es del letrado. Aunque esta decisión final sea suya tendremos presente que por mucho que nos pidan que defendamos una postura, si ésta no es correcta debemos decir verdad en el juicio.

Nos ayuda mucho en estos procesos haber realizado visitas conjuntas con los reparadores para localizar orígenes, ya que, de cara al juez, dota de una mayor credibilidad a nuestra versión. Por haber controlado las verificaciones personalmente.

9.15 Detección de fraudes

Detectar los fraudes no siempre es fácil, las compañías de seguros nos piden demostrarlos claramente y no es fácil. En muchas ocasiones debido a las actitudes de los involucrados y los vestigios que vemos

durante las visitas, tenemos la latente sensación de que el siniestro no ha ocurrido tal y como se nos relata. La versión del siniestro muchas veces es modificada por las partes intervinientes para que el siniestro goce de cobertura.

La mayoría de los fraudes detectados se centran en la inexistencia de póliza de seguros en el momento en el que se producen los siniestros. Antes el siniestro y encontrarse desprotegidos, muchas personas deciden contratar una póliza de seguros, modificando la fecha de ocurrencia para intentar que se les garanticen el siniestro. Por ello prestaremos especial atención a que la fecha de efecto de la póliza no sea cercana a la fecha del siniestro. Este es el primer elemento que hace saltar las alarmas para iniciar el proceso de detección de fraudes. A veces las compañías en el propio encargo nos avisan de ello y otras somos nosotros quienes debemos detectarlo.

Cuando **mayor margen de maniobra** tenemos, es **cuando existen varios involucrados y siniestros de daños por agua**. Es decir, siniestros con causantes y/o perjudicados, así como comunidades de propietarios donde existan varios vecinos a los que preguntar.

1. **Varios involucrados:** Si existen varias personas involucradas solicitaremos durante las visitas las versiones del siniestro haciendo especial hincapié en la fecha del siniestro para que las dos partes nos confirmen por separado la fecha. Además, solicitaremos al asegurado los datos de su compañía de seguros anterior y nos pondremos en contacto con esta para verificar la fecha de baja de la anterior póliza, si la póliza fue anulada varios meses o incluso años antes de producirse el siniestro sospecharemos que la póliza se ha contratado única y exclusivamente para intentar gestionar el siniestro que nos ocupa. Además de la fecha del siniestro, verificaremos que no haya tenido un siniestro anterior de las mismas características y ante la no cobertura de la anterior compañía haya decidido cambiarse.

Ponernos en contacto con la compañía contraria en ocasiones no es fácil, en esta circunstancia únicamente podremos indicar en nuestro informe pericial que se ha intentado realizar las gestiones sin éxito.

Del mismo modo que se piden los datos de la compañía anterior del propio asegurado, se pedirán los datos de la compañía del causante o del perjudicado. Esto es importante ya que muchas personas cuando sufren un siniestro en su vivienda lo primero que hacen es avisar a su compañía de seguros, aunque no sepan si el origen es suyo o no. Cuando los contrarios se ponen en contacto con su compañía suelen quedar registros de llamadas y nos confirman la fecha de esa llamada comunicando o preguntando la forma de proceder para gestionar el siniestro que les ha ocurrido. En caso confirmar fechas anteriores a la fecha de efecto, se indicará en el informe pericial, no dando cobertura al siniestro.

Por lo que respecta a las versiones de los siniestros indicadas por las partes, en caso de existir versiones inexactas o contradictorias se informará a la compañía y se consultará con el tramitador la forma de proceder. En la medida de lo posible cuando nos informe verbalmente, se solicitará que se haga un escrito firmado por el, incluso en el momento de la visita, dónde se recoja lo que nos está diciendo. Es complicado que accedan a ello.

2. **Siniestros de daños por agua:** El simple aspecto de los daños que se nos reclaman nos puede hacer ver si los daños son recientes o no. En estos casos se intentará complementar los vestigios del aspecto visual de los daños con las comprobaciones a realizar con la compañía anterior.

10. Principales tipologías de siniestros

En este apartado analizamos las principales tipologías de siniestros que se dan en la peritación para compañías de seguros. Además de indicar cuales son se explican, se dan las claves para poder gestionarlas con éxito y se aportan ejemplos de informes de cada uno de ellos (en el apartado de anexos). Podemos indicar que los principales siniestros son:

- Daños por agua
- Robo, expoliación y hurto
- Incendio, hollín y explosión
- Fenómenos atmosféricos
- Rotura de cristales, loza sanitaria y mármoles
- Responsabilidad civil
- Daños eléctricos

10.1 Daños por agua

Como su propio nombre indica, el apartado de daños por agua es aquel que recoge los siniestros derivados de la acción del agua que se generen por:

- Fugas de conducciones por roturas o atascos, fugas en depósitos de agua, omisión de cierre de grifo y fugas de electrodomésticos.
- Filtraciones
- Agua de otras viviendas

1. Fugas de conducciones por roturas o atascos, fugas en depósitos de agua, omisión de cierre de grifo y fugas de electrodomésticos:

Se garantizan los daños que estos hechos generan, en caso de no existir daños, la localización y reparación de la avería no cuenta con cobertura. En la mayoría de los siniestros de daños por agua la localización del origen se encuentra garantizado por la póliza, esta localización es fundamental para poder determinar el origen exacto del siniestro. Es necesario confirmar que se encuentra garantizado y si existe un límite económico para desarrollar estos trabajos.

Hay que tener mucho cuidado cuando se envía asistencia a realizar una localización en un cuarto de baño, en una cocina o, en definitiva, cuando existe un revestimiento y las tuberías discurren de manera oculta, en no incurrir en daños estéticos al romper el alicatado o el solado tratando de localizar el origen de la fuga. Buscaremos siempre una vía de acceso a dicha tubería por una zona en la que no haya que romper la estética de la estancia.

Hoy en día existen nuevas tecnologías¹¹ aplicadas a los métodos de localización, son métodos no destructivos, los cuales facilitan la localización y limitan los daños, evitando romper la estética, en especial para casos en comunidades en los que muchas veces hay una fuga por una bajante, pero no se sabe exactamente a qué altura se encuentra la rotura. Estas nuevas tecnologías son difícilmente aplicables en los siniestros debido a que la mayoría de empresas de asistencia no disponen de ellas. La aplicación mayoritariamente se realiza cuando se envían reparadores particulares por parte de los asegurados y se puede coordinar con ellos la forma de proceder.

Dentro de la cobertura se suele garantizar la reparación del origen de la fuga siempre y cuando éste se pueda realizar de una manera puntual. El caso de los atascos es algo más complejo, existiendo compañías que si los garantizan y otras que no. Todo ello queda reflejado en el condicionado general y en las condiciones particulares.

Cuando existe corrosión generalizada o el origen no se puede reparar de una manera puntual, no se sustituyen todos los metros necesarios; supondría una mejora en la construcción al sustituir tuberías envejecidas por tuberías nuevas. Para solucionarlo sin generar esta mejora se indemniza el coste que tendría una reparación puntual y se informa al asegurado que debe realizar la sustitución completa de los tramos o las labores que sean necesarias para solucionar el origen de manera particular. También se indemnizan los daños, ya que la reparación de ellos depende de que el origen se encuentre reparado.



Ilustración 8. Ejemplo de tubería con corrosión generalizada/ Fuente propia

Es fundamental **revisar las franquicias** que muchas de estas pólizas tienen para esta garantía **y si la póliza tiene asistencia contratada** para reparar tanto el origen como los daños. Es muy frecuente que debido a la rápida reparación y los escasos daños que suelen derivarse de estos siniestros se opte por el envío de asistencia para solucionar los siniestros, es por ello que indicamos la gran importancia de verificar tanto las franquicias para que esta no sea superior al coste de la reparación de los daños y de la contratación de asistencia para que puedan intervenir.

¹¹ Nuevas tecnologías aplicadas a la localización de fugas de conducciones, como puede ser el uso de cámaras termografías, cámaras introducidas por conducciones, medidores de sonido e insertar gas por la conducción para posteriormente medir el nivel de gas. Cada empresa especializada oferta diversas alternativas en función de la complejidad del caso.

2. Filtraciones: Tendremos en cuenta que los daños por agua no solamente son los daños que se producen debido al escape del agua de las tuberías, también quedan incluidas las filtraciones de agua de lluvia procedentes de otras propiedades y filtraciones por fugas en conducciones de terceras personas, es decir cuando se causan daños derivados por el agua de lluvia que penetra por una propiedad diferente a la asegurada.

El caso de las filtraciones por fachadas o cubiertas que no son propiedad del asegurado, sino de una comunidad de propietarios se cubren los daños, reclamando la reparación del punto de la filtración y los daños a la comunidad de propietarios o a la propiedad que corresponda (si disponen de seguro a este y si no disponen de seguro a la propiedad).

En muchos casos debido a la falta de conservación de las zonas por las que filtra el agua los daños son reclamables a las pólizas comunitarias, que por la responsabilidad civil contratada deben atender, pero el origen no será atendido por la póliza del causante. En estos casos en el que el origen está por reparar no podemos garantizar los daños con la intervención de asistencia, ya que, si no se repara antes el origen, los daños se volverán a repetir y no habrá servido de nada la intervención. Puede ocurrir también a la inversa, debido a una terraza asegurada se den daños en una vivienda de un tercero, por lo que no podríamos solucionar los daños enviando asistencia, se debería indemnizar al perjudicado y reclamar al asegurado que repare la terraza.

Cuando se trata de filtraciones por falta de conservación a través de fachadas o cubiertas cuyo mantenimiento corresponde al asegurado al ser terrazas privativas o viviendas unifamiliares, nos encontramos ante un siniestro de daños por agua en el que la responsabilidad de estos daños es achacable al asegurado porque no ha llevado a cabo las labores de conservación que el inmueble requiere. Hay que revisar el funcionamiento de cada compañía ya que al ser responsabilidad del propio asegurado muchas de las compañías excluyen tanto la reparación del origen como los daños. Otras en cambio garantizan el primer siniestro indemnizando los daños al asegurado cuando esté acredita mediante factura que ha reparado el punto por el que se causaban las filtraciones.

Los casos de corrosión en tuberías ocultas no son considerados de la misma manera porque el estado de corrosión de las tuberías no se conoce hasta que se abre el paramento y no se puede atribuir al asegurado una falta de reparación.

Ha de quedar claro que cuando existe falta de mantenimiento, esta falta de mantenimiento no ha sido generada por la lluvia caída, sino que es como consecuencia de un deterioro paulatino de la construcción. En ocasiones se reclama la reparación de cubiertas o fachadas alegando que las lluvias acontecidas son las que han generado el deterioro.

Es fundamental saber que **los daños causados por filtraciones de agua de lluvia extraordinarias**, que se dan en una zona determinada y en una fecha concreta, **no estamos ante un caso de daños por agua, sino que nos encontramos ante un siniestro de fenómenos atmosféricos**, caso que más adelante detallaremos.

3. Aguas de otras viviendas: Se incluyen los daños causados por el agua que proceda de otras viviendas. **Únicamente se garantizan los daños del asegurado y posteriormente se reclaman al causante.** Nunca podremos efectuar una reparación sobre un origen que no sea de nuestro asegurado. En el supuesto que el origen este reparado podremos enviar a reparadores, por el contrario, si no lo esta se indemnizarán los daños.

Este tipo de siniestros son bastante enrevesados, porque conllevan un recobro al causante. Al que reclamar los daños a un tercero, debemos ponernos en contacto con el perito del riesgo causante y acordar importes de indemnización. En esta situación surgirá un punto discordante, centrado en que al existir el valor a nuevo contratado por parte del asegurado, tendremos que reflejar este; mientras que el perito del riesgo causante tendrá que proponer el valor real. Las compañías se pondrán de acuerdo para solucionar el conflicto; en caso de no hacerlo nos veremos abocados a un procedimiento judicial.

Además de lo que se garantiza, debemos prestar atención a las exclusiones que figuran en los condicionados generales. Cada condicionado recoge unas condiciones diferentes, pero generalmente las exclusiones son muy similares en todas las compañías, recalcar que tanto las coberturas como las exclusiones se deben de verificar siempre con el condicionado general y las condiciones particulares de cada póliza. Éstas podrían ser las siguientes:

- Las reparaciones a efectuar en grifos, en los diferentes aparatos y accesorios de los elementos sanitarios.
- Los daños causados por aguas subterráneas, como por ejemplo el nivel freático.
- Los reflujos de agua de alcantarillado, como ya hemos visto anteriormente en el apartado de normativa, forman parte de las exclusiones al tratarse de un origen que debe ser atendido por el CCS.
- Los daños que se generen por condensaciones o un mal estado visible del inmueble o de sus instalaciones. Es importante que este sea visible porque en caso de que no lo sea, no se puede atribuir una falta de reparación al asegurado; en caso de ser visible sí que se puede atribuir y el siniestro sería rehusado.
- En las pólizas de comercio y empresa, se suelen excluir los daños por agua que afecten a mercancías situadas a menos de 10cm del suelo susceptibles de estar en alto, es decir, las mercancías que sea normal protegerlas de la humedad elevándolas 10cm del suelo (paletizadas) y no se haga. En caso de haber sufrido los daños de igual manera estando elevadas o elementos que por su tipología no sea frecuente su almacenamiento elevado, se da cobertura.

10.2 Robo, expoliación y hurto

Dentro de esta tipología quedan recogidos los siniestros debido al robo, la expoliación, el hurto y los daños causados al continente debido al robo. Son tipologías de robo diferentes, para poder diferenciarlos tenemos que atender a la definición que se nos da por parte de la compañía de cada uno de ellos.

1. Robo y expoliación: Existe muy poca diferencia entre el robo y una expoliación, es por ello que en muchos casos se encuentran recogidos conjuntamente. No solamente recogen los robos de los elementos situados en el riesgo asegurado, sino que, en la mayoría de los casos, la cobertura se extiende a los trasteros.

Los condicionados aportan la definición de robo de la siguiente manera: *Sustracción o apoderamiento ilegítimo, contra la voluntad del Asegurado, de los bienes cubiertos por la póliza, mediante actos que impliquen fuerza o violencia en las cosas, incluido el uso de ganzúas, llaves falsas u otros instrumentos*

no destinados ordinariamente a abrir las puertas; o penetrando secreta o clandestinamente, ignorándolo el Asegurado, su familia o empleados, ocultándose y cometiendo el delito cuando la vivienda se halle cerrada. (Zurich Seguros, 2016)

También definen la expoliación como: *Sustracción o apoderamiento ilegítimo, contra la voluntad del Asegurado, de los bienes cubiertos por la póliza, mediante actos de intimidación o violencia realizados sobre las personas.* (Zurich Seguros, 2016)

Para empezar, tiene que quedar claro que el **robo** únicamente se da cuándo existe **forzamiento** o violencia sobre las cosas o las personas. Además, en muchos casos incluye como robo el apoderamiento ilegítimo contra la voluntad del asegurado, esto engloba prácticamente a cualquier sustracción que sufra el asegurado, ya que siempre va a existir un apoderamiento de sus bienes contra su voluntad, pero para ello tiene que existir forzamiento, **escalo**, uso de **llaves falsas** u otros elementos, como por ejemplo **ganzúas** para abrir las puertas.

Es **condición imprescindible** que la **puerta** se halle **cerrada con llave**. Hoy en día la mayoría de las puertas, se pueden abrir fácilmente desde el exterior con un elemento plástico fino y moldeable (caso de radiografías o elementos similares), cuando la puerta no tenga la cerradura pasada, en definitiva, cuando se cierra la puerta sin más, únicamente se encuentra protegido el riesgo por el resbalón de la cerradura. En caso de puertas blindadas que nos ocurra esto, saber que la protección adicional queda una puerta blindada o acorazada únicamente se encuentra activada cuando se pasa la cerradura ya que en caso de no hacerlo es como si de una puerta convencional se tratara, más gruesa y con más elementos en el interior de la hoja, pero con un único punto de cierre. Cuando nos encontremos antes esta situación en función de la compañía, nos encontramos ante un hurto, ya que no ha habido forzamiento, pero como antes hemos mencionado el uso de elementos no destinados a abrir puertas, según los criterios de las compañías se puede considerar como robo. El uso de llaves falsas no deja síntomas de forzamiento y se encuentra definido como robo.



Ilustración 9. Ejemplo de puertas forzadas/ Fuente propia

Lo más **importante** que hay en un **robo**, y que debemos **verificar**, son las **medidas de seguridad** con las que cuenta el riesgo asegurado y que éstas se hallen activadas en el momento de producirse el robo. Indicamos que esto es lo más importante debido a que siempre que no se cumplen las medidas de seguridad declaradas en las Condiciones Particulares de la póliza los robos no cuentan con cobertura. Debemos fotografiar todas estas medidas para dejar constancia de qué características tiene el riesgo, aunque el punto de intrusión haya sido por otro lugar. Por ejemplo, robo con intrusión por puerta principal, debemos fotografiar las rejas, la alarma, la caja fuerte, etc. Cabe destacar que, en **los robos de dinero en efectivo, joyas y elementos de valor especial, siempre va a existir un límite máximo de indemnización.**

En los robos, las gestiones previas, que ya se han indicado anteriormente, cobran mayor importancia, debemos acudir a la vivienda sabiendo los capitales asegurados, así como los límites existentes en la póliza. En caso de detectar un capital para contenido bajo, debemos realizar una inspección completa de todas las estancias de la vivienda, para hacer un estudio de preexistencia, calculando el capital de contenido que hay en la vivienda. En los robos dónde se han sustraído múltiples elementos, es cuando mejor se detectan los infraseguros, ya que haciendo una estimación del valor de los objetos sustraídos y de los elementos que quedan, podemos sacar una cantidad muy aproximada del valor del contenido total que existía en el riesgo.

La denuncia es fundamental; para poder recoger los elementos en el informe pericial, no basta con que el asegurado nos indique que se encontraban en la vivienda, tiene que quedar constancia mediante su inclusión en la denuncia de estos elementos para poder recogerlos. En caso de detectar que se nos reclaman elementos no detallados en la denuncia hay que informar a los asegurados que deben acudir a interponer una ampliación de denuncia. Por esto, es bueno disponer de la denuncia durante la visita, en muchas ocasiones, antes de realizar la visita no disponemos de ella, pero podemos solicitarle al asegurado la denuncia durante la visita para poder cotejarla en el momento de la inspección. Debemos preguntar por todos los elementos que aparecen en la denuncia para poder tomarnos nota de sus características, marcas y modelos, para poder hacer una valoración más ajustada. Es cierto que, en ocasiones, no podemos saber los modelos, las características de los elementos o se nos da una descripción muy ambigua; así pues, debemos de buscar un elemento similar con un precio medio de mercado.

Es aconsejable solicitar al asegurado que nos haga un recorrido por la vivienda e ir preguntando qué elementos se encontraban situados en cada estancia. Cuando terminemos el recorrido y repasemos la denuncia, si vemos que el asegurado se ha olvidado de muchos de estos elementos, podemos empezar a dudar de que realmente se hayan sustraído todos esos objetos. En estos casos tenemos a nuestra disposición por parte de la compañía un servicio de investigadores, a los cuales avisaríamos para verificar que la forma de ocurrencia relatada se ajuste a la realidad, así como los elementos sustraídos. La policía no suele aportarnos información referente a los robos.

En caso de joyas existe una gran diferencia en los precios dependiendo de grosores, tamaños, pureza, etc. En la denuncia el asegurado suele indicar un valor aproximado de cada elemento. Nuestra función no se limita únicamente a copiar estos valores, pero si nos da una pista en cuanto al precio aproximado que tienen. Para poder completar una mejor manera la valoración pediremos siempre, que se nos aporten fotos de eventos importantes familiares en los que se puedan apreciar las joyas, así tendremos una mejor orientación de sus características. Por otro lado, existe la posibilidad de que el asegurado nos aporte un presupuesto de reposición de las joyas por parte de una joyería de su confianza, la cual posiblemente haya vendido la mayoría de estas joyas al asegurado o haya realizado tratamientos de conservación o reparación; y sepa el tipo de joyas y sus precios aproximados. No obstante, siempre debemos realizar una búsqueda pormenorizada de cada elemento para justificar su precio.

2. Hurto: Los casos de los hurtos son diferentes, ya que el asegurado denuncia la sustracción de ciertos elementos sin que haya existido violencia o forzamientos. En esta situación suelen estar excluidos los elementos de valor especial, las joyas y el dinero en efectivo; incluso en función de la póliza el hurto llega a estar incluso excluido totalmente.

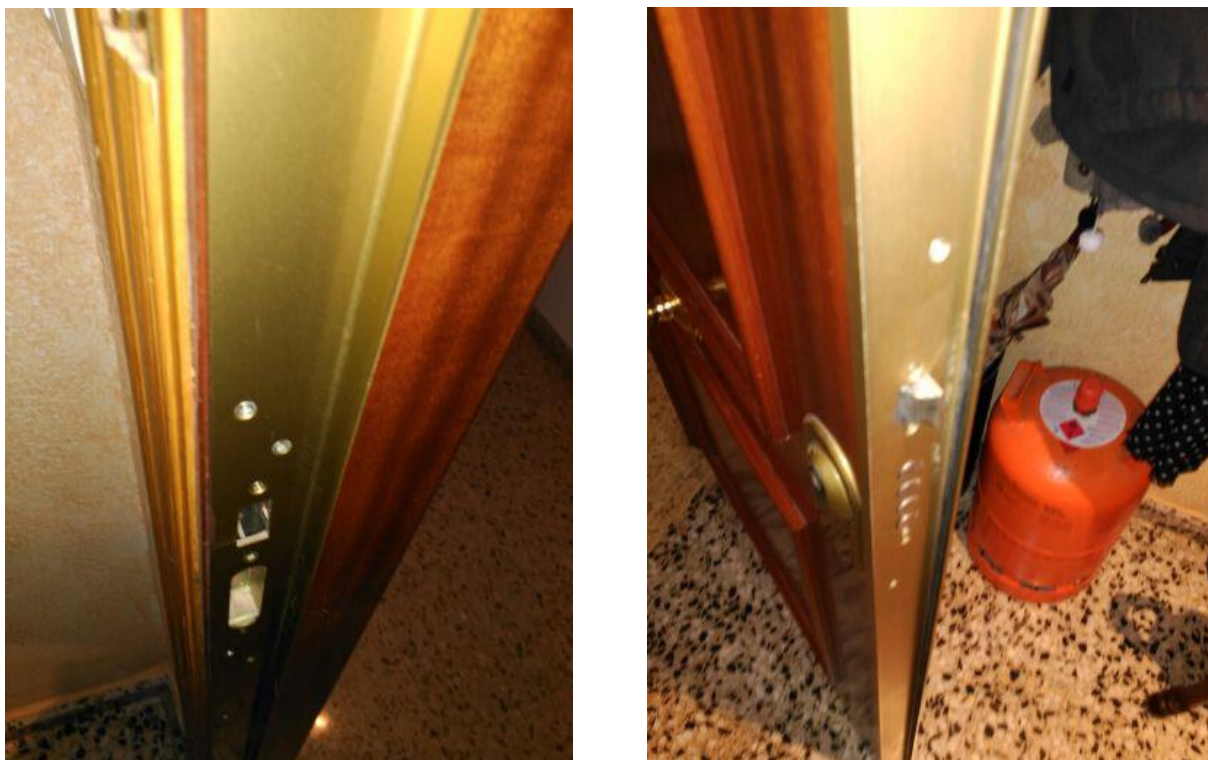


Ilustración 10. Ejemplo de puerta sin forzamiento/ Fuente propia

3. Daños al continente: Cuando se den daños al continente que se generen para la comisión de un robo, estos también se encuentran garantizados. En muchos casos existe un límite a aplicar. Cuando se den daños en continente debido a robo, en los que el riesgo asegurado forme parte de una comunidad de propietarios, en la cual exista seguro, debemos aplicar concurrencia de seguros.

10.3 Incendio, hollín y explosión

Dentro de esta garantía quedan incluidos los daños que se den en el riesgo asegurado como consecuencia de incendio, explosión fortuita de cualquier elemento y el hollín característico tras un incendio.

1. Incendio: Para que se considere **incendio**, debe existir la **aparición de llama** y daños como consecuencia del abrasamiento producidos por ella; es importante indicar que se tiene que originar en objetos y lugares que no están destinados a ser quemados. Así pues, no se nos pueden reclamar daños por incendio en una chimenea; ni la caída de un elemento de contenido a un lugar en el que se está realizando un fuego controlado.

La simple acción del calor continuada sobre un objeto, sin la aparición de llama, no se considera incendio. Por ejemplo, la acción continuada del aire caliente emitido por un calefactor sobre un elemento plástico causando su deformación, no tendría la consideración de incendio.

Cuando se dé un siniestro de incendio, qué afecta al continente y en caso de existir una póliza comunitaria que asegure también este fenómeno, cabe la posibilidad de aplicar concurrencia de seguros. Para ello solicitaremos los datos del responsable de la Comunidad e informaremos de la circunstancia, para pedir los datos necesarios la póliza para proceder al cálculo y reclamación de la concurrencia. En caso de existir daños en contenido no podremos aplicar concurrencia a no ser que exista otra póliza contratada por alguno de los usuarios o el propio asegurado de la vivienda donde también se garantice el contenido, este hecho no es muy habitual.

Es importante acotar el punto de origen, para poder indagar sobre la causa del mismo y así poder descartar que nos encontremos ante un incendio provocado o una negligencia grave por parte del asegurado. Además, en los incendios que se causan en garajes comunitarios, determinar el punto de origen y la propiedad del lugar en el que se inicia, es fundamental para que el seguro del causante se haga cargo del mismo. Es muy usual, que se nos haga intervenir por la póliza de un vehículo para determinar o descartar si el origen que afecta a un garaje ha sido producido por el vehículo asegurado. Existen casos en los que la causa del incendio no se encuentra fijada, así pues, observar detenidamente el lugar del incendio, nos ayudará a poder vislumbrar cuál ha sido el punto inicial y por lo tanto los posibles orígenes.

El punto de origen de un incendio es fácilmente localizable porque es la zona más devastada; todo ello en condiciones de viviendas o cualquier edificación que no contenga elementos fácilmente inflamables, cómo puede ser una nave industrial, lo que hace posible que el punto más devastado no tenga por qué ser el punto inicial del incendio. En casos de grandes incendios se suelen enviar a peritos especializados en la materia.

Como podemos ver en la siguiente imagen, tras sucederse un incendio, queda bastante claro cuál es el punto de origen. En este caso concreto existían dudas del punto en el que se inició el incendio, pero tras una simple inspección visual, se pudo acotar el punto de origen en el vehículo 1; al estar la zona más afectada por el incendio.



*Ilustración 11. Ejemplo de origen de incendio/
Fuente propia*



En caso de que se pueda demostrar sin ningún género de dudas, que el incendio se produce debido a un fallo o acto de un elemento de un tercero, se puede proceder a la reclamación de los daños al causante. En el caso de la fotografía anterior, los daños fueron atendidos por la responsabilidad civil del vehículo causante. Todo ello sin dejar de aplicar la concurrencia de seguros, en caso que exista.

2. Hollín: Se garantizan tanto los daños causados por la acción del fuego, como **los** daños que generan los humos que emanan en el proceso. No solamente quedan incluidos los daños causados por el humo de un proceso de incendio, sino que también se garantizan los daños causados por un escape fortuito de un sistema de evacuación de humos. Siempre y cuando sea un hecho puntual, no garantizándose los daños continuados causados por la acción del humo, como puede ser una chimenea que pierde humo por la parte frontal. Es muy habitual encontrarse pequeños incendios donde la limpieza y pintura de los daños causados por el hollín es superior a los daños que genera el propio incendio. Por ejemplo, el prendimiento de una sartén en una cocina, caso que no genera muchos daños como consecuencia del incendio y si una larga labor de limpieza y pintura de las estancias afectadas por el hollín. En este caso

también se puede aplicar concurrencia de seguros, de la misma manera que si de un incendio se tratara.



Ilustración 12. Ejemplo de daños causados por el hollín/ Fuente propia

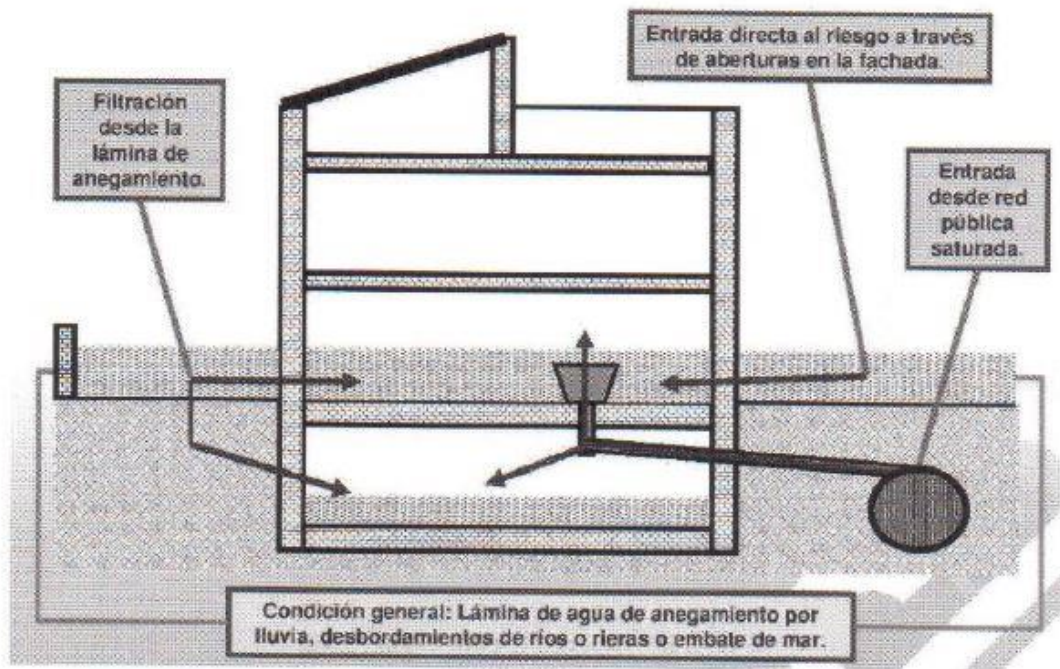
3. Explosión: Se incluyen los daños a los bienes asegurados derivados de una explosión y su onda expansiva, aunque no se genere incendio. Casos en los que el artefacto que explota se encuentre bajo la garantía del fabricante, los daños pueden ser reclamados a este. Para poder llevar a cabo esta reclamación ha de estar claramente identificado cuál ha sido el problema que ha causado la explosión y que ésta no se haya generado por un fenómeno externo al aparato. Destacar que, ante casos de explosión, con daños que afecten a una garantía detallada en el condicionado general o las Condiciones Particulares de la póliza, se atenderán dichos daños según las especificaciones de esta. Por ejemplo, siniestros de explosión con rotura de cristales, aunque el origen sea la explosión, nos debemos ceñir a lo especificado en la garantía de roturas de cristales, para dar cobertura a los vidrios afectados.

10.4 Fenómenos atmosféricos

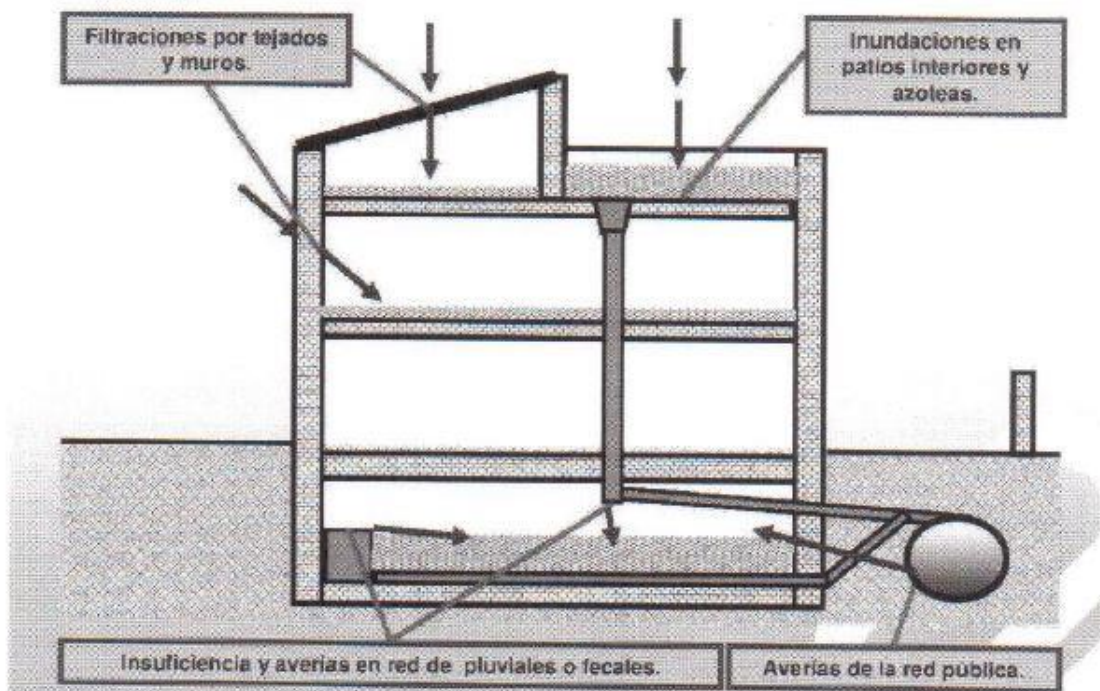
Esta cobertura hace referencia a los daños que se ocasionen a los bienes asegurados como consecuencia de las inclemencias meteorológicas. Para disponer de cobertura se deben superar ciertos valores de precipitación y viento; esto es fácilmente acreditable ya que la Agencia Estatal de Meteorología recoge en su página web la superación de la intensidad de precipitación, este es el medio más fiable y en el que debemos fundamentar la justificación de la cobertura de nuestro informe. Es un organismo oficial competente acreditado por el Estado. Además, existen otras páginas web de consultas a las que también podemos recurrir al disponer de más observatorios con una disposición que abarca más área, estos observatorios deben servir como apoyo, pero nunca como la prueba clave para determinar la cobertura; habitualmente no recogen la intensidad de precipitación sino la cantidad de precipitación y muchos cuentan con poca tecnología. Las noticias en prensa escrita y digital también nos pueden servir para justificar un hecho aislado en una zona concreta como puede ser casos de vientos huracanados o una tormenta localizada fuerte. Por último, el disponer de varios siniestros en una misma zona nos puede hacer ver que existió un hecho puntual aislado, de manera que en los observatorios cercanos nos recogiera incidencia alguna, mientras que con los hechos que podemos ver y los daños que han causado, quede fehacientemente demostrado que existió en esa zona concreta un fenómeno suficiente como para otorgarle la cobertura.

En los fenómenos atmosféricos entra a formar parte del proceso, en algunos casos, el CCS, quienes atenderán los siniestros considerados extraordinarios en aquellas zonas en las que se declare zona consorciable. El CCS aporta información para aclarar las coberturas, según las siguientes imágenes, extraídas de un documento real emitido por el CCS. (Consortio de Compensación de Seguros, 2012)

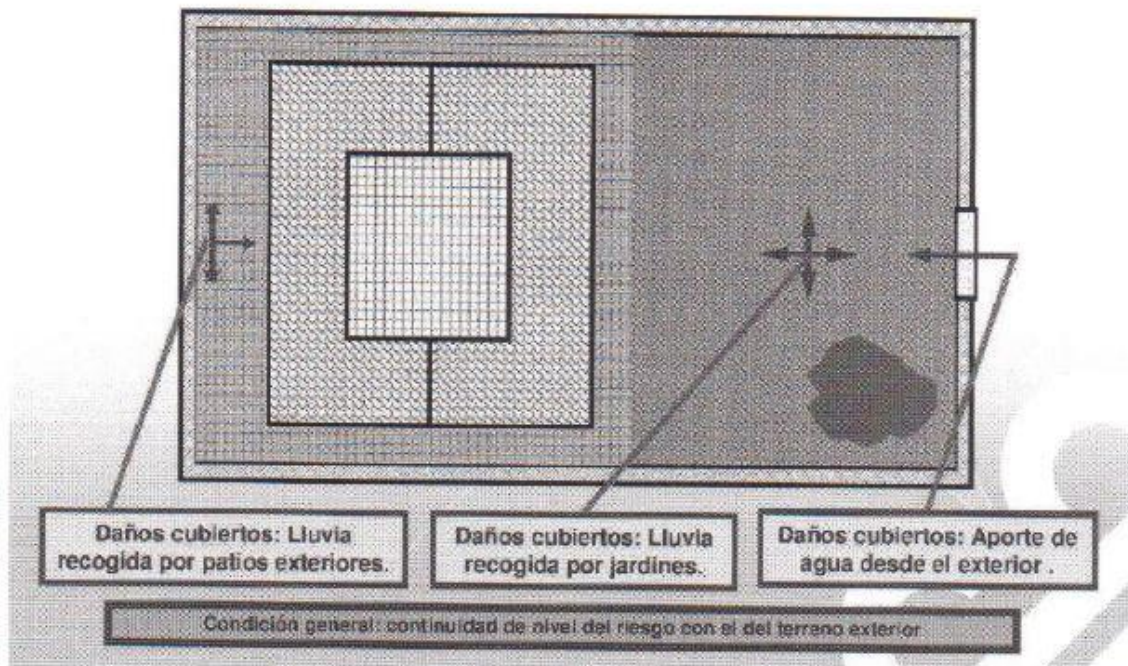
2.1) Sección de una vivienda. Siniestros con cobertura, inundación extraordinaria.



2.2) Sección de una vivienda. Siniestros sin cobertura, daños por lluvia.



2.3) Planta de una vivienda. Siniestros con cobertura, inundación extraordinaria.



2.4) Planta de una vivienda. Siniestros sin cobertura, daños por lluvia.

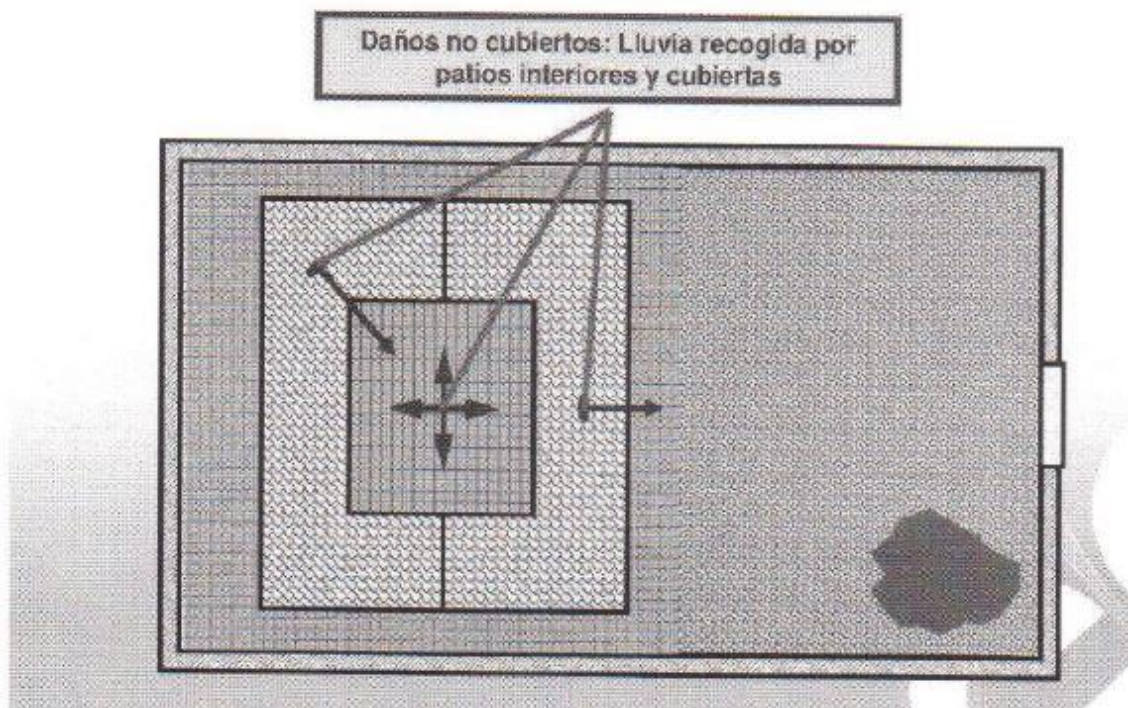


Ilustración 13. Secciones y planta de riesgos cubiertos y excluidos por el consorcio de compensación de seguros por inundación extraordinaria/ Fuente: Comunicación general 3/2012 expedida por el CCS

1. Lluvia: Se comprenden los daños causados por la lluvia que filtre a través de los cerramientos debido a una elevada intensidad de precipitación. Recalcar se habla de intensidad, no de cantidad de precipitación, ya que puede estar lloviendo durante varios días con intensidad débil lo que no debería generar mayores problemas. Las filtraciones como consecuencia de la lluvia se suelen causar cuando existe una elevada intensidad, lo que hace que los sistemas de evacuación de aguas pluviales no sean capaces de canalizar toda la lluvia, acumulándose en terrazas y azoteas, generando embalsamiento de las aguas, con las consiguientes filtraciones por los puntos débiles de la impermeabilización. En caso de tejados inclinados no deberían existir filtraciones ya que el agua no queda estancada. Caso diferente es cuando existen rachas de viento acompañando a la precipitación, esto genera que el agua tome caminos que habitualmente no recorre y cualquier punto débil por tejados inclinados, fachadas y carpinterías genera filtraciones.

La cobertura se supedita a que la intensidad de precipitación supere los 40 litros por metro cuadrado y hora. Cuando se superan estos límites y existen daños en continente en caso de inmuebles en régimen de propiedad horizontal se puede aplicar concurrencia de seguros, siempre y cuando existan dos pólizas concurrentes. En los casos en los que no se superen los límites de precipitación los siniestros no se encuentran cubiertos. Esto cambia cuando existe una falta de conservación en la zona por la que se produce la filtración, y la conservación de esta zona no corresponde al asegurado; esto hace posible reclamar los daños por la garantía de daños por agua como consecuencia de la responsabilidad civil derivada del propietario de dicha falta de mantenimiento. Esto es muy habitual entre comunidades y propietarios de viviendas, el mantenimiento de las terrazas y azoteas corresponde la comunidad y los afectados son los propietarios de cada inmueble.

En caso de que la zona por la que se da la filtración con falta de conservación la propiedad del asegurado y esta falta de conservación sea visible y muy evidente aun superando se los límites de precipitación el siniestro se podría rehusar. El estado de conservación de la zona por la que se causen las filtraciones es fundamental, por eso es imprescindible verificar esta zona visualmente. Hay casos que debido a la inaccesibilidad de las azoteas o tejados no se puede verificar, en ese caso se indicará que por determinado motivo no se ha podido ver.



Ilustración 14. Ejemplo de cubierta con mantenimiento realizado/ Fuente propia



Ilustración 15. Ejemplo de cubierta con falta de conservación/ Fuente propia

Es muy habitual confundir los fenómenos atmosféricos debido a la lluvia con los siniestros de daños por agua; mezclando ambos casos y realizándose mal. Hay que tener siempre presente que cuando el siniestro se deba a lluvia tenemos que revisar primero lo que se indiquen el condicionado general en el apartado de fenómenos atmosféricos y en función de lo que este nos indique, ya decidiremos si el

siniestro se garantiza según la garantía de daños por agua y reclamable la responsabilidad civil al propietario del punto de la filtración. Está estrecha relación que guardan, se debe a que en la garantía daños por agua se suele garantizar las filtraciones debido a imprudencias o malquerencia de terceros, quedando incluidas de este modo, las acciones de la lluvia debido a falta de conservación de una zona de un tercero.

Por otro lado, están totalmente excluidas las reparaciones de los puntos por los que se causan las filtraciones y las revisiones de terraza para determinar si la impermeabilización es efectiva o no; estas labores se entienden como propias de una conservación eficiente del inmueble. Del mismo modo quedan excluidos los daños que se causen debido a la entrada de agua de lluvia por ventanas o huecos sin cerrar o cuyo cierre sea defectuoso.

Por lo que respecta a los intentos de fraude relacionado con esta cobertura, indicar que es fácilmente demostrable si las humedades que se nos reclaman son como consecuencia de una fuerte lluvia puntual o si se trata de filtraciones paulatinas. El aspecto que presenta una filtración puntual es leve y en muchos casos cuando realizamos la visita de inspección de daño estos ni siquiera se aprecian. En los casos de filtraciones continuadas aparecen ennegrecimientos, mohos e incluso desprendimiento de los revestimientos (no nos referimos al revestimiento de pintura, es muy habitual que la pintura plástica se desprenda, sino al revestimiento de los paramentos cómo puede ser un enlucido de yeso).



Ilustración 16. Ejemplo de filtraciones continuadas/ Fuente propia

Es importante saber que cuando debido a una precipitación extraordinaria los alcantarillados municipales, van tan llenos que, por los puntos más bajos de las poblaciones, el agua sale por los desagües particulares de las viviendas, aunque la causa de este hecho sea la fuerte precipitación, estaríamos ante un siniestro de carácter consorciable. Además de esto si en la zona en la que se da al siniestro debido a la violencia de la precipitación se declara como consorciable, debe ser atendido por

el CCS todos los daños derivados de la lluvia; informaremos a los asegurados y a la compañía para que se realicen los trámites.

2. Viento: Se recogen los daños que sufran los bienes asegurados como consecuencia del viento que supere cierta velocidad, en función de la compañía y del condicionado a aplicar este límite de viento varía desde los 75 kilómetros por hora hasta los 96 kilómetros por hora. A partir de 120 kilómetros por hora de rachas de viento el siniestro pasa a ser consorciable, en caso de que sea así el CCS emite comunicados donde certifica que en cierta población debido al fenómeno meteorológico causado por un día concreto se ha determinado zona consorciable. Ante siniestros de esta calificación, emitiremos informe informando de lo sucedido y la compañía se encarga de avisar al CCS para que los peritos acudan nuevamente al riesgo a verificar los daños y gestionar el siniestro.

Los daños que se nos reclamen debido al viento, pero que además se pueda justificar que el deterioro del elemento afectado juega un papel importante, se pueden excluir por falta de conservación o deterioro del elemento afectado. Esta situación mayoritariamente se da en toldos, ya que el deterioro juega un papel importante en la resistencia que este tenga. En múltiples ocasiones nos encontramos ante toldos con mucha antigüedad en los que las costuras que unen los diversos paños que conforman la extensión total se han roto, estando la lona sin rasgar. Este hecho es indicativo de que el desgaste que sufre el hilo de la costura de los paños es superior al de la lona debido a su composición, se podría justificar una falta de conservación y no garantizar el siniestro. En caso de encontrarnos ante un toldo con un buen aspecto y presenta rotura de costura se podría dar cobertura en caso de superar los límites de viento. Al igual que sucede con la lluvia también sería de aplicación concurrencia de seguros en caso de afectar a elementos del continente originales de la construcción.



Ilustración 17. Ejemplo de toldo con falta de conservación/ Fuente propia



Ilustración 18. Ejemplo de daños en toldo causados por el viento/ Fuente propia

El viento también puede causar daños indirectos; como ya hemos visto, este tipo de daños no gozan de cobertura; se debería de informar al asegurado y no dar cobertura. Un caso típico es cuando una puerta a medio abrir debido a una racha de viento se cierra fortuitamente causando daños en la zona de las garras dónde se falca el marco a la construcción. En este caso los daños que se manifiestan no son como consecuencia de la acción directa del viento, sino de unos daños indirectos causados por el viento ya que si la puerta si hubiera encontrado cerrada el viento no habría causado ningún tipo de daño, cada compañía tiene una consideración de estos tipos de siniestros y sería conveniente realizar una consulta previa a emitir el informe pericial.

Los daños por el viento causados a elementos de contenido situados al aire libre o al jardín del riesgo asegurado, son susceptibles de no gozar de cobertura. Por ello algunas compañías en el condicionado general recogen una garantía de reconstrucción de jardines y mobiliario de jardín que incluye este tipo de fenómenos. Pero es cierto que cada compañía tiene a consideración alrededor de este hecho, así que lo más sensato es realizar una consulta.

3. Pedrisco: Se garantizan los daños que una tormenta acompañada con caída de piedra cause sobre el riesgo asegurado. Este tipo de fenómeno no queda registrado en ningún tipo de observatorio, para justificarlo nos basaremos en notas de prensa y en la existencia de daños similares en edificaciones próximas. En condiciones normales cuando una tormenta de pedrisco afecta a una zona quedan muchos siniestros y no es necesario revisar la prensa, ya que los testimonios de los diferentes vecinos y los diferentes riesgos afectados, lo certifican.

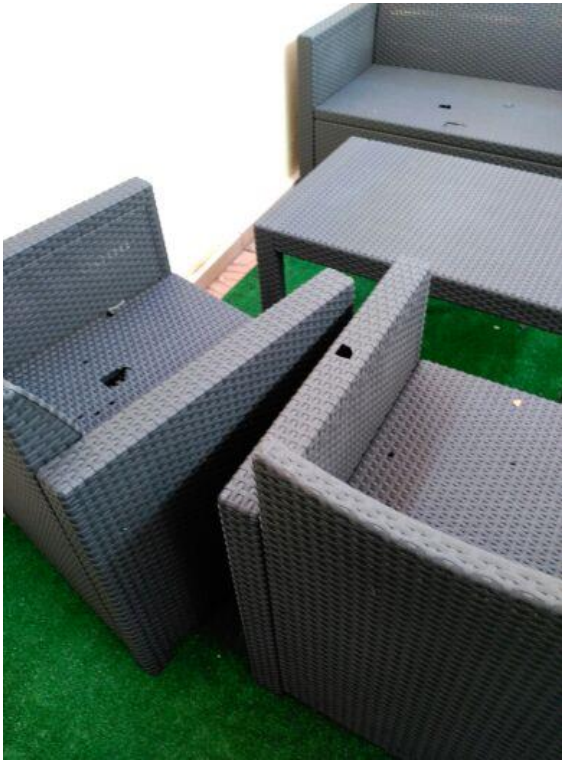


Ilustración 19. Ejemplo de elementos dañados por el pedrisco/ Fuente propia

4. Nieve: Hace referencia a los daños que la nieve pueda causar por acumulación en el riesgo, en las zonas en las que las nevadas sean propensas y abundantes debemos revisar la normativa aplicable para ver que se cumpla y los sistemas de protección que requieren estén instalados y sean efectivos. Los daños que se generen por la congelación no suelen gozar de cobertura, debido a que los elementos, sobre todo las instalaciones, deben tener el aislante térmico necesario para garantizar un correcto funcionamiento sin causarse heladas del fluido transportado.

10.5 Rotura de cristales, loza sanitaria y mármoles

Por lo que respecta a los vidrios que forman parte del continente, se garantiza la rotura de cualquier tipo de cristal, luna, espejos y elementos sanitarios instalado de manera fija en el riesgo asegurado, sea cual sea la causa de la rotura, con la excepción de los daños causados voluntariamente por el asegurado, los daños derivados de un defecto de instalación, las roturas de los cristales de las bombillas y las fracturas que se den durante un proceso de mudanza o preparación en el riesgo. Para que la garantía surja efecto **ha de existir una fractura completa del vidrio, no garantizándose los daños superficiales** sobre estos, como por ejemplo desconchados o fracturas incompletas. Dentro de la cobertura quedan garantizados, a parte del valor del vidrio y la mano de obra que corresponde a la sustitución del cristal, los gastos de transporte y de grúa en caso de ser necesarios.



Ilustración 20. Ejemplo de cristal fracturado/ Fuente propia

Los vidrios de carácter decorativo en muchas ocasiones también se encuentran excluidos, es muy habitual en las puertas de las cocinas y salones presenten vidrios que incluso en algunas ocasiones llevan incrustados cristales de otras características y/o colores. Estos cristales no se suelen considerar como elementos decorativos, que, aunque presenten colores, se entiende como un elemento decorativo vidrios artísticos con un valor especial. De todas formas, en caso de duda sería conveniente confirmar esto con el tramitador.

En las pólizas de comercio o negocios se atiende la rotura de los cristales que forman parte del escaparate que da a la vía pública, es raro que se aplique concurrencia de seguros con las pólizas comunitarias ya que, en el caso de comunidades, en función del condicionado aplicar, se excluyen los cristales de los escaparates de los locales comerciales existen en cada comunidad. En caso de cristales de ventanas de fachada, sí sería de aplicación la concurrencia de seguros. Además, también suelen quedar incluidos los daños que sufran los rótulos del local, incluso cuando son elementos de metacrilato, incluyendo asimismo los gastos de rotulación, portes del elemento y grúa, en caso de ser necesarios.

Por lo que respecta a los mármoles o granitos se suelen excluir los elementos fijados a paredes suelos y techos, esto nos indica que la cobertura hace referencia a bancada de cocina y repisas de lavabos, excluyendo por ejemplo vierteaguas de ventanas o puertas. En caso de loza sanitaria, también se garantiza su rotura, es muy proclive a derivarse daños estéticos o la rotura de uno de los elementos sanitarios del cuarto de baño, ya que los modelos actuales distan en forma, dimensiones e incluso colores de los elementos sanitarios instalados hace años. Esto genera que ante el cambio de uno de estos elementos sea aplicación la cobertura de daños estéticos adicional contratada en cada póliza, caso que más adelante se explicará.



Ilustración 22. Ejemplo de rotura de loza/ Fuente propia



Ilustración 21. Ejemplo daños estéticos en sanitario por rotura de tapa/ Fuente propia

Por otra parte, se da una gran diferencia con los daños que sufran los elementos de contenido, debido a que **se garantizan únicamente la rotura de los cristales que forman parte de un elemento del contenido, excluyendo los elementos completamente de vidrio, así como las pantallas de televisión y elementos electrónicos e informáticos.**

Los cristales de las placas vitrocerámicas en muchas ocasiones también se encuentran garantizados. Estos cristales son problemáticos debido a que en función del modelo y la antigüedad no se encuentran repuestos, para poder sustituir únicamente el vidrio. En caso de no existir, se debe de sustituir la placa vitrocerámica completa, ya que no podemos valorar una hipotética reparación de la placa sustituyendo el cristal si éste no existe. Para poder comprobar si existe o no repuesto, debemos disponer del modelo de la placa afectada. Este modelo está situado en la zona oculta de la placa, por lo que debemos sacarla del hueco para poder verlo.



Ilustración 23. Ejemplo de rotura de cristal de vitrocerámica/ Fuente propia

10.6 Responsabilidad civil

Mediante esta cobertura quedan garantizados los daños que por responsabilidad civil se generen a terceras personas por el asegurado, su cónyuge y las personas que con él convivan o que de él dependan económicamente; también se incluyen los daños que genere el riesgo asegurado y los trabajos mal ejecutados o daños causados en el proceso de elaboración de trabajos, en caso de comercios o empresas.

Es muy importante tener en cuenta que, cuando se valoran daños por responsabilidad civil para terceras personas, **únicamente se valorarán los daños directos causados por el siniestro**, sin contemplar los daños indirectos cómo puede ser la pérdida de beneficios o los daños estéticos. Cuando nos encontremos interviniendo en un siniestro por responsabilidad civil y por parte de los perjudicados se nos reclamen estos daños indirectos, se informará a los perjudicados que, por nuestra parte, no podemos recoger estos daños al tratarse de daños indirectos derivados por el siniestro, instando a las terceras personas que hablen con su compañía de seguros; dejando nuestros datos para que el perito que intervenga se pueda poner en contacto con nosotros. En caso de no disponer de seguro les indicaremos que no podemos recoger estos daños y únicamente haremos mención en el informe pericial que se nos han reclamado. Además, **se debe aplicar siempre depreciación sobre los elementos a sustituir**, valorando a valor real. Esto es debido a que el valor a nuevo únicamente se aplica a elementos propiedad del asegurado. Sobre las reparaciones a realizar no se aplicará la depreciación, únicamente cuando la reparación implique la sustitución de alguna pieza o elemento, donde aplicaremos depreciación sobre este elemento sustituido; no sobre la mano de obra necesaria para llevar a cabo la sustitución de la pieza afectada.

En caso de pólizas en las que se asegure el continente, queda incluida la responsabilidad derivada de las instalaciones que formen parte del inmueble asegurado, así como de las acciones que se deriven del inmueble. En muchas ocasiones nos encontramos ante reclamaciones de terceras personas por daños físicos tras tener un percance en el riesgo asegurado, para poder gestionar con satisfacción el siniestro verificaremos las circunstancias y revisaremos que el riesgo cumple con la normativa aplicar según su tipología. Es fundamental tener en consideración que no se debe aplicar la normativa vigente en el momento del siniestro, sino la normativa correspondiente al periodo en el que se construyó o reformó. En caso de que estas responsabilidades deriven en daños físicos sobre las personas no realizaremos valoración de estos daños, ya que deben ser verificados y valorados por un tribunal médico. Nosotros nos limitaremos a recoger lo sucedido y determinar si existe responsabilidad por parte del asegurado o no. Del mismo modo se garantiza la responsabilidad civil de las personas de las que el asegurado deba responder por su calidad de propietario. Indicar que queda también incluida la responsabilidad civil derivada en la parte alícuota a satisfacer en caso de siniestro comunitario, cuando no exista póliza comunitaria.

Los casos de pólizas de hogar donde se asegure el contenido qué garantizan los daños causados a terceras personas por actos u omisiones que ocurran en la vida privada de los asegurados, sin considerar los daños relacionados con una actividad profesional. Asimismo, se extiende esta cobertura de los actos que realice el cónyuge, los hijos, las personas que convivan en el riesgo asegurado y dependan económicamente de él y los animales domésticos (en caso de animales considerados potencialmente agresivos existen cláusulas adicionales de exclusión o forma de cobertura adicional).

Por otro lado, en los casos en los que el riesgo asegurado es una comunidad de propietarios con garaje, cada vez es más frecuente la reclamación de daños que se reciben por parte de los vehículos, como consecuencia de impactos causados por la puerta de acceso automatizada de la comunidad. Ante estos siniestros debemos de realizar visita con los perjudicados en el punto donde se desarrollan los hechos, solicitando todo tipo de información referente a la forma de ocurrencia del siniestro y es muy importante tener una versión clara y detallada de lo sucedido; ya que, en función de la forma de ocurrencia, el siniestro puede tener cobertura o no. En la mayoría de los siniestros se reclama que por fallo de la puerta impacta contra el vehículo, cuándo realmente suele existir negligencia por parte de los usuarios de la puerta de garaje, al no respetar el tiempo de apertura y cerrado o saliendo varios coches consecutivamente al encontrarse, al llegar al punto de salida, con la puerta abierta. Para poder determinar si existe responsabilidad o no debemos de conocer la normativa que hace referencia a esta automatización de la puerta para ver si se cumple la normativa, en cuanto a las medidas de seguridad que debe disponer está. En caso de no disponer de las medidas de seguridad necesarias, la responsabilidad por parte la comunidad en este caso es clara y debe ser asumida por la póliza. También cabe la posibilidad de que exista una avería en estos sistemas que genere el siniestro, en este caso dispondremos de una factura de reparación inmediatamente posterior al siniestro que acreditara la avería cómo lo que genera que la responsabilidad civil quede garantizada por la póliza.



Ilustración 24. Ejemplo de puerta de garaje con protecciones interiores/ Fuente propia

Al igual que en el caso anterior, podemos intervenir a la inversa, debido a la responsabilidad civil causada por el vehículo al impactar contra una puerta de garaje o cualquier tipo de construcción en general. Seguiremos las instrucciones a la hora de valorar los daños contemplando el valor real según el criterio explicado anteriormente. Se puede solicitar a los perjudicados que den parte a su seguro para que se les incluya el valor a nuevo de los elementos. En caso de comunidades en las que el propietario del vehículo que causa los daños es copropietario, la cosa se complica porque **en las pólizas comunitarias los daños causados por impacto de vehículos propiedad de copropietarios no tienen cobertura**; nosotros haremos la valoración a valor real según nos corresponde.



Ilustración 25. Ejemplo de puerta de garaje golpeada por vehículo/ Fuente propia

Por último, en caso de póliza de empresa, se puede reclamar la responsabilidad civil por trabajos mal ejecutados, que causen daños a otros elementos diferentes de los que se han manipulado; o también daños causados durante la ejecución de estos trabajos. En la mayoría de pólizas de empresa que garantizan estos daños suele existir una franquicia a aplicar, esto genera que pocas veces que garantice el siniestro al 100%.

10.7 Daños eléctricos

Mediante esta cobertura se garantizan los daños causados por la corriente anormal y/o fluctuaciones derivados de la corriente eléctrica y la caída de rayo; en este último caso siempre y cuando no se genere incendio. No confundir con la garantía de caída de rayo que únicamente garantiza los daños directos causados por el rayo sobre los bienes asegurados, no por las corrientes anómalas que se deriven de este fenómeno. La cobertura se extiende tanto a la instalación de continente y sus accesorios, como a los elementos del contenido. En muchas ocasiones existe un límite y/o franquicia, se deben revisar los condicionados y las condiciones particulares para garantizar una gestión del siniestro satisfactoria.

Esta tipología de siniestro es una de las más complicadas ante las que nos vamos a encontrar, debido a la gran cantidad de daños que se nos reclaman como eléctricos, cuando nada tiene que ver con ellos. En la mayoría de las ocasiones cuando visitamos los riesgos, los daños se encuentran reparados, pudiendo en el mejor de los casos, ver las piezas sustituidas y gestionar el siniestro con la factura derivada de la intervención. Es muy importante tener presente que se debe valorar un elemento de similares características al afectado, los asegurados reclaman el importe que pagaron en su día por el elemento, pero debemos hacerles ver que ese elemento hoy en día no tiene ese valor. Además, eliminaremos las mejoras tecnológicas que por el paso del tiempo se producen y por motivos de antigüedad ya no existe el producto afectado, aplicando depreciación sobre el elemento, aunque se tenga la garantía de valor a nuevo. Esta depreciación no se hace para obtener un valor real, si no para eliminar la mejora tecnológica.

Para poder gestionar con éxito estos siniestros es necesario conocer cómo funciona la electricidad y los circuitos. **La normativa de referencia en este caso es el REAL DECRETO 842/2002, DE 2 DE AGOSTO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO ELECTROTÉCNICO PARA BAJA TENSIÓN. En la guía BT-23 figura una tabla donde se califican los elementos en función de su resistencia a las fluctuaciones eléctricas**, esta tabla es muy útil para justificar la no cobertura de muchos elementos que tienen una alta resistencia a las fluctuaciones eléctricas y que difícilmente se afectan por éstas. (Gobierno de España, 2002)

2.2 Descripción de las categorías de sobretensiones

En la tabla 1 se distinguen 4 categorías diferentes, indicando en cada caso el nivel de tensión soportada a impulsos, en kV, según la tensión nominal de la instalación.

Categoría I

Se aplica a los equipos muy sensibles a las sobretensiones y que están destinados a ser conectados a la instalación eléctrica fija. En este caso, las medidas de protección se toman fuera de los equipos a proteger, ya sea en la instalación fija o entre la instalación fija y los equipos, con objeto de limitar las sobretensiones a un nivel específico.

Ejemplo: ordenadores, equipos electrónicos muy sensibles, etc.

Categoría II

Se aplica a los equipos destinados a conectarse a una instalación eléctrica fija.

Ejemplo: electrodomésticos, herramientas portátiles y otros equipos similares.

Categoría III

Se aplica a los equipos y materiales que forman parte de la instalación eléctrica fija y a otros equipos para los cuales se requiere un alto nivel de fiabilidad.

Ejemplo: armarios de distribución, embarrados, aparataje (interruptores, seccionadores, tomas de corriente...), canalizaciones y sus accesorios (cables, caja de derivación...), motores con conexión eléctrica fija (ascensores, máquinas industriales...), etc.

Categoría IV

Se aplica a los equipos y materiales que se conectan en el origen o muy próximos al origen de la instalación, aguas arriba del cuadro de distribución.

Ejemplo: contadores de energía, aparatos de telemedida, equipos principales de protección contra sobreintensidades, etc.

Ilustración 26. Clasificación de elementos eléctricos/ Fuente: Guía BT

Además de esta tabla, existen más factores indicativos de que ciertos daños no son como consecuencia de corrientes eléctricas sino por su propio uso y desgaste, cómo puede ser los motores compresores de los frigoríficos, estos compresores tienen un funcionamiento de tipo mecánico, comprimir y descomprimir el gas; más aún si cabe cuando previamente a llegar a la pieza afectada, la electricidad pasa un filtro muy sensible, las placas electrónicas y en caso de no afectarse estas y sí los elementos que le preceden, nos indica que los daños no son debidos a anomalías eléctricas.

En todos estos casos en los que se nos aporte la documentación de la reparación y se nos informe por parte del reparador particular, que no existen piezas para reparar el elemento, debemos realizar nuestras propias comprobaciones con la casa oficial, para certificar esto, ya que es muy habitual que se nos indique que no existe repuestos, pero verdaderamente si los hay. Para ello **tenemos que saber la marca, el modelo y el NR de cada aparato.**



Ilustración 27. Ejemplo de marca, modelo y NR/ Fuente propia

Para proteger de sobretensiones la instalación eléctrica de cada vivienda ya dispone de elementos de seguridad como son los magnetotérmicos y los diferenciales, lo cierto es que, aun existiendo estos elementos de seguridad, los pequeños picos de tensión afectan a los aparatos conectados a la red eléctrica, sin que estos automatismos consigan frenar la sobretensión. Para elementos muy sensibles se puede instalar sistemas de protección adicionales. Aun disponiendo de estos sistemas de protección muchas veces se afecta el sistema de protección y posteriormente el aparato a él conectado.

En los casos en los que la sobretensión viene generada por una entrada de corriente a través de la línea eléctrica, es decir que no se ha generado en la propia vivienda como consecuencia de una avería interna, ni se da como consecuencia de una tormenta eléctrica, **los daños pueden ser reclamados a la compañía suministradora**. Para ello el asegurado debe interponer una reclamación al suministrador, aportarnos los datos del contrato de suministro el número de incidencia que se le ha facilitado. No es muy frecuente que las compañías suministradoras acepten la culpa en estos siniestros, lo que causa numerosos procesos judiciales.

Con carácter general la mayoría de condicionados excluyen de los daños sufridos por bombillas y los elementos sujetos a un desgaste constante, como por ejemplo cabezales de impresión y mecanismos internos de maquinaria industrial. Es condición indispensable para la cobertura que la instalación eléctrica cumple la normativa, no tiene porqué ser la normativa actual en vigor, sino que debemos de revisar la normativa del momento en el que se firma el Boletín Oficial.

11. Otras tipologías de siniestros

En este apartado recogemos otras tipologías que nos podemos encontrar, las cuales son mucho menos frecuentes y por lo tanto tienen una importancia menor que las que se han explicado anteriormente. Además de éstas garantías existen muchas más, únicamente explicamos las que consideramos que son más comunes.

- **Actos vandálicos:** Se garantizan los daños causados a los bienes asegurados, como consecuencia de actos vandálicos o malintencionados; siempre y cuando no se deriven de un tumulto popular o un motín. Se suelen excluir las pintadas, pegado de carteles ya hechos similares al continente exterior de las viviendas. Esto en función de la compañía puede variar y en algunas de ellas quedan incluidas las pintadas a las fachadas del riesgo asegurado. Los daños que se deriven por el robo o su intento no quedan recogidos en esta cobertura, nos debemos remitir a la cobertura de robo.
- **Daños estéticos:** Es una garantía en la que se recogen los daños de carácter estético que se dan tras sufrir el riesgo asegurado un siniestro que tenga cobertura según el condicionado general. Nos encontramos ante una cobertura que garantiza daños de carácter indirecto, los cuales no son reclamables en caso de existir un causante. Se suele contratar adicionalmente, la cual lleva estipulado un límite máximo de indemnización.

Este tipo de siniestro se suele dar cuando existe una diferencia estética entre el material afectado por el siniestro y el que se va a reponer en la reparación. El avance tecnológico en la fabricación de los materiales y la descatalogación precoz de estos, hacen que sea una tipología muy habitual en el proceso de peritación. Recoge tanto la diferencia estética existente entre dos pinturas a aplicar en una estancia, como el tapado de una cata con azulejos descatalogados, como el papel pintado que reviste las estancias, así como la diferencia estética en los suelos de parquet, entre otros.

Los daños estéticos se aplican únicamente a la estancia afectada por el siniestro, esto quiere decir que en caso de unos daños por agua en una vivienda con suelo de parquet en la que se afecte por ejemplo el pasillo, no se debe de atender la sustitución del parquet de toda la vivienda, sino que únicamente se aplicarían los daños estéticos a los metros existentes en el pasillo que no han sido afectados directamente por el siniestro. Como podemos ver en la imagen, el resto de estancia no señalada como daño directo sería daño estético.



Ilustración 28. Diferenciación entre daño directo y daño estético/ Fuente propia

- **Parte alícuota:** La parte alícuota es la parte proporcional que le corresponde al asegurado de cada vivienda a satisfacer en caso de que la comunidad sufra un siniestro y no tenga seguro. Al no disponer de seguro comunitario se aprueba una derrama a satisfacer por cada copropietario en función de su coeficiente de participación con respecto al total de los daños.

En estos casos las pólizas privativas de cada vivienda garantizan al asegurado el pago de la parte que les corresponda. Hay que tener siempre presente que cuando se aplica una parte alícuota hay que tratar el siniestro con las mismas coberturas que sí de un siniestro particular se tratara, eliminando de la valoración para aplicar la parte correspondiente, las mejoras realizadas en las instalaciones y los daños que no gocen de cobertura. Este caso es muy dado a recogerse facturas muy elevadas debido al cambio de bajantes deterioradas o colectores, debemos de cerciorarnos siempre que en la factura no se encuentren incluidos y en caso de hacerlo eliminar los daños bien desglosando los nosotros mismos de manera unilateral o en caso de ser posible y estar desglosada la factura original descontándolos directamente. Sobre el nuevo importe resultante de los daños directos causados en la Comunidad o a los perjudicados y de la localización y reparación puntual de la instalación, se aplicará el coeficiente de participación que le corresponda.

- **Pérdida de beneficios:** La pérdida de beneficios es una garantía adicional que se suele contratar en las pólizas de negocio o comercio. Se fija un capital de indemnización diario en la mayoría de los casos, en el resto de casos se debe hacer una estimación real de los beneficios que tiene el local, como por ejemplo la información que se deriva de las liquidaciones del IVA trimestral de las empresas. En algunas ocasiones existe una franquicia que elimina un número de días de terminado el periodo de indemnización total.

Esta pérdida de beneficios únicamente goza de cobertura cuando se deriva de un siniestro garantizado por la póliza, afecta a un porcentaje alto de la extensión del local y causa que no se pueda desarrollar la actividad con normalidad, generando que los ingresos disminuyan. Se trata de un daño indirecto que no debería de ser reclamable a los posibles causantes, pero si bien es cierto que en muchas ocasiones sí que se reclama por parte de los letrados que intervienen por parte de las compañías.

- **Choque, impacto y ondas sísmicas:** Esta garantía principalmente nos la vamos a encontrar debido a los impactos de los vehículos sobre los riesgos asegurados. Se garantizan los daños que estos choques causen sobre el riesgo; siempre y cuando en el momento en el que se produce el siniestro estos aparatos no se encuentren en poder del asegurado o de las personas que con ellos convivan. En caso de comunidades no se garantizan los daños causados por los vehículos que son conducidos por copropietarios. Se debe reclamar los daños a los causantes de los mismos, siempre que dispongamos de los datos para hacerlo. En algunas ocasiones algún vehículo ha dado un golpe y se ha ido sin dejar datos, el no disponer de datos no modifica la cobertura.
- **Defensa jurídica:** Se garantizan los costes de los procesos judiciales en los que se vea envuelto el asegurado como consecuencia de actos derivados por ser el cabeza de familia o derivados

de la propiedad del riesgo asegurado. Además de garantizar los costes sirve para hacer cualquier tipo de reclamación en favor del asegurado de aquellos actos que sufra y sean reclamables, aunque por las coberturas de la póliza no gocen de cobertura. En numerosas ocasiones nos solicitan intervenir para hacer un informe con el fin de presentar una reclamación a un tercero, en estos casos ya sabemos que seguramente el siniestro de vive en un procedimiento judicial.

- **Caída de rayo:** Se garantizan los daños directos que cause la acción de los rayos sobre el riesgo asegurado, no considerando las corrientes anómalas que este genere. No confundir con la garantía de daños eléctricos.
- **Inundación:** Recoge los daños que cause la anegación del riesgo asegurado, debido al desborde de canales, acequia, alcantarillados y colectores; en definitiva, cualquier tipo de elemento construido por el hombre con el fin de transportar o almacenar agua. Cabe la posibilidad que en ocasiones confundamos un siniestro por inundación con un siniestro de origen consorciado, en caso de que el CCS lo rehusé le podríamos otorgar cobertura mediante esta garantía.
- **Salvamento:** Se incluyen los gastos necesarios para que, tras un siniestro garantizado por la póliza, se minimicen los efectos de dicho siniestro sobre los bienes asegurados. En este caso nos podemos encontrar gastos muy diversos desde el coste de lavar ropa afectada por un siniestro de daños por agua, hasta el alquiler de un generador eléctrico para conservar los alimentos congelados en un local de comidas para llevar, tras un siniestro que deje sin consumo eléctrico al negocio.
- **Desescombros y demolición:** Tras un siniestro garantizado por la póliza se incluyen los gastos de desescombros o incluso de la demolición del riesgo asegurado.
- **Intervención de bomberos:** cuando se deriven de un siniestro cubierto por la póliza, la compañía garantiza el pago de las tasas municipales que se derivan de la intervención de los bomberos. Es importante saber que se encuentran cubiertos estos gastos, pero en la mayoría de casos la compañía gestiona el pago de este importe directamente con los asegurados y no siempre pasa por nuestras manos ni queda reflejado en el informe pericial.
- **Inhabitabilidad total de la vivienda:** Cuando tras un siniestro la vivienda queda en condiciones que no sea habitable, se comprenden los gastos de alquiler de una vivienda similar o incluso el coste de un alojamiento en un hotel. En caso de que el riesgo asegurado sea una segunda residencia no se garantizarán estos costes.

- **Inhabitabilidad parcial de la vivienda:** Cuando tras un siniestro garantizado la cocina del riesgo, quede inutilizada, se garantizarán los importes derivados de salir a comer fuera de casa. Se estudian los tickets de comida y se indemnizan a un precio medio de un bar convencional. Esta garantía suele tener un límite máximo de indemnización.
- **Traslado de mobiliario:** Comprende los gastos necesarios para, con el fin de minimizar los daños sufridos por el contenido asegurado o para poder llevar a cabo las reparaciones a satisfacer, transportar y almacenar dichos elementos. Además de los gastos de transporte y la mano de obra necesaria, quedarán incluidos los costes de alquiler del recinto donde se depositan los bienes.
- **Reconstrucción de jardines:** Se garantizan los gastos de la reconstrucción de los jardines afectados por un siniestro cubierto por la póliza. No se garantizan todos los daños que el jardín sufra, en muchas ocasiones los daños derivados de fenómenos atmosféricos no tienen cobertura punto cada compañía varía mucho este apartado es por ello que se recomienda revisar detenidamente el condicionado general.
- **Muebles de terraza y jardín:** Del mismo modo que en el apartado anterior se garantizan los daños que estos elementos sufran. Esta garantía es adicional debido a que en muchas coberturas excluyen los daños de los bienes situados al exterior. Suele existir un límite máximo de indemnización.
- **Alimentos refrigerados:** Se cubren los daños que sufran los bienes refrigerados debido a la falta de suministro eléctrico o la avería de los aparatos en los que están contenidos, cuando exista un periodo de tiempo determinado en el que se extienda la avería o la falta de suministro. Esta garantía tiene un límite máximo de utilización. En casos de comercios destinados a la venta de alimentos congelados esta garantía tiene una mayor importancia debido a los elevados importes de los elementos congelados que existen en su interior. La mayoría de las veces no podemos verificar los alimentos, ya que son retirados por su olor o su estado antes de visitar el riesgo asegurado, solicitaremos fotografías y facturas (en caso de empresas) y valoraremos los alimentos reclamados, supeditando la cobertura de este fenómeno al criterio de la compañía, por no haber podido verificar los elementos.
- **Viajes y traslados temporales del contenido:** Cuando el asegurado traslade el contenido o se encuentre de viaje se garantizan los daños que sufran estos bienes como consecuencia de un siniestro que en caso de encontrarse en la vivienda asegurada también hubieran tenido cobertura. Para que la cobertura surta efecto los bienes deben estar en un lugar cerrado con llave, excluyéndose los hurtos. Suele existir un límite máximo de indemnización fijado en el condicionado general.

12. Otros factores que influyen en la indemnización

Existen varios factores determinantes a la hora de fijar la indemnización final del siniestro. Es fundamental conocerlos y saber cómo se aplican dada su importancia. Los factores son los siguientes:

12.1 Infraseguro

También podemos encontrarlo como regla proporcional. Es la situación que se da cuando el capital asegurado para alguna de las garantías es insuficiente para cubrir lo que realmente existe en el riesgo. No procede su aplicación en los casos con aseguramiento es a primer riesgo. Cuando nos encontramos ante una situación de infraseguro en contenido, hemos de realizar un estudio detallado de la persistencia, verificando estancia por estancia y fotografiando los elementos que existen en el riesgo asegurado. Posteriormente realizaremos un cálculo y justificaremos los importes obtenidos.

Preexistencia Contenido	
Descripción	Cantidad
Joyas	11176,98
Contenido Base	17692,93
Fagot	9015,00
Mobiliario	18000,00
TOTAL	55884,91
Capital asegurado	55884,91

Tabla 1. Ejemplo de desglose de capital de contenido/ Fuente propia

Los casos del infraseguro en continente es diferente ya que este se calcula mediante los metros cuadrados que se reflejan en el Catastro, aplicando un precio de la construcción por metro cuadrado obteniendo un capital total. Cuando exista un infraseguro elevado realizaremos una consulta con el agente o con el asegurado indicando esa circunstancia. Si hay una gran diferencia entre los m² reflejados en catastro y la información que se nos traslade por parte del asegurado solicitaremos la copia de la escritura de la vivienda y los metros indicados en ella prevalecerán sobre lo establecido en el catastro. Realizando un nuevo cálculo con estos metros y confirmando si existe o no finalmente infraseguro.

Ejemplo de tabla para el cálculo de preexistencia que nos aporta una compañía:

Viviendas			Comunidades		
Tipo de vivienda	Calidad Media	Calidad alta	Uso	Calidad Media	Calidad alta
Piso	684 €/m2	776 €/m2	Pisos	684 €/m2	776 €/m2
Piso PB	684 €/m2	776 €/m2	Garaje	342 €/m2	388 €/m2
Ático	684 €/m2	776 €/m2	Oficina	572 €/m2	762 €/m2
Unifamiliar	770 €/m2	854 €/m2	Zona Común	274 €/m2	311 €/m2
Chalet	1023 €/m2	1130 €/m2			

Tabla 2. Ejemplo de tabla de capitales para cálculo de preexistencia en continente/ Fuente propia

Con esta tabla únicamente tenemos que aplicar los datos de catastro con el importe indicado, obteniendo el capital total.

Ejemplo:

Preexistencia Continente			
Descripción	Cantidad	€/ unidad	Total
Vivienda	392,00	950,00	372.400,00 €
Almacén	109,00	385,00	41.965,00 €
Piscina	58,00	340,00	19.720,00 €
Valla	234,46	119,61	28.043,76 €
TOTAL			462.128,76 €
Capital asegurado			470.925,00 €

Tabla 3. Ejemplo de cálculo de preexistencia en continente/ Fuente propia

En los casos de existir concurrencia de seguros en un siniestro con infraseguro, no se aplicará el infraseguro existente, ya que al sumar los dos capitales que existen por parte de las dos pólizas que concurren en el mismo riesgo, no existe infraseguro; únicamente sería de aplicación la concurrencia.

En los casos en los que existe infraseguro no podemos autorizar la intervención de asistencia, ya que hay que descontar una parte de la indemnización total y no quedaría por tanto garantizado el pago del 100% de los trabajos a la empresa reparadora. En muchos condicionados generales o en las condiciones particulares de diversas pólizas, existe un apartado en el que se indica cuando se aplica infraseguro y cuando no. Cuando existe un pequeño infraseguro inferior al 10 o al 15% suelen ser los márgenes en los que las compañías renuncian a la aplicación del infraseguro. En otros casos es si la valoración no supera cierta cantidad, por ello esto debe ser revisado en cada situación.

Resultando siempre un porcentaje inferior al 100%, este porcentaje nos indica el porcentaje de capital total que corresponde al capital asegurado por lo que para calcular el infraseguro se debe de estar al 100% el porcentaje resultante obteniendo un número inferior al 50% en la mayoría de los casos. Para el cálculo del infraseguro resultante se calcula un porcentaje mediante una regla de tres entre el capital asegurado y la preexistencia. Este cálculo nos indica el porcentaje de total que abarca el capital asegurado, por lo que el infraseguro a aplicar es de 100 menos el valor obtenido.

Capital existente - 100%

Capital asegurado – X

12.2 Concurrencia de seguros

Se trata de la situación que se generan cuando existen dos pólizas que aseguran un mismo riesgo y que asumen la misma tipología de daños. La concurrencia de seguros se da mayoritariamente en los casos en los que se afecte el continente, al existir una póliza comunitaria y otra privativa o bien póliza de propietario y de inquilino. Dependemos de la información que nos aporten los involucrados, ya que si se nos indica que no existe otra póliza que asegure el mismo riesgo, no tenemos manera de saberlo; al igual que si se no se nos quieren aportar los datos.

Para poder calcular la concurrencia existente, necesitamos saber los dos capitales de las pólizas que concurren, en muchos de los casos no se nos quiere facilitar la información por el miedo que tiene cada usuario a que le suban la prima del seguro. Ante esta situación debemos informar a los involucrados que por ley están obligados a aportar los datos, ejerciendo presión para conseguirlos. En caso de que no se nos aporten los datos, no podemos modificar la cobertura, debemos dar cobertura indicando que existe concurrencia, pero no disponemos de los datos. En el caso de existir un capital a primer riesgo bajo, al realizar el cálculo vamos a tener una gran diferencia de porcentaje. En estos casos se puede realizar concurrencia al 50%.

Para intentar comprenderlo mejor, vamos a explicar un cálculo de concurrencia:

Póliza comunitaria con un capital total de 6.000.000 Euros

Póliza privativa con 120.000 Euros asegurados; a la vivienda le corresponde un coeficiente de participación del 2.5%, coeficiente obtenido mediante catastro.

Aplicando el coeficiente de participación al capital de la comunidad, obtenemos el capital que corresponde a la vivienda por parte de la póliza comunitaria. $6.000.000 \times 2.5\% = 150.000$ Euros

Sumamos ambos capitales: 150.000 Euros (por parte de la comunidad) + 120.000 Euros (póliza privativa) = 270.000 Euros.

Ahora en base al capital total obtenido, calculamos que porcentaje representa cada uno de los valores obtenidos, con una regla de tres.

Comunitario: 55.56%.

Privativo: 44.44%.

De este modo obtenemos el porcentaje de los daños que le corresponde asumir a cada póliza. Este cálculo siempre tiene que sumar el 100%, de lo contrario algún cálculo es incorrecto. Los cálculos se pueden simplificar con una tabla de Excel.

Vivienda	Capital comunidad	Coeficiente participacion	Capital correspondiente a la comunidad	Capital privativo	Total capitales	Concurencia comunidad	Concurrenci a privativo
14	8.533.000,00 €	0,74%	63.058,87 €	86.000,00 €	149.058,87 €	42,30	57,70

Tabla 4. Ejemplo de tabla de cálculo de concurrencia de seguros/ Fuente propia

Es una situación que nos encontramos habitualmente en un local comercial que se encuentra alquilado, donde el propietario tiene un seguro y el inquilino tiene otro diferente; o bien ante una comunidad de propietarios y un copropietario con un daño producido en el interior de la vivienda que afecte al continente. En las situaciones en las que tengamos concurrencia de seguros, pero exista un causante del origen, procederemos a reclamar el 100% de los daños al causante, y en caso de no conseguirlo se puede repercutir la parte de concurrencia contra la otra compañía de seguros involucrada. Esta es una gestión que podemos proponer a la compañía, pero ellos deben de decidir finalmente la forma de proceder.

Del mismo modo al existir concurrencia de seguros y cada póliza tener que asumir un porcentaje del siniestro; en caso de siniestros para indemnizar, la compañía puede decir no indemniza el 100% de los daños al asegurado e indemnizar únicamente el porcentaje que le corresponde. Posteriormente el asegurado debe de realizar la gestión con la otra compañía para recobrar el porcentaje restante. Como recomendación indicar que es más fácil atender el 100% del siniestro pagándole al asegurado y posteriormente reclamando a la otra póliza, ya que así generamos que el asegurado pueda realizar las reparaciones y no dependa de que una segunda compañía le pague la parte correspondiente. La compañía siempre tiene la decisión final a este respecto. Por nuestra parte informaremos a los asegurados que nuestra postura es garantizar al 100% y posteriormente recobrar, pero que la compañía siempre tiene la última palabra.

12.3 Franquicias

Es un importe que se determina en las Condiciones Particulares de la póliza o en las Condiciones Generales, a descontar en función de la tipología de siniestro afectada. Cuando exista franquicia es aconsejable no hacer intervenir a asistencia, ya que una parte del siniestro debe ser aportada por el asegurado, siendo más factible indemnizar al asegurado descontando la franquicia de la indemnización.

12.4 Límites

Es la cantidad máxima de minimización en función de la garantía afectada. Estos límites se encuentran reflejados tanto las Condiciones Particulares de la póliza como las condiciones generales. Puede darse el caso de encontrarnos a las condiciones generales la aplicación de un límite de las condiciones particulares derogarlo. Del mismo modo podemos encontrarnos ante una situación en la que tengamos un límite y una franquicia. Las pólizas de Comercio son muy proclives a tener límites.

12.5 Regla de equidad

Es un cálculo que se realiza cuando no concuerdan las condiciones y situaciones declaradas del riesgo por el asegurado a la hora de formalizar la póliza y lo realmente existente. Es de aplicación cuando las medidas de seguridad declaradas y las reales no son coincidentes; cuando la situación del riesgo es diferente; o cuando cualquier otro factor relevante a la hora de calcular la prima varía. Esto hace que la prima, en caso de la compañía haber conocido las condiciones reales del riesgo, hubiera sido

superior, por lo que hacen una relación entre la prima pagada y la que se debería de haber pagado, aplicando este valor al total de la indemnización. Resultando un importe inferior.

Cabe destacar que este cálculo lo realiza de manera interna la compañía ya que nosotros no tenemos datos de la prima que ha pagado el asegurado y prima calculada con los nuevos condicionantes. En muchos de los casos nosotros no somos conscientes de esta aplicación de la regla de equidad. Por ello cobra mayor importancia verificar y reflejar en el informe pericial los condicionantes reales de las construcciones aseguradas. Cuándo informamos en el informe que las medidas de seguridad, o cualquier otro tipo de condicionante relevante, no es coincidente, la compañía pone en marcha la aplicación de esta regla de equidad.

Ejemplo de regla de equidad:

Daños totales: 7592.80 Euros

Prima pagada: 304.90 Euros

Prima con nuevos condicionantes: 405.22 Euros

Indemnización final: $7592.80 \times (304.90/405.22) = 5713.06$ Euros

12.6 Compensación de capitales

Es un tipo de compensación que se realiza cuando uno de los capitales asegurados, ya sea el de continente o el de contenido, es inferior y el otro es superior a los realmente existentes en el riesgo asegurado. Únicamente se compensan capitales entre una misma póliza. La compañía calcula de este modo la prima a satisfacer con los nuevos capitales, tanto el que tiene infraseguro como el que tiene sobre seguro y compensa ambos, intentando aplicar una regla de equidad menor o incluso no aplicándola en caso de ser posible. Al igual que sucedía con la regla de equidad son gestiones y cálculos internos de la compañía de las que nosotros no tenemos constancia. Nosotros únicamente indicamos que uno de los dos capitales es superior al asegurado y otro es inferior y la compañía se encarga del resto.

13. Conclusiones

El presente proyecto nace con la intención de abrir una nueva salida laboral para el ingeniero de la edificación. El objetivo fundamental es dotar a los técnicos, que no han tenido contacto con el mundo de los seguros, de un documento en el que poder basar su iniciación. Para ello se recoge toda la información necesaria para conocer la profesión de perito para compañías de seguros, para que el documento pueda ser empleado como guía de estilo por parte de las compañías de seguros o de un gabinete pericial; y pedir a sus empleados que el procedimiento se realice según lo reflejado aquí. Por lo que respecta al campo académico, aparte de las aplicaciones laborales indicadas, se podría anexar a la asignatura de Peritaciones, Tasaciones y Valoraciones, para que desde la formación los técnicos estuvieran familiarizados con la peritación para compañías de seguros. Esta ocupación supone una salida laboral que hoy en día no se encuentra muy ligada al Grado de Ingeniería de la Edificación; ante el decrecimiento del sector constructivo, sería interesante abrir el abanico de posibilidades aportando una nueva salida. Se podrían fomentar los lazos con las principales entidades aseguradoras, quienes, en caso de requerir profesionales, no encontrarían mejor lugar que la Universidad Politécnica para lograrlos. Los técnicos con estos nuevos conceptos asimilados, estarían prácticamente listos para iniciar la actividad sin sufrir un periodo de adaptación muy severo.

Con estos objetivos y tras analizar el documento final, podemos estar satisfechos con el trabajo realizado, ya que el trabajo se ajusta a las pretensiones iniciales. Además, el contenido del proyecto es pionero tanto en el ámbito de la ETSIE como de los seguros, pues según hemos podido comprobar por la falta de documentación referente al proceso, nadie antes había recogido el proceso de peritación para compañías de seguros de esta manera tan completa.

Si bien es cierto que cada compañía o gabinete pericial tiene su forma de interpretar las cosas y de trabajar, por lo que el contenido debería ser modificado en función de estas particularidades. También cabe destacar como limitación del proyecto que los diferentes tipos de siniestros se citan generalizadamente y se dan pinceladas para la iniciación en la profesión; tras este comienzo sería posible adentrarse más y explicar detenidamente las tipologías indicando casos diferenciados con mayor complejidad. Por último, nos hubiera gustado hacer un estudio de los casos en los que se detecta falta de conservación, bien ya sea en instalaciones o cubiertas, lo que motiva siniestros, haciendo una relación entre la antigüedad de los riesgos y la tendencia a sufrir siniestros. Con estos resultados sería posible aconsejar a las compañías de seguros que se ejecute una peritación previa a la contratación de la póliza, asimilándose el caso a la contratación de un seguro de automóvil a todo riesgo, donde se verifica el estado para no acarrear con gastos anteriores; siendo el mismo caso. La antigüedad deriva en siniestros, con una inspección previa sería posible limitar las coberturas o rechazar la póliza.

A la hora de confeccionar el TFG, la mayor limitación encontrada ha sido la falta de documentación de referencia en la que poder fundamentar algunos de los conceptos o procesos de actuación aportados; únicamente hemos contado con el respaldo de la experiencia profesional que arrastramos. Siempre dota al trabajo de una mayor credibilidad fundamentar estos aspectos en base a autores de prestigio. Aun así, aplicando la legislación vigente, se han podido justificar y aportar las ideas de donde parten las indicaciones reflejadas.

Por último indicar que el lector puede caer en el espejismo al leer el título, que el proyecto no tiene una relación muy estrecha con la titulación de Ingeniero de la Edificación; y es importante recalcar que

no es así. Para poder desarrollar la actividad con éxito se precisa tener unos amplios conocimientos sobre las instalaciones, la normativa de aplicación en cuanto al mundo de los seguros, la normativa aplicable tanto a las instalaciones como a la construcción en general, saber coordinar trabajos, negociar con reparadores, tener conocimientos de mediciones, saber presupuestar o valorar los trabajos y tener una mentalidad crítica para solucionar casos complejos.

14. Glosario

- **Asegurado:** Tiene la consideración de asegurado la persona titular de la póliza, esta consideración se extiende a las personas que con ellos convivan o que de ellos dependan económicamente.
- **Bienes de terceros:** Elementos propiedad de la persona que tenga la consideración de tercero.
- **Compensación de capitales:** Es la situación que se da cuando en una de las garantías existe infraseguro y en otra sobraseguro, la compañía tiene la opción de calcular cuánta prima se hubiera pagado realmente en ambas situaciones y si es posible no aplicar el infraseguro y el sobraseguro compensando los valores entre las mismas. Este cálculo no lo realizamos nosotros lo realiza la compañía de manera interna.
- **Concurrencia de seguros:** Situación que se da cuando en un mismo siniestro concurren dos pólizas que garantizan el mismo riesgo y la misma causa. Para su cálculo se precisan saber los capitales de ambas pólizas para hacer un sumatorio total y calcular porcentualmente la parte que debe asumir cada una de las pólizas.
- **Condiciones generales de la póliza:** Serie de condicionantes y garantías generales recogidos en un documento. Al contratarlo se suele aportar al asegurado en forma de librito.
- **Condiciones particulares de la póliza:** Serie de condiciones y coberturas optativas contratadas adicionalmente por el asegurado, diferentes de las generales o que modifican estas. Al contratarlos se aporta al asegurado y este debe firmarlas para mostrar su conformidad con lo ahí indicado.
- **Contenido:** Todos elementos no fijados al continente que se encuentra en el interior del riesgo asegurado, destinados para un uso particular. Destacar que para tener la consideración de contenido asegurado debe ser propiedad de la persona que figura como asegurado o de los familiares que con ellos convivan o de ellos dependan económicamente; el caso de viviendas alquiladas en el que los inquilinos aporten parte de mobiliario o elementos de contenido no se consideran incluidos en la póliza del propietario. Los inquilinos deben contratar una póliza adicional de contenido para garantizarse sus propios bienes. El dinero en efectivo, joyas y objetos de valor, se encuentran considerados como contenido, pero se garantizan por medio de coberturas especiales con ciertos límites. Los bienes de uso profesional no se encuentran considerados como contenido.
- **Continente:** Se trata de la construcción, así como sus instalaciones y cuántos elementos formen parte del inmueble, ancladas de manera fija a él, entendiendo por ancladas de manera fija los elementos que para separarlos tengan que ser fracturados. En función de la compañía se definen los muebles fijos de cocina y de baño como parte del continente o contenido se debe revisar siempre las definiciones. Como consideración indicar que los muebles fijos de cocina y baño al estar atornillados y poder ser desmontados desatornillándolos forman parte del contenido; este mismo criterio es extrapolable a cualquier elemento fijado al continente que pueda ser desmontado sin facturar ninguna parte del mismo o de la edificación.

Destacar que lo que genera el siniestro sea accidental es determinante, porque si un siniestro es causado voluntariamente por el asegurado no gozaría de la calificación del siniestro.

- **Franquicia:** Cantidad pactada que corre a cargo del asegurado y que se descontará de la indemnización sea cual sea la causa y las consecuencias del siniestro. Puede ser una cuantía económica o en según qué tipo de pólizas o garantías un número de días a descontar de la indemnización.
- **Infraseguro:** Es el hecho que se ocasiona cuando la suma asegurada es inferior al valor del interés asegurado. Esto genera que la compañía descuente de la indemnización el mismo porcentaje en el que la suma es inferior al valor existente.
- **Joyas:** Elementos de oro, platino y piedras preciosas. Algunos condicionados definen dentro de joyas los elementos de plata, suelen ser condicionados muy antiguos, en los más recientes los elementos de plata no se consideran joyas. Revisar siempre la definición aportada en las condiciones generales de la póliza.
- **Límite:** Cantidad económica o número de días máximo que el asegurado percibirá en caso de siniestro, estas cantidades tiene un fijadas en las condiciones particulares o en el condicionado general de la póliza.
- **Objetos de valor especial:** Elementos diferentes de las joyas que por su constitución tienen un valor artístico o valor por antigüedad, que superen un cierto valor definido en cada uno de los condicionados generales. En caso de ser un elemento que tenga un valor artístico o por antigüedad inferior a la cifra indicada se consideran como elementos de contenido.
- **Periodo de carencia:** Periodo de días en los que la póliza no garantiza los siniestros. Suele ser un período inicial tras la contratación de la póliza.
- **Regla de equidad:** Cuando al producirse un siniestro comprobamos que la declaración del riesgo no coincide realmente con lo declarado o en el momento del no coincidía (caso de medidas de seguridad activas en un momento de un robo), esto conlleva que en caso de la compañía tener constancia de las circunstancias reales hubiera supuesto un aumento de la prima a satisfacer. Por ello la compañía calcula la diferencia entre la póliza pagada y la que se debería haber pagado y hace un cálculo del que se descuente un porcentaje de la indemnización. Este cálculo lo realiza de manera interna la compañía.
- **Siniestro:** Hecho espontáneo sucedido durante un periodo de tiempo, en el cual existe una póliza de seguros que garantiza los daños causados, por la acción originaria.
- **Sobraseguro:** Situación inversa al infraseguro, no genera un aumento porcentual de la indemnización, pero si el asegurado tiene derecho a reclamar el exceso de prima abonado.
- **Terceros:** Toda persona que no tengan la condición de asegurado. En caso de Comunidades entiende como terceros cada uno de los copropietarios. Los casos de empresas toda persona diferente del propietario y de sus trabajadores.

- **Valor a nuevo:** Precio de mercado de un elemento a fecha del siniestro sin considerar su depreciación por antigüedad o uso.
- **Valor parcial:** También lo podemos encontrar como primer riesgo, garantiza un valor parcial que no llega a ser el 100% de un riesgo. Indica el límite máximo de indemnización.
- **Valor real:** Precio de mercado de un elemento a fecha del siniestro descontando un porcentaje debido a su antigüedad o uso.
- **Valor total:** Forma de aseguramiento que garantiza al 100% el valor de un riesgo.

15. Referencias Bibliográficas

- Consejo General de los Colegios de Mediadores de Seguros.* (25 de Julio de 2016). Obtenido de <http://www.mediadoresdeseguros.com/cms/>
- Consortio de Compensación de Seguros. (2012). Comunicación general 3/2012.
- Fundacion defensa del asegurado.* (25 de Julio de 2016). Obtenido de <http://www.defensasasegurado.org/>
- Gobierno de España. (25 de Julio de 1889). *Real Decreto de 24 de julio de 1889, texto de la edición del Código Civil.* Obtenido de Noticias Juridicas: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/cc.html
- Gobierno de España. (23 de Julio de 1960). *Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.* Obtenido de Noticias Juridicas: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/lph.html
- Gobierno de España. (17 de Octubre de 1980). *Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.* Obtenido de Noticias Juridicas: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l50-1980.html
- Gobierno de España. (2 de Agosto de 2002). *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.* Obtenido de BOE: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2002-18099
- Gobierno de España. (20 de Febrero de 2004). *Real Decreto 300/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios.* Obtenido de Noticias Juridicas: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/rd300-2004.html
- Gobierno de España. (29 de Octubre de 2004). *Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados.* Obtenido de Noticias Juridicas.
- Gobierno de España. (25 de Julio de 2016). *Agencia Estatal de Meteorología.* Obtenido de AEMET: <http://www.aemet.es/es/portada>
- Gobierno de España. (25 de Julio de 2016). *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.* Obtenido de Noticias Juridicas: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l1-2000.html
- Gobierno de España. (25 de Julio de 2016). *Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.* Obtenido de Noticias Juridicas: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Penal/lo10-1995.html
- Jefatura del Estado. (7 de Enero de 2000). *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.* Obtenido de Noticias Juridicas: http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l1-2000.html
- Real Academia de la Lengua Española.* (25 de Julio de 2016). Obtenido de RAE: <http://dle.rae.es/?id=SeV3YO8>
- Salinas Martínez, P. G. (2013). L.10.- PERITACION Y VALORACION DE RIESGOS.
- Zurich Seguros. (25 de Julio de 2016). *Condicionado General 536 Zurich Hogar.*

16. Índice de Figuras y Tablas

Figuras:

Ilustración 1. Tabla ejemplo de superación de umbrales de AEMET/ Fuente: http://www.aemet.es/es/serviciosclimaticos/datosclimatologicos/superacion_umbrales?p=46&w=2	13
Ilustración 2. Diferenciación entre zonas comunitarias y zonas privativas/ Fuente propia	17
Ilustración 3. Capitales de contenido/ Fuente propia	25
Ilustración 4. Tipos de capitales de continente/ Fuente propia	26
Ilustración 5. Agentes intervinientes en el proceso de peritación/ Fuente propia	27
Ilustración 6. Esquema de proceso de peritación/ Fuente propia	35
Ilustración 7. Ejemplo encargo peritación/ Fuente propia	37
Ilustración 8. Ejemplo de tubería con corrosión generalizada/ Fuente propia	50
Ilustración 9. Ejemplo de puertas forzadas/ Fuente propia	53
Ilustración 10. Ejemplo de puerta sin forzamiento/ Fuente propia	55
Ilustración 11. Ejemplo de origen de incendio/ Fuente propia	56
Ilustración 12. Ejemplo de daños causados por el hollín/ Fuente propia	58
Ilustración 13. Secciones y planta de riesgos cubiertos y excluidos por el consorcio de compensación de seguros por inundación extraordinaria/ Fuente: Comunicación general 3/2012 expedida por el CCS	61
Ilustración 14. Ejemplo de cubierta con mantenimiento realizado/ Fuente propia	63
Ilustración 15. Ejemplo de cubierta con falta de conservación/ Fuente propia	63
Ilustración 16. Ejemplo de filtraciones continuadas/ Fuente propia	64
Ilustración 17. Ejemplo de toldo con falta de conservación/ Fuente propia	65
Ilustración 18. Ejemplo de daños en toldo causados por el viento/ Fuente propia	66
Ilustración 19. Ejemplo de elementos dañados por el pedrisco/ Fuente propia	67
Ilustración 20. Ejemplo de cristal fracturado/ Fuente propia	68
Ilustración 21. Ejemplo daños estéticos en sanitario por rotura de tapa/ Fuente propia	69
Ilustración 22. Ejemplo de rotura de loza/ Fuente propia	69
Ilustración 23. Ejemplo de rotura de cristal de vitrocerámica/ Fuente propia	69
Ilustración 24. Ejemplo de puerta de garaje con protecciones interiores/ Fuente propia	71
Ilustración 25. Ejemplo de puerta de garaje golpeada por vehículo/ Fuente propia	72
Ilustración 26. Clasificación de elementos eléctricos/ Fuente: Guía BT	74
Ilustración 27. Ejemplo de marca, modelo y NR/ Fuente propia	75
Ilustración 28. Diferenciación entre daño directo y daño estético/ Fuente propia	76

Tablas:

Tabla 1. Ejemplo de desglose de capital de contenido/ Fuente propia	80
Tabla 2. Ejemplo de tabla de capitales para cálculo de preexistencia en continente/ Fuente propia	81
Tabla 3. Ejemplo de cálculo de preexistencia en continente/ Fuente propia	81
Tabla 4. Ejemplo de tabla de cálculo de concurrencia de seguros/ Fuente propia	82

17. Anexos

A continuación, anexamos los elementos anejos al proyecto, se trata de ejemplos de las principales tipologías de siniestros que hemos citado:

ANEXO 1: Ejemplo de informe de daños por agua.....	94
ANEXO 2: Ejemplo de informe de robo.....	101
ANEXO 3: Ejemplo de informe de incendio.....	120
ANEXO 4: Ejemplo de informe de fenómenos atmosféricos.....	129
ANEXO 5: Ejemplo de informe de rotura de cristales.....	141
ANEXO 6: Ejemplo de informe de responsabilidad civil.....	145
ANEXO 7: Ejemplo de informe de daños eléctricos.....	152
ANEXO 8: Software.....	158

ANEXO 1: EJEMPLO DE INFORME DE DAÑOS POR AGUA

INFORME PERICIAL

DATOS SOLICITANTE

DATOS INTERVENCIÓN

Nº SINIESTRO:	74227458	REFERENCIA GABINETE:	E0003160083
GABINETE:	ARKITECNIC Proyectos y Servicios Periciales SL	TIPO DE SINIESTRO:	AGUA
CIF GABINETE:		DIRECC. GABINETE:	
PROVINCIA:	VALENCIA	POBLACIÓN:	
PERITO QUE INTERVIENE:	Daniel Martínez		

DATOS DEL RIESGO:

ASEGURADO:	COM.PROP.		
DIRECCIÓN:	C	POBLACIÓN:	VALENCIA 46014

DATOS DE LA PÓLIZA Y DEL SINIESTRO:

Nº PÓLIZA:	04 7024680	TOMADOR:	COM.PROP.
PRODUCTO:	LE10CEM 09/13	DIRECC. TOMADOR:	
FECHA DECLARACIÓN:		FECHA REQUERIMIENTO:	25/02/2016
FECHA DE SINIESTRO:	24/02/2016	FECHA CONTACTO:	26/02/2016
FECHA VISITA:	26/02/2016	FECHA CIERRE EXPTE:	31/03/2016
FECHA VENCIMIENTO:			

DATOS BÁSICOS SINIESTRO

RECOBRO DE STRO.:	No	INFRASEGURO:	No
POSIBLE FRAUDE:	No	ACUERDO ECONÓMICO:	No
CUBIERTO:	Sí		

INFORME PERICIAL

	CAPITALES ASEGURADOS	PREEXISTENCIA
Continente:	2.200.000,00 €	2.155.968,00 €
Contenido:	0,00 €	0,00 €

CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO

El riesgo asegurado se corresponde con una edificación de tipo comunidad de sólida construcción, en régimen de propiedad horizontal, ubicada en núcleo urbano y en régimen de ocupación habitual, en la que las agravaciones declaradas no figuran.

El riesgo asegurado tiene una antigüedad estimada de 39 años, consta de una superficie de 3152 mtrs².

El estado de las conducciones generales es bueno, y el de las conducciones privadas es bueno. En lo referente a filtraciones y atascos son no apreciables, y el estado de cubiertas es bueno. Se observa instalación eléctrica cumple normativa.

En base al estado del riesgo se aconseja mantener la póliza.

Como medidas de protección contra robo, el riesgo cuenta con: sin vallas, puertas normales, vigilancia no existe, cristales normal, rejas no existen, por lo anteriormente expuesto el nivel de seguridad contra robo del riesgo se puede clasificar como medio.

Como medidas de protección contra incendio, el riesgo cuenta con: existiendo bomberos a una distancia de 0-10 km, por lo anteriormente expuesto respecto al nivel de seguridad contra incendio del riesgo se sugiere mantener.

CAUSAS Y CIRCUNSTANCIAS DEL SINIESTRO

Descripción del siniestro

Personados en riesgo asegurado, se nos informa que, debido a fuga de bajante de comunidad, existen daños en el garaje.

Durante la visita verificamos a través de bajante que pasa por el cuarto de limpieza de la comunidad como escurre agua.

Debido al derrame existen daños en pintura de techo de garaje inferior.

Se ha enviado reparador para localizar origen exacto de avería para proceder a la reparación.

Se localiza rotura de derivación de bajante a la altura del zaguán, lo que causa los daños en el garaje y la salida de agua por el cuarto de limpieza.

Se ha reparado, pasamos nuevamente por la comunidad verificando la reparación avería. Los daños ya han sido reparados.

Se ha reclamado en numerosas ocasiones la documentación relativa a la reparación, no se nos aporta ni factura ni presupuesto, es por ello que procedemos a la valoración unilateral de los daños y se revisara la factura cuando se nos aporte.

Existe franquicia a aplicar en póliza de 150 Euros.

Causas

Rotura de bajante, con daños en garaje.

DAÑOS

Detalle de daños al Continente

Localización, reparación de avería, tapado de catas, pintura de garaje.

VALORACIÓN DETALLADA DE DAÑOS:

Daños a Asegurado

CONTINENTE

Indemnización

Ud	Descripción	I.Unitario	Tasado	Deprec	Indemnizar
4	Mano de obra localizacion	22,50 €	90,00 €	0 %	90,00 €
3	Sustitucion derivacion triple bajante	103,06 €	309,18 €	0 %	309,18 €
1	Tapado de cata	64,48 €	64,48 €	0 %	64,48 €
35	Pintura de pared de zaguan y techo garaje	5,00 €	175,00 €	0 %	175,00 €
1	Franquicia	-150,00 €	-150,00 €	0 %	-150,00 €
1	Apertura de cata	13,87 €	13,87 €	0 %	13,87 €
Subtotal Indemnización			502,53 €		502,53 €

Empresa Externa

Subtotal Empresa Externa 0,00 € 0,00 €

Subtotal CONTINENTE 502,53 € 502,53 €

CONTENIDO

Subtotal Indemnización 0,00 € 0,00 €

Empresa Externa

Subtotal Empresa Externa 0,00 € 0,00 €

Subtotal CONTENIDO 0,00 € 0,00 €

TOTAL DAÑOS ASEGURADO 502,53 € 502,53 €

RESUMEN VALORACIÓN

TOTAL CONTINENTE ASEGURADO 502,53 €
TOTAL CONTENIDO ASEGURADO 0,00 €
TOTAL DAÑOS A TERCEROS 0,00 €

TOTAL PROPUESTA VALORACIÓN

502,53 €

PROPUESTA INDEMNIZACIÓN

INDEMNIZACIÓN ASEGURADO 502,53 €
INDEMNIZACIÓN EMPRESA ASISTENCIA - €
INDEMNIZACIÓN PERJUDICADOS 0,00 €

TOTAL PROPUESTA INDEMNIZACIÓN

502,53 €

CONSIDERACIONES:

Valoramos daños de manera unilateral, no se refleja el IVA, el cual sería del 10%. Se valoran todos los daños para el asegurado, ya que el reparador enviado por la comunidad se encarga tanto de los daños propios como los del garaje.

Se calcula preexistencia según datos de catastro, donde se reflejan 3152m2 a razón de 684 Euros/ m2, lo que hacen una preexistencia de 2155968 Euros.

CONCLUSIONES:

Según se indica en el condicionado en su artículo B.2. DAÑOS POR AGUA: Se garantizan los daños materiales directos causados por el agua, como consecuencia accidental e imprevista de rotura, atascos o desbordamientos de las conducciones de agua, depósitos y de instalaciones fijas de calefacción del edificio, siempre que sean comunitarias de acuerdo con el apartado definiciones.

Asimismo, quedan incluidos siempre que se trate de un siniestro cubierto por esta garantía:

- Los gastos de reparación o sustitución de la pieza averiada, excepto cuando no se produzcan daños indemnizables bajo esta cobertura.
- Los gastos originados por la localización de la avería, con un límite por siniestro del 5% de la suma asegurada para continente.

Tras lo anteriormente expuesto, proponemos garantizar el siniestro, con una indemnización para el asegurado, por un total de 502.53 Euros (Sin IVA), tras descontar la franquicia existente.

Fdo. Administrador

Fecha: 31/03/2016

Fdo. Daniel Martínez

El perito actuante, firmante del presente informe pericial, por la presente DECLARA que: " De acuerdo con el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, prometo decir la verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Así mismo, declaro conocer las sanciones penales que el Ordenamiento Jurídico prevé si incumpliére mi deber como perito".

ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO







ANEXO 2: EJEMPLO DE INFORME DE ROBO

INFORME PERICIAL solicitado por

DATOS GENERALES Y TECNICOS

Nº Siniestro:	0143659571	Referencia Gabinete:	E101164194
Dirección Siniestro:	PD		
C.P. Del Siniestro:		Población	
Tipo Siniestro:	Robo	SubTipo:	Robo + desperfectos
Fecha Ocurrencia:	18/03/2016	Fecha Declaración:	21/03/2016
Fecha Nombramiento:	04/04/2016	Fecha 1ª Visita:	07/04/2016
Fecha Informe:	22/04/2016	Fecha Envío Cía:	22/04/2016
Fecha Visita:	07/04/2016		

DATOS DEL CONTRATO

Datos de la Póliza

Nº Póliza:	0000326888
Tomador:	
Dirección Tomador:	
Producto:	7253
Actividad:	

Verificación del Riesgo

Situación Del Riesgo Coincide:	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Actividad Coincide:	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Riesgo Agravado:	<input type="checkbox"/> No		
Medidas Protección Distintas:	<input type="checkbox"/> No	Medidas Protección Activas:	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No

DATOS DEL SINIESTRO

Circunstancias y descubrimientos del siniestro

Personados en riesgo asegurado, se nos reclama robo sufrido en interior de vivienda asegurada.

Determinación de la causa

Durante la visita verificamos las medidas de seguridad de las que dispone el riesgo, pudiendo verificar como dispone de valla metálica perimetral, con rejas en ventanas y accesos, con puertas metálicas, sin alarma y sin caja fuerte. La vivienda se trata de un chalet situado en zona entre campos próxima a núcleo urbano. Los propietarios son belgas y pasan largos periodos de tiempo en España.

Los autores de los hechos acceden a la parcela donde se encuentra la vivienda, mediante corte de candado de cadena que protege la puerta de vehículos. Una vez en el interior apalancan y fracturan las rejas batientes que protegen los accesos a la construcción principal y fuerzan las puertas de acceso a la planta baja y a la primera planta.

Del interior de la vivienda se llevan diversos elementos de menaje, comida y el sistema de captación solar de energía eléctrica, sustrayendo las placas del tejado también. Al retirar las placas se han roto y desplazado diversas tejas.

Además, de dos dependencias anexas, se llevaron diversa maquinaria eléctrica, soldador, compresor, hidrolimpiadora, generador eléctrico gasolina, bomba de piscina, escalera de piscina y diversos elementos.

Para el acceso a las dependencias anexas los autores de los hechos, fracturaron los candados que las protegían y para acceder al cuarto del generador utilizaron un juego de llaves que disponían en el interior de la vivienda.

Los asegurados disponen documentación de la mayoría de los elementos ya que son bastante recientes, se nos aportan facturas de compra.

Por otro lado, se nos aporta denuncia y ampliación de denuncia, con numero de atestados 20084 y 20105; en ellas se recogen los elementos sustraídos. En la documentación existen varias cosas repetidas, ya que los asegurados no hablan español y la documentación ha sido modificada varias veces.

Determinación de la naturaleza de los daños

Robo con desperfectos en interior de riesgo asegurado.

Medidas adoptadas

Ninguna.

COBERTURA

Cobertura:	Sí
Análisis:	<p>Según se indica en el condicionado en su artículo 3.13. Robo: Se cubre el robo y expoliación o su tentativa, así como los desperfectos que haya ocasionado.</p> <p>Se extiende tanto al continente como al contenido ubicado en cuartos trasteros y garajes de la vivienda, siempre que tales recintos sean independientes y cerrados con llave, y sean de uso exclusivo de la vivienda asegurada.</p> <p>Por otro lado, según se indica en 3.12. Cristales, mármoles, elementos sanitarios, vitrocerámicas y placas solares: Se cubre la sustitución por rotura accidental, incluidos los gastos de transporte y colocación, de cristales, lunas, espejos, mármoles, granitos y similares, debidamente fijados al continente o, si se asegura el contenido, que formen parte del mismo o de alguno de sus elementos siempre que estén asentados de forma fija o estable sobre los mismos.</p>
Consortiable:	No

IDENTIFICACION DE TERCEROS

Perjudicado	No	Número	
Causante	No	Número	

DATOS ECONOMICOS

	C.Aseg	Preexistencia	% Regla Proporcional	Límite	Modalidad
Continente	42.000,00 €	42.300,00 €	0,71 %	- €	Valor Total
Contenido	14.000,00 €	14.000,00 €	0,00 %	- €	Valor Total

ESTUDIO PREEXISTENCIA**APLICACION REGLA PROPORCIONAL****CONCURRENCIAS**

Aplicable: No

VALORACION

Cobertura afectada	Capital asegurado	Preexist	Infraseg.	Daños cobertura	Sin Asist	Asistencia	Concurrencia	Infraseg.	Capital Lim.	Franquicia	IVA	Indem.
Contenido - ROBO Y EXPOLIACION.	14.000,00 €	14.000,00 €	0,00 %	2.703,29 €	2.703,29 €	0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	0,00 €	- 0,00 €	0,00 €	2.703,29 € *
Continente - ROBO Y EXPOLIACION.	42.000,00 €	42.300,00 €	0,71 %	7.340,50 €	7.340,50 €	0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	0,00 €	- 0,00 €	0,00 €	7.340,50 € *
Continente - ROTURA CRISTALES.	42.000,00 €	42.300,00 €	0,71 %	168,41 €	168,41 €	0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	0,00 €	- 0,00 €	0,00 €	168,41 € *
				Total...	10.212,20 €	10.212,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €	10.212,20 €

* No se Detrae el infraseguro de la indemnización

Propuesta liquido indemnizable

Perceptor	Daños
	10.212,20 €
Asistencia	0,00 €
Total...	10.212,20 €

CONCLUSIONES

Según se indica en el condicionado en su artículo 3.13. Robo: Se cubre el robo y expoliación o su tentativa, así como los desperfectos que haya ocasionado.

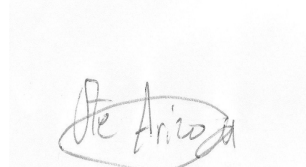
Se extiende tanto al continente como al contenido ubicado en cuartos trasteros y garajes de la vivienda, siempre que tales recintos sean independientes y cerrados con llave, y sean de uso exclusivo de la vivienda asegurada.

Por otro lado, según se indica en 3.12. Cristales, mármoles, elementos sanitarios, vitrocerámicas y placas solares: Se cubre la sustitución por rotura accidental, incluidos los gastos de transporte y colocación, de cristales, lunas, espejos, mármoles, granitos y similares, debidamente fijados al continente o, si se asegura el contenido, que formen parte del mismo o de alguno de sus elementos siempre que están asentados de forma fija o estable sobre los mismos.

Tras lo anteriormente expuesto, proponemos dar cobertura al siniestro, con una indemnización para el asegurado, por un total de 10212.20 Euros (Sin IVA).

OBSERVACIONES

Valoramos daños según documentación aportada ya que los elementos son recientes. No se considera el IVA. De los elementos que no disponemos documentación, se valoran de manera unilateral según datos tomados durante la visita.

ARKITECNIC Proyectos Y Servicios Periciales SL**Daniel Martínez****Fdo Administrador:**

Fecha: 22/04/2016**Fdo Perito: Daniel Martínez:**


El perito actuante y firmante declara que todo lo realizado en el presente informe, se ha realizado de conformidad con lo estipulado por los Condicionados Generales y Particulares de la Póliza Suscrita por dicha entidad. Asimismo y de acuerdo con el Artº 335.2 de la ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, prometo decir verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Asimismo, declaro conocer las sanciones penales que el ordenamiento jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito.

ANEXO 1. VALORACION DE DAÑOS DETALLADA
CONTINENTE - ROBO Y EXPOLIACION.
Indemnizar

Descripción de daños:	Uds	I.Unitario	Tasado	Deprec	V.Real	% Comp a Nuevo	Valor Escogido	Iva	Total	Fotos
Cerradura	1	49,80 €	49,80 €	0 %	49,80 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	49,80 €	
Grupo solar: Inversor	1	1.282,00 €	1.282,00 €	0 %	1.282,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	1.282,00 €	
Grupo solar: Controlador corriente	1	390,00 €	390,00 €	0 %	390,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	390,00 €	
Grupo solar: Paneles solares	6	200,00 €	1.200,00 €	0 %	1.200,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	1.200,00 €	
Grupo solar: Baterias	12	125,00 €	1.500,00 €	0 %	1.500,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	1.500,00 €	
Grupo solar: Instalacion	1	650,00 €	650,00 €	0 %	650,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	650,00 €	
Repoicion puertas/ rejas	3	680,00 €	2.040,00 €	0 %	2.040,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	2.040,00 €	
Reposicion zocalo puerta	1	139,00 €	139,00 €	0 %	139,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	139,00 €	
Reparacion tejas rotas y recolocar	3	29,90 €	89,70 €	0 %	89,70 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	89,70 €	

TOTAL COBERTURA

SubTotal	7.340,50 €
Infraseguro:	-0,00 €
TOTAL:	7.340,50 €

CONTINENTE - ROTURA CRISTALES.
Indemnizar

Descripción de daños:	Uds	I.Unitario	Tasado	Deprec	V.Real	% Comp a Nuevo	Valor Escogido	Iva	Total	Fotos
Reposicion cristal puerta	1	168,41 €	168,41 €	0 %	168,41 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	168,41 €	

TOTAL COBERTURA

SubTotal	168,41 €
-----------------	----------

Infraseguro:	-0,00 €
TOTAL:	168,41 €

CONTENIDO - ROBO Y EXPOLIACION.

Indemnizar										
Descripción de daños:	Uds	I.Unitario	Tasado	Deprec	V.Real	% Comp a Nuevo	Valor Escogido	Iva	Total	Fotos
Botellas perfume	5	27,23 €	136,15 €	0 %	136,15 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	136,15 €	
Tensiometro	1	24,71 €	24,71 €	0 %	24,71 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	24,71 €	
Candados	3	26,44 €	79,32 €	0 %	79,32 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	79,32 €	
Hidrolimpiadora karcher	1	115,44 €	115,44 €	0 %	115,44 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	115,44 €	
Soldador	1	120,80 €	120,80 €	0 %	120,80 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	120,80 €	
Cenador desmontable acero	1	329,75 €	329,75 €	0 %	329,75 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	329,75 €	
Radiales	2	10,95 €	21,90 €	0 %	21,90 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	21,90 €	
Juegos sábanas	6	15,00 €	90,00 €	0 %	90,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	90,00 €	
Cazuelas induccion	2	42,15 €	84,30 €	0 %	84,30 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	84,30 €	
Apirador Karcher MV2	1	78,34 €	78,34 €	0 %	78,34 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	78,34 €	
Estufa pelet	1	491,74 €	491,74 €	0 %	491,74 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	491,74 €	
Instalacion estufa pelet	1	50,00 €	50,00 €	0 %	50,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	50,00 €	
Caja fuerte movil	1	45,72 €	45,72 €	0 %	45,72 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	45,72 €	
Compresor 50l	1	95,00 €	95,00 €	0 %	95,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	95,00 €	
Hinchador michelin	1	45,00 €	45,00 €	0 %	45,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	45,00 €	
Comida: Conservas, salchichas y vino	1	70,00 €	70,00 €	0 %	70,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	70,00 €	
Maquinillas guillet 3 hojas pack 5 unidades	2	8,58 €	17,16 €	0 %	17,16 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	17,16 €	
Escalera piscina	1	251,61 €	251,61 €	0 %	251,61 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	251,61 €	
Bomba piscina	1	111,26 €	111,26 €	0 %	111,26 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	111,26 €	
Plancha	1	28,45 €	28,45 €	0 %	28,45 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	28,45 €	
Generador electrico gasolina	1	416,64 €	416,64 €	0 %	416,64 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	416,64 €	

TOTAL COBERTURA	
SubTotal	2.703,29 €

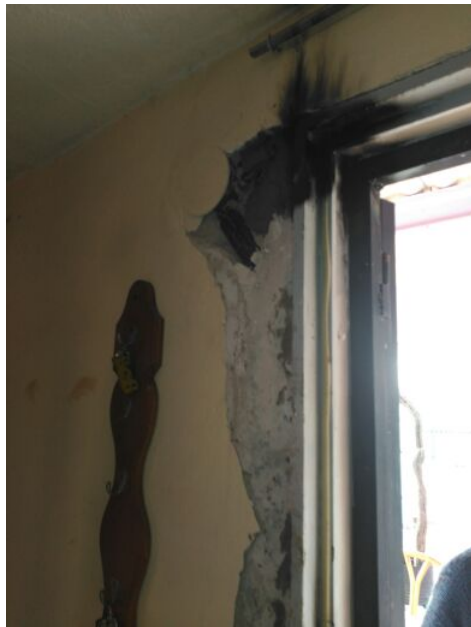
ANEXO 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Fotografía: 1



Fotografía: 2



Fotografía: 3



Fotografía: 4



Fotografía: 5



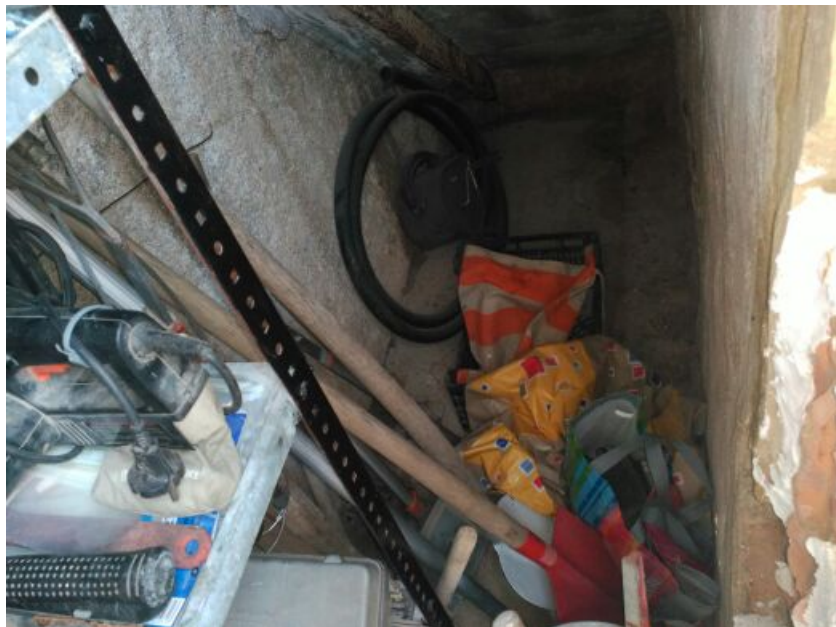
Fotografía: 6



Fotografía: 7



Fotografía: 8



Fotografía: 9



Fotografía: 10



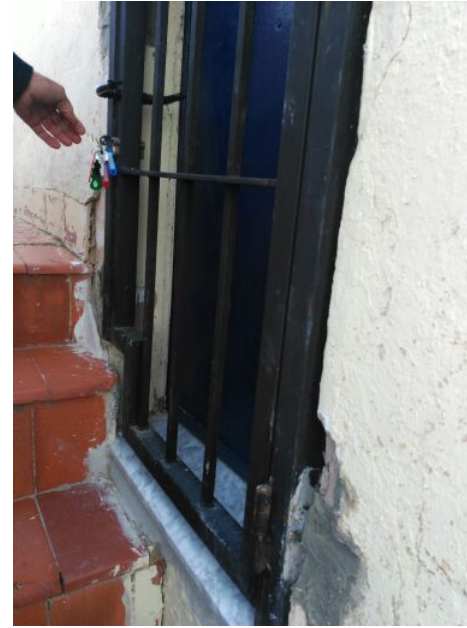
Fotografía: 11



Fotografía: 12



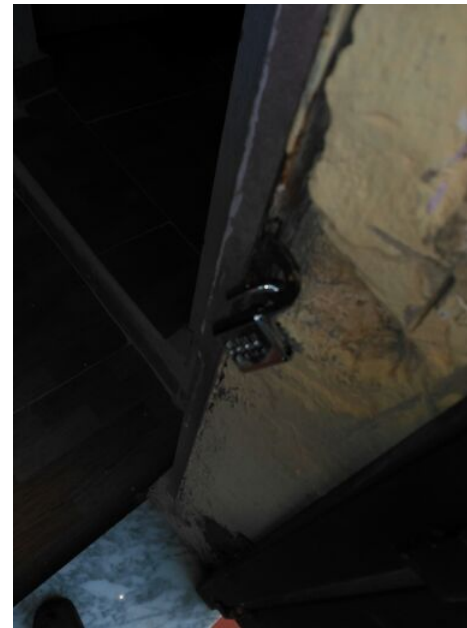
Fotografía: **13**



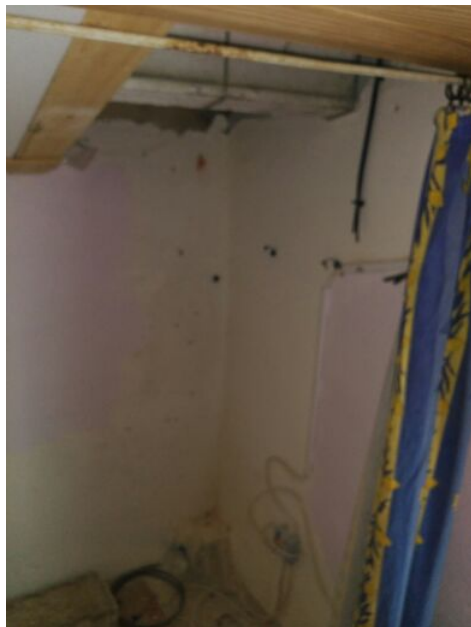
Fotografía: **14**



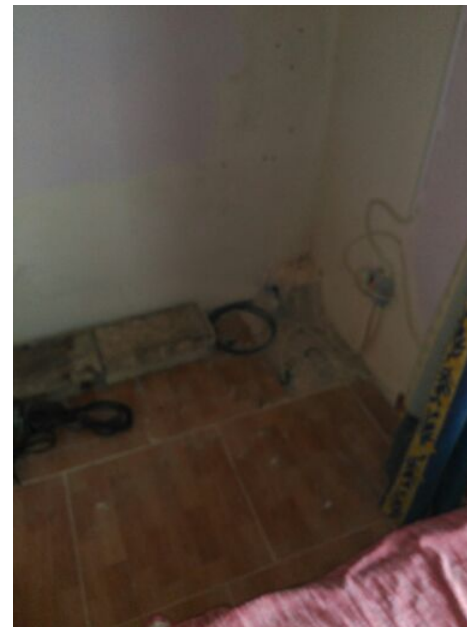
Fotografía: **15**



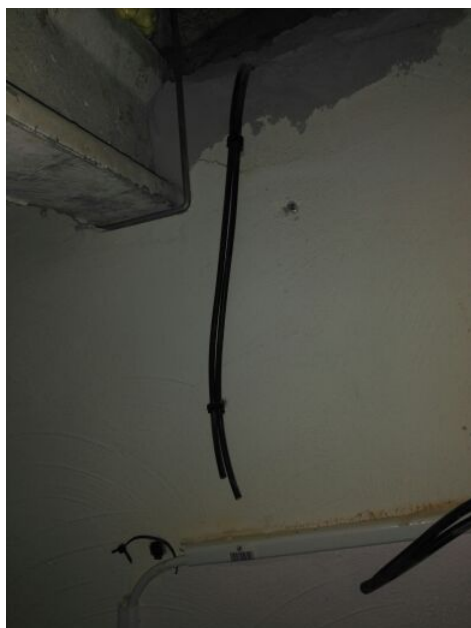
Fotografía: **16**



Fotografía: **17**



Fotografía: **18**



Fotografía: **19**



Fotografía: **20**



Fotografía: **21**



Fotografía: **22**



Fotografía: **23**



Fotografía: **24**



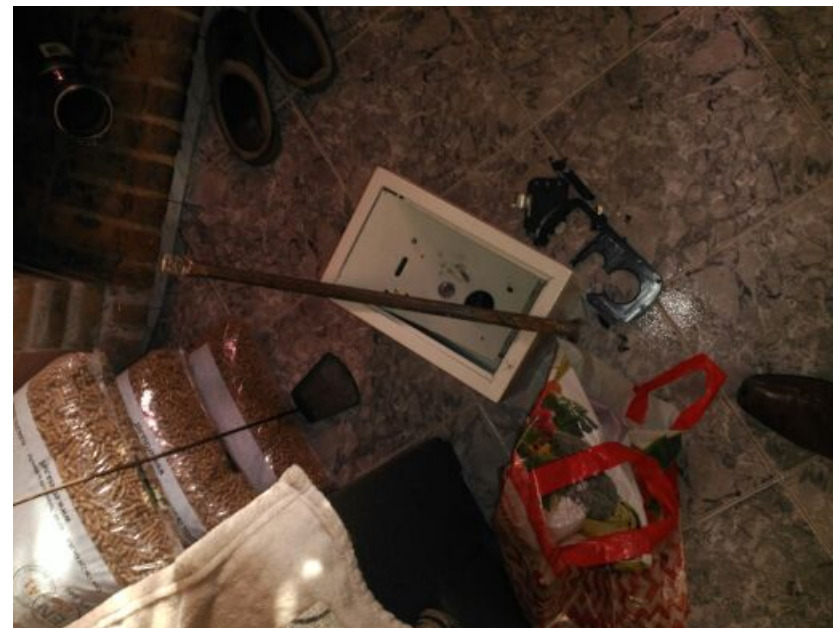
Fotografía: 25



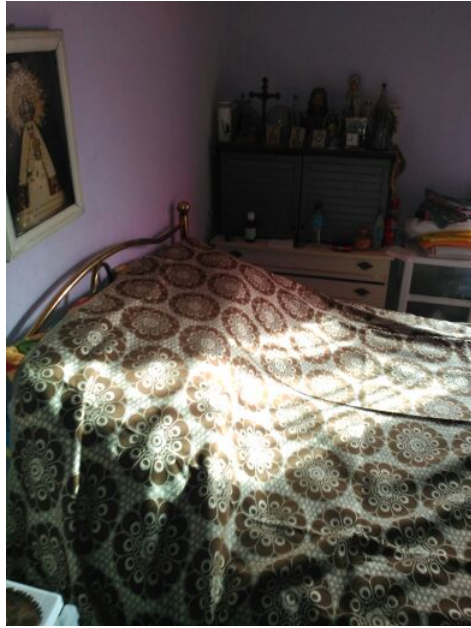
Fotografía: 26



Fotografía: 27



Fotografía: 28



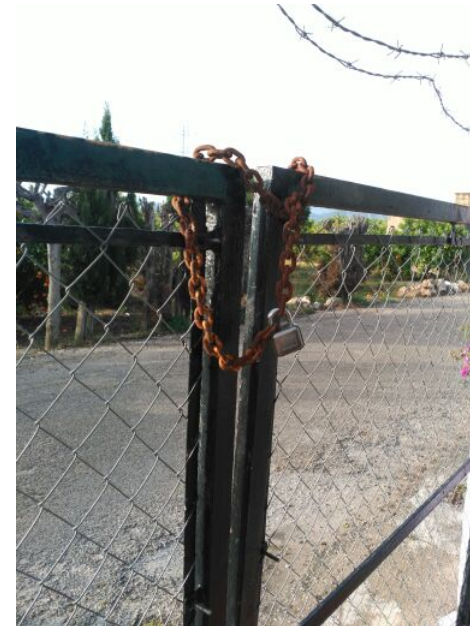
Fotografía: 29



Fotografía: 30



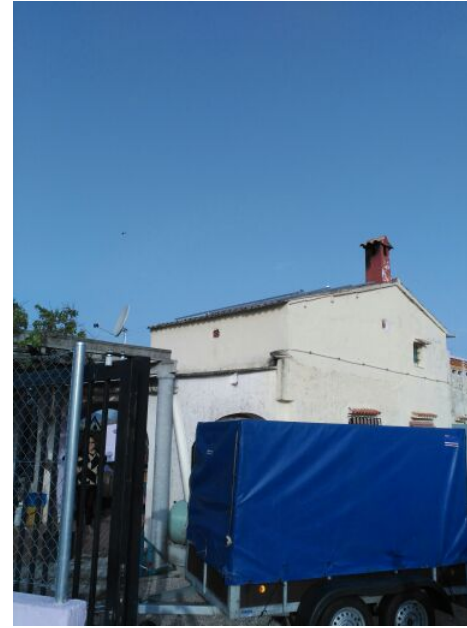
Fotografía: 31



Fotografía: 32



Fotografía: 33



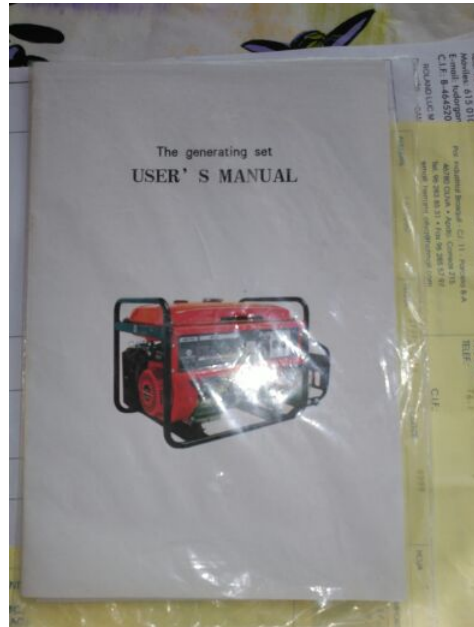
Fotografía: 34



Fotografía: 35



Fotografía: 36



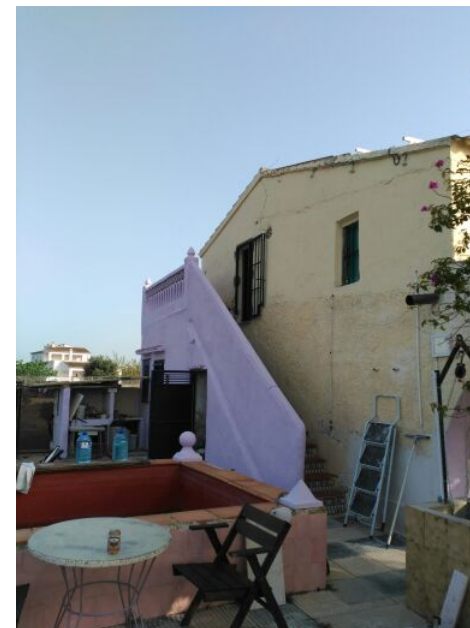
Fotografía: 37



Fotografía: 38



Fotografía: 39



Fotografía: 40



Fotografía: **41**



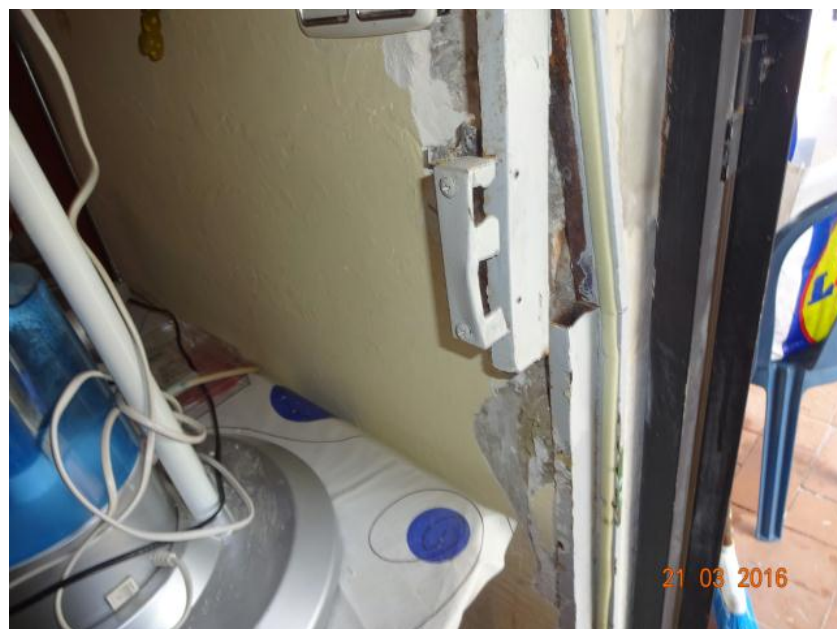
Fotografía: **42**
CEDIDAS



Fotografía: **43**
CEDIDAS



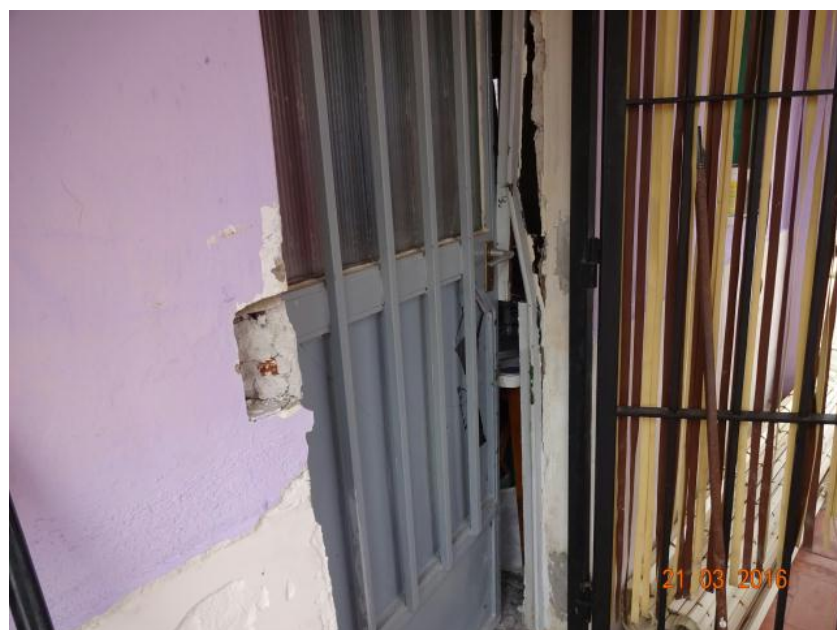
Fotografía: **44**
CEDIDAS



Fotografía: 45
CEDIDAS



Fotografía: 46
CEDIDAS



Fotografía: 47
CEDIDAS



Fotografía: 48
CEDIDAS

ANEXO 3: EJEMPLO DE INFORME DE INCENDIO

INFORME PERICIAL

DATOS SOLICITANTE

CIF:

DATOS INTERVENCIÓN

Nº SINIESTRO:	147140058	REFERENCIA GABINETE:	E0003150018
GABINETE:	ARKITECNIC Proyectos y Servicios Periciales SL	TIPO DE SINIESTRO:	VALORACION DE DAÑOS
CIF GABINETE:		DIRECC. GABINETE:	
PROVINCIA:		POBLACIÓN:	
PERITO QUE INTERVIENE:	Daniel Martínez		

DATOS DEL RIESGO:

ASEGURADO:		POBLACIÓN:	
DIRECCIÓN:	PG		

DATOS DE LA PÓLIZA Y DEL SINIESTRO:

Nº PÓLIZA:	06 HD3 4079364	TOMADOR:	
PRODUCTO:		DIRECC. TOMADOR:	
FECHA DECLARACIÓN:		FECHA REQUERIMIENTO:	04/11/2015
FECHA DE SINIESTRO:	03/11/2015	FECHA CONTACTO:	04/11/2015
FECHA VISITA:	05/11/2015	FECHA CIERRE EXPTE:	18/11/2015
FECHA VENCIMIENTO:			

DATOS BÁSICOS SINIESTRO

RECOBRO DE STRO.:	No	INFRASEGURO:	No
POSIBLE FRAUDE:	No	ACUERDO ECONÓMICO:	No
CUBIERTO:	Sí		

INFORME PERICIAL

	CAPITALES ASEGURADOS	PREEXISTENCIA
Continente:	235.240,00 €	189.000,00 €
Contenido:	40.000,00 €	40.000,00 €

CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO

El riesgo asegurado se corresponde con una edificación de tipo casa/chalet de sólida construcción, en régimen de propiedad vertical, ubicada en urbanización y en régimen de ocupación habitual, en la que las agravaciones declaradas no figuran.

El riesgo asegurado tiene una antigüedad estimada de 30 años, consta de una superficie de 241 mtrs².

El estado de las conducciones generales es bueno, y el de las conducciones privativas es bueno. En lo referente a filtraciones y atascos son no apreciables, y el estado de cubiertas es bueno. Se observa instalación eléctrica cumple normativa.

En base al estado del riesgo se aconseja mantener la póliza.

Como medidas de protección contra robo, el riesgo cuenta con: muro perimetral, puertas blindadas, vigilancia no existe, cristales normal, rejas empotradas macizas, por lo anteriormente expuesto el nivel de seguridad contra robo del riesgo se puede clasificar como medio.

CAUSAS Y CIRCUNSTANCIAS DEL SINIESTRO

Descripción del siniestro

Personados en riesgo asegurado, se nos muestra incendio en paellero del riesgo asegurado, con daños en continente y contenido.

Circunstancias

Verificamos como debido a prendimiento de nevera, se han causado daños por el fuego y el humo en el interior del paellero y el cuarto colindante dedicado a baño.

Los daños afectan al alicatado, pintura, limpieza, estanterías, nevera, microondas y ajuar de cocina.

Se solicita asistencia que realiza visita, tras la visita nos personamos nuevamente en el riesgo viendo cómo tras esta el paellero ha quedado bien, es necesario recolocar el alicatado afectado, cambiar luminaria y realizar pintura.

Debido a la acción del calor, el alicatado de la zona de la nevera ha saltado. Comentamos el tema con asistencia y nos informan que creen que será factible encontrar el alicatado, por lo que ajustamos partidas de presupuesto y acordamos trabajos a realizar.

Por lo que respecta al origen del incendio, este se causa en la zona de los motores de la misma. La nevera no se encuentra en garantía, por lo que los daños no son reclamables. La propia nevera se ve afectada por el incendio.

Origen

Incendio en nevera, causa daños en continente y contenido.

Causas

Incendio fortuito.

DAÑOS

Detalle de daños al Continente

Limpieza, desescombro, reposición alicatado, pintura, reparación estanterías, reparación cortocircuito, sustitución pantalla cocina.

Detalle de daños al Contenido

Nevera, microondas, planta, ollas grandes, manopla, Juego café, jamonero, ollas pequeñas, verdulero, estantería, tapa sartén.

VALORACIÓN DETALLADA DE DAÑOS:

Daños a Asegurado

CONTINENTE

Subtotal Indemnización 0,00 € 0,00 €

Empresa Externa

Ud	Descripción	Cód.	Reparador	+50%	I.Unitario	Tasado	Deprec	Indemnizar
1	Reparacion cortocircuito	Manual		N	48,45 €	48,45 €	0 %	48,45 €
25	Mano de obra limpieza y desescombro	Manual		N	427,50 €	427,50 €	0 %	427,50 €
1	Materiales limpieza	Manual		N	26,00 €	26,00 €	0 %	26,00 €
1	Contenedor para desescombro	Manual		N	110,44 €	110,44 €	0 %	110,44 €
1	Pintura tixotropica en zonas mas afectadas	Manual		N	83,95 €	83,95 €	0 %	83,95 €
1	Pintura paellero y baño 46m	Manual		N	209,76 €	209,76 €	0 %	209,76 €
1	Picado alicatado cocina hasta 4m	Manual		N	12,07 €	12,07 €	0 %	12,07 €
1	Picado m adicional	Manual		N	15,66 €	15,66 €	0 %	15,66 €
1	Saco para escombros	Manual		N	34,87 €	34,87 €	0 %	34,87 €
1	Tapado alicatado	Manual		N	61,26 €	61,26 €	0 %	61,26 €
1	Tapado alicatado adicional	Manual		N	118,44 €	118,44 €	0 %	118,44 €
5	Mano de obra restaurar estanterias	Manual		N	106,90 €	106,90 €	0 %	106,90 €
1	Masilla para restaurar estanteria	Manual		N	15,00 €	15,00 €	0 %	15,00 €
2	Mano de obra electricista cambio pantalla	Manual		N	56,66 €	56,66 €	0 %	56,66 €
1	Material: Pantalla cocina	Manual		N	35,00 €	35,00 €	0 %	35,00 €
Subtotal Empresa Externa						1.361,96 €		1.361,96 €
Subtotal CONTINENTE						1.361,96 €		1.361,96 €

CONTENIDO

Indemnización

Ud	Descripción	I.Unitario	Tasado	Deprec	Indemnizar
1	Planta	22,95 €	22,95 €	0 %	22,95 €
2	Olla grande	11,55 €	23,10 €	0 %	23,10 €
1	Manopla	2,42 €	2,42 €	0 %	2,42 €
1	Juego cafe 6ud.	11,50 €	11,50 €	0 %	11,50 €
1	Jamonero	22,20 €	22,20 €	0 %	22,20 €
2	Olla pequeña	13,95 €	27,90 €	0 %	27,90 €
1	Verdulero	8,15 €	8,15 €	0 %	8,15 €
1	Estanteria	19,80 €	19,80 €	0 %	19,80 €
1	Tapa sarten	1,86 €	1,86 €	0 %	1,86 €
1	Microondas LG	73,70 €	73,70 €	0 %	73,70 €
1	Nevera AEG o similar	379,00 €	379,00 €	0 %	379,00 €
Subtotal Indemnización			592,58 €		592,58 €
Empresa Externa					
Subtotal Empresa Externa			0,00 €		0,00 €
Subtotal CONTENIDO			592,58 €		592,58 €

TOTAL DAÑOS ASEGURADO 1.954,54 € 1.954,54 €

RESUMEN VALORACIÓN

TOTAL CONTINENTE ASEGURADO 1.361,96 €
TOTAL CONTENIDO ASEGURADO 592,58 €
TOTAL DAÑOS A TERCEROS 0,00 €

TOTAL PROPUESTA VALORACIÓN 1.954,54 €

PROPUESTA INDEMNIZACIÓN

INDEMNIZACIÓN ASEGURADO 592,58 €
INDEMNIZACIÓN EMPRESA ASISTENCIA 1.361,96 €
INDEMNIZACIÓN PERJUDICADOS 0,00 €

TOTAL PROPUESTA INDEMNIZACIÓN 1.954,54 €

CONSIDERACIONES:

Valoramos daños según documentación tras ajustar partidas con asistencia; los daños para el asegurado se valoran de manera unilateral. No se considera el IVA, el cual sería del 21% para el asegurado y del 10% para asistencia.

Se calcula preexistencia según datos de catastro, donde se reflejan 137m2 de vivienda a razón de 1000 Euros/ m2 y 104m2 de almacén/deportivo a razón de 500 Euros/m2. lo que hacen una preexistencia de 189000 Euros.

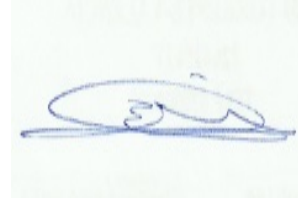
CONCLUSIONES:

Según se indica en el condicionado en su artículo 1. Incendio: Se garantizan los daños materiales directos causados a la vivienda asegurada por las pérdidas materiales ocasionadas como consecuencia inevitable del incendio cuando este se origine fortuitamente, por acción de extraños o por negligencia propia del asegurado o de las personas de quienes responda civilmente.

Por otro lado, según se indica en 4. Humo y hollín: Se garantizan los daños materiales directos causados a la vivienda asegurada por la acción directa del humo y hollín siempre que tenga carácter accidental, tanto si el siniestro se ha originado en la vivienda asegurada como en sus proximidades.

Tras lo anteriormente expuesto, proponemos garantizar el siniestro, con una indemnización para el asegurado, por un total de 592.58 Euros (Sin IVA). Por otro lado, se propone indemnización para asistencia por un total de 1361.96 Euros (Sin IVA).

Fdo Daniel Martínez:



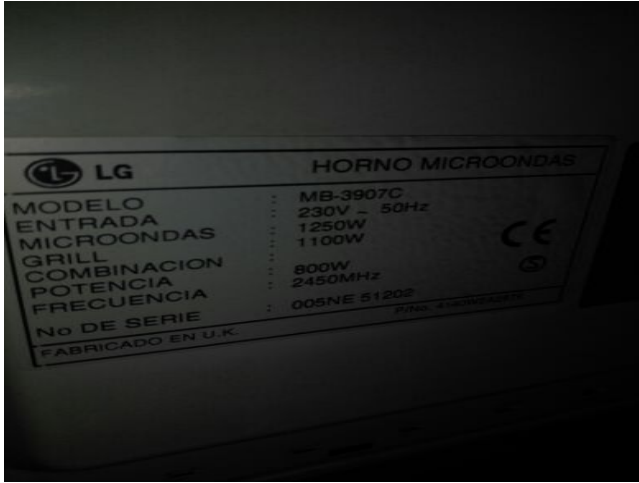
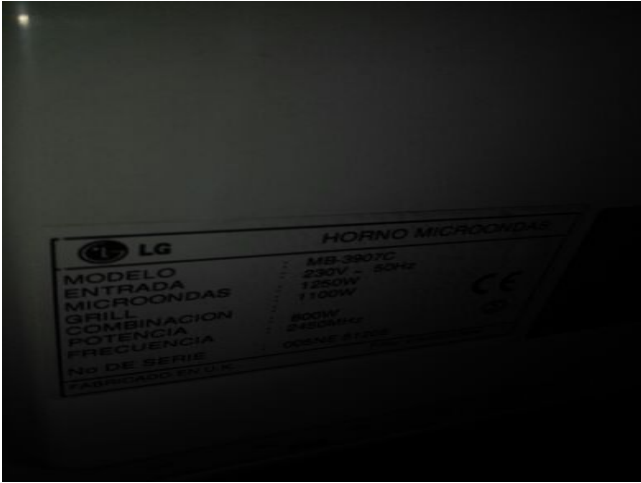
El perito actuante, firmante del presente informe pericial, por la presente DECLARA que: " De acuerdo con el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, prometo decir la verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Así mismo, declaro conocer las sanciones penales que el Ordenamiento Jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito".

ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO











GENERALIDADES DEL RIESGO

NATURALEZA DEL RIESGO			
TIPO	CASA/CHALET	EN COMUNIDAD	PROPIEDAD VERTICAL
UBICACIÓN RIESGO	URBANIZACIÓN	AGRAVACIONES DECLARADAS	NO FIGURAN
USO DEL RIESGO	HABITUAL	ACTIVIDAD	
DATOS DE LA VIVIENDA			
ANTIGÜEDAD	30	MTRS2	241
%VIVIENDA	0	%LOCALES	0
%GARAJES	0		
ESTADO DEL INMUEBLE Y/O VIVIENDA			
GENERALES	BUENO	PRIVADAS	BUENO
FILTRACIONES/ATASCOS	NO APRECIABLES	CUBIERTA/TERRAZAS	BUENO
INST.ELÉCTRICAS	CUMPLE NORMATIVA	SUGERENCIAS	MANTENER
PROTECCIONES CONTRA ROBO			
VALLAS MUROS	MURO PERIMETRAL	PUERTAS ACCESO	BLINDADAS
PROTECCION ACCESOS		CIERRES	
VIGILANCIA	NO EXISTE	CIRCUITO CERRADO	NO
CAJA FUERTE	NO	CRISTALES	NORMAL
REJAS	EMPOTRADAS MACIZAS	ALARMA	NO EXISTE
OCUPACIÓN	MAS DE 180	SEGUR./SUGERENC.	MEDIO
PROTECCIONES CONTRA INCENDIO			
EXTINTORES	NO	BIE'S	NO
SPLINKERS	NO	HIDRANTES	NO
BOMBEROS	0-10 km	SUGERENCIAS	MANTENER

ANEXO 4: EJEMPLO DE INFORME DE FENÓMENOS ATMOSFÉRICOS

INFORME PERICIAL

DATOS SOLICITANTE

CIF:

DATOS INTERVENCIÓN

Nº SINIESTRO:	134065941	REFERENCIA GABINETE:	E000320346
GABINETE:	ARKITECNIC Proyectos y Servicios Periciales SL	TIPO DE SINIESTRO:	VALORACION DE DAÑOS
CIF GABINETE:		DIRECC. GABINETE:	
PROVINCIA:		POBLACIÓN:	
PERITO QUE INTERVIENE:	Daniel Martínez		

DATOS DEL RIESGO:

ASEGURADO:		POBLACIÓN:	
DIRECCIÓN:	C		

DATOS DE LA PÓLIZA Y DEL SINIESTRO:

Nº PÓLIZA:		TOMADOR:	
PRODUCTO:	LE10CIO_0112	DIRECC. TOMADOR:	
FECHA DECLARACIÓN:		FECHA REQUERIMIENTO:	01/10/2012
FECHA DE SINIESTRO:	28/09/2012	FECHA CONTACTO:	01/10/2012
FECHA VISITA:	02/10/2012	FECHA CIERRE EXPTE:	21/11/2012
FECHA VENCIMIENTO:			

DATOS BÁSICOS SINIESTRO

RECOBRO DE STRO.:	Si	INFRASEGURO:	No
POSIBLE FRAUDE:	No	ACUERDO ECONÓMICO:	No
CUBIERTO:	Sí		

INFORME PERICIAL

	CAPITALES ASEGURADOS	PREEXISTENCIA
Continente:	130.500,00 €	147.000,00 €
Contenido:	156.000,00 €	156.000,00 €

CONCURRENCIA DE SEGUROS

Compañía	Póliza	Concurrencia %	Capital	Perito
	31669	31.85 %	1320155.09 €	

CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO

El riesgo asegurado se corresponde con una edificación de tipo local comercial de sólida construcción, en régimen de propiedad horizontal, ubicada en núcleo urbano y en régimen de ocupación habitual, en la que las agravaciones declaradas no figuran.

El riesgo asegurado tiene una antigüedad estimada de 37 años, consta de una superficie de 210 mtrs2.

El estado de las conducciones generales es bueno, y el de las conducciones privativas es bueno. En lo referente a filtraciones y atascos son no apreciables, y el estado de cubiertas es regular. Se observa instalación eléctrica cumple normativa.

En base al estado del riesgo se aconseja mantener la póliza.

Como medidas de protección contra robo, el riesgo cuenta con: sin vallas, puertas normales, los accesos protegidos por medio de persiana metálica, vigilancia no existe, cristales normal, rejas no existen, por lo anteriormente expuesto el nivel de seguridad contra robo del riesgo se puede clasificar como medio.

CAUSAS Y CIRCUNSTANCIAS DEL SINIESTRO

Descripción del siniestro

Personados en riesgo asegurado, se nos reclaman que con motivo de las fuertes lluvias caídas en la zona pasado día 28/09, la terraza del patio de luces de la comunidad, no pudo evacuar el agua caída, originando filtraciones de agua sobre local comercial asegurado.

Circunstancias

El derrame de agua origina grandes daños sobre local asegurado, concretamente en la zona de fabricación del pan, donde el techo se ha desprendido parcialmente, estando en su totalidad afectado. La superficie de techo afectado es importante, sobre 190m. El agua al filtrar por las terrazas, escurrió quedándose almacenada sobre el falso techo, produciendo desprendimiento del mismo en diversas zonas.

También existen daños sobre maquinarias de panadería, de las cuales se nos aporta presupuesto de reparación, existiendo componentes afectados; siendo necesarias las reparaciones. Se nos muestra horno pequeño el cual podemos ver como no funciona. Toda esta maquinaria se encontraba situada en las zonas más perjudicadas por la entrada de agua. Al mover el horno pequeño apreciamos como en su interior siguen quedando restos de agua.

La cámara frigorífica donde se conservan varios productos de panadería, también precisa de reparación, al no funcionar correctamente.

Por lo que respecta a la zona de atención al público, el derrame de agua que existió en el suelo del local, alcanzo las zonas bajas de la mayoría de las estanterías de pan. Estas se han podido reparar.

Por otro lado asegurada reclama que tuvieron que cerrar el negocio durante 3 días. Existe contratada una indemnización diaria de 300 Euros.

Asegurada nos indica que las filtraciones de agua de lluvia se originan de manera paulatina. Nos desplazamos a comprobar el estado de conservación de las terrazas pudiendo ver como el estado de conservación no es bueno. Además los daños que presenta el falso techo, muestra síntomas de filtraciones paulatinas.

Contactamos con perito de comunidad, quien nos aporta datos para la aplicación de concurrencia.

Asegurada nos aporta presupuestos de reparación de la totalidad de los daños, así como de limpieza y demás gastos derivados de las reparaciones a efectuar.

Indicar que en la fecha del siniestro se superan límites de precipitación.

Origen

Fuertes lluvias originan filtraciones sobre local asegurado originando múltiples daños.

DAÑOS

Detalle de daños al Continente

Demolición y colocación falso techo, limpieza del local, tasas, tiempo paralización.

Detalle de daños al Contenido

Reparación cámara frigorífica, reparación carpintería, horno pequeño, reparación maquinaria panadería.

VALORACIÓN DETALLADA DE DAÑOS:

Daños a Asegurado

CONTINENTE

Indemnización

Ud	Descripción	I.Unitario	Tasado	Deprec	Indemnizar
1	Limpieza tras finalizacion de obra	960,00 €	960,00 €	0 %	960,00 €
186,58	Demolicion falso techo	4,50 €	839,61 €	0 %	839,61 €
2	Contenedor	170,00 €	340,00 €	0 %	340,00 €
44	Instalacion falso techo zona tienda	29,00 €	1.276,00 €	0 %	1.276,00 €
147	Instalación falso techo zona trabajo	26,00 €	3.822,00 €	0 %	3.822,00 €
1	Reposicion sistema electrico dañado	380,00 €	380,00 €	0 %	380,00 €
1	Sustitución luminarias	63,85 €	63,85 €	0 %	63,85 €
1	Tasa municipal obra	38,17 €	38,17 €	0 %	38,17 €
1	Impuesto por obra techo	61,50 €	61,50 €	0 %	61,50 €
1	Tasa por ocupacion via publica	45,00 €	45,00 €	0 %	45,00 €
80	Limpieza día a día de local y día lluvias, para poder realizar actividad	10,00 €	800,00 €	0 %	800,00 €
Subtotal Indemnización			8.626,13 €		8.626,13 €

Empresa Externa

Subtotal Empresa Externa		0,00 €		0,00 €
---------------------------------	--	--------	--	--------

Subtotal CONTINENTE		8.626,13 €		8.626,13 €
----------------------------	--	-------------------	--	-------------------

CONTENIDO

Indemnización

Ud	Descripción	I.Unitario	Tasado	Deprec	Indemnizar
2	Reparación cámara frigorífica: Resistencias mojadas.	65,80 €	131,60 €	0 %	131,60 €
3	Reparación cámara frigorífica: Mano obra	21,00 €	63,00 €	0 %	63,00 €
1	Reparación cámara frigorífica: Desplazamiento	15,00 €	15,00 €	0 %	15,00 €
1	Sustitucion zocalo melanina blanca	99,20 €	99,20 €	0 %	99,20 €
1	Sustitucion zocalo blanco hornacina	107,20 €	107,20 €	0 %	107,20 €
1	Sustitucion lateral mueble cafetera	158,40 €	158,40 €	0 %	158,40 €
1	Sustitución zocalo expositor central	198,40 €	198,40 €	0 %	198,40 €
1	Sustitución base estanteria fresno	83,20 €	83,20 €	0 %	83,20 €
1	Macizar zocalos mostrador y rinconera	169,60 €	169,60 €	0 %	169,60 €
1	Horno conveccion 4 bandejas	1.580,00 €	1.580,00 €	40 %	948,00 €
1	Sustitucion lonas maquina panaderia	650,00 €	650,00 €	0 %	650,00 €
1	Nidos camara de reposo	2.100,00 €	2.100,00 €	0 %	2.100,00 €
3	Paralización	300,00 €	900,00 €	0 %	900,00 €
Subtotal Indemnización			6.255,60 €		5.623,60 €

Empresa Externa

Subtotal Empresa Externa		0,00 €		0,00 €
---------------------------------	--	--------	--	--------

Subtotal CONTENIDO		6.255,60 €		5.623,60 €
---------------------------	--	-------------------	--	-------------------

TOTAL DAÑOS ASEGURADO		14.881,73 €		14.249,73 €
------------------------------	--	--------------------	--	--------------------

RESUMEN VALORACIÓN

TOTAL CONTINENTE ASEGURADO	8.626,13 €
TOTAL CONTENIDO ASEGURADO	6.255,60 €
TOTAL DAÑOS A TERCEROS	0,00 €
TOTAL PROPUESTA VALORACIÓN	14.881,73 €
PROPUESTA INDEMNIZACIÓN	
INDEMNIZACIÓN ASEGURADO	14.249,73 €
INDEMNIZACIÓN EMPRESA ASISTENCIA	- €
INDEMNIZACIÓN PERJUDICADOS	0,00 €
TOTAL PROPUESTA INDEMNIZACIÓN	14.249,73 €

CONSIDERACIONES:

Se realiza valoración de daños según presupuestos aportados, los cuales son correctos.

Indicar que consideramos la limpieza del local necesaria día a día mientras se realizan las obras, ya que se desarrolla en su interior una actividad relacionada con la alimentación con controles de sanidad; por lo que el local tiene que tener la higiene suficiente como para cumplir con los requisitos.

Se da concurrencia de daños en continente; acordándose valoración con perito contrario.

Tasamos los daños en el horno pequeño aplicando depreciación por uso según se indica en el artículo de Tasación de daños.

CONCLUSIONES:

Según se indica en el condicionado en su artículo 4. Fenómenos de la naturaleza: Se garantizan los daños materiales causados directamente por la acción de la lluvia, pedrisco, nieve y viento, siempre que los siniestros causados por estos riesgos, no tengan la consideración de extraordinarios de acuerdo con la legislación aplicable y se produzcan de forma anormal. Se considerará anormal la lluvia, con intensidad superior a 40 litros por metro cuadrado y hora.

Tras lo anteriormente expuesto, proponemos una indemnización para el asegurado, por un total de 14249.73 Euros (Sin IVA).

De esta cantidad los daños en continente ascienden a un total de 8626.13, de los cuales un 31.85% hay que reclamar a la compañía de la comunidad por la concurrencia que se da, siendo reclamables 2747.42 Euros.

El perito actuante, firmante del presente informe pericial, por la presente DECLARA que: " De acuerdo con el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, promete decir la verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Así mismo, declaro conocer las sanciones penales que el Ordenamiento Jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito".

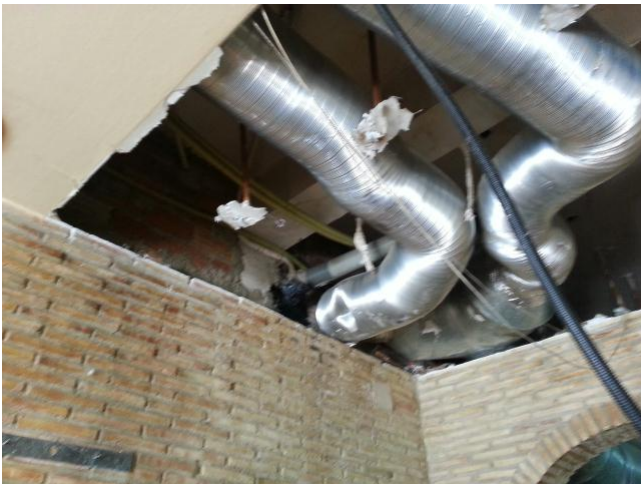
ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



cedida



cedida



cedida



cedida



cedida

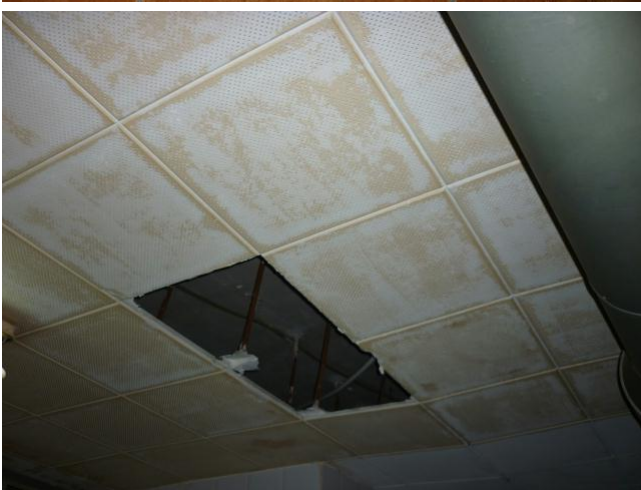
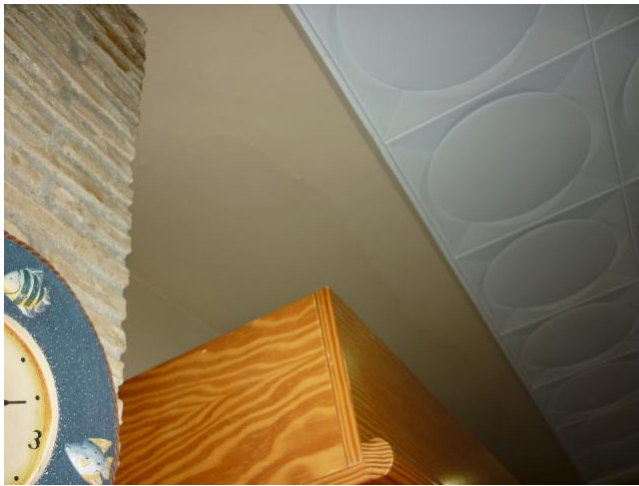


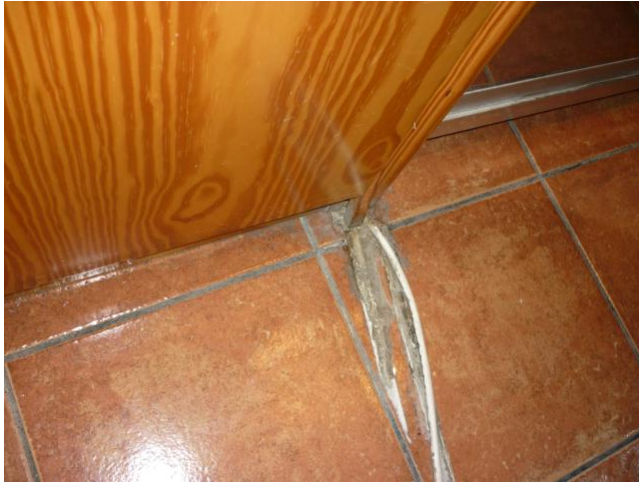
cedida



cedida

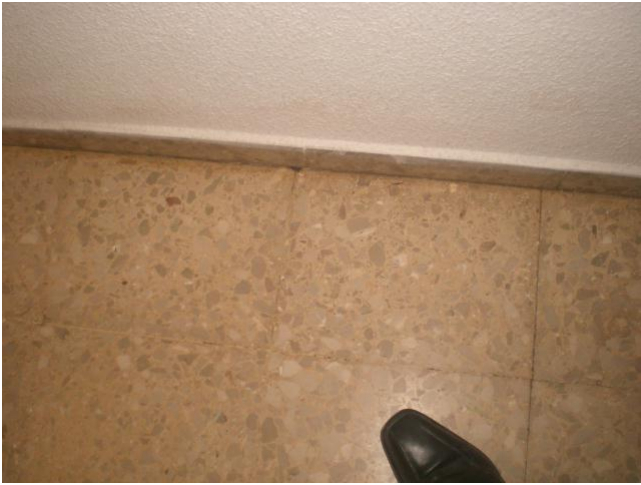


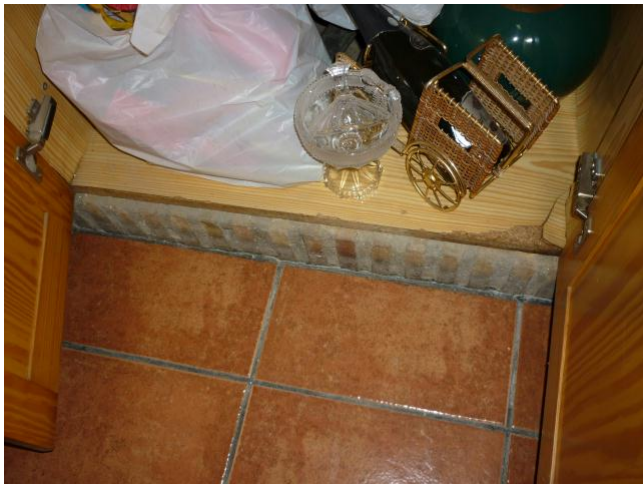












GENERALIDADES DEL RIESGO

NATURALEZA DEL RIESGO			
TIPO	LOCAL COMERCIAL	EN COMUNIDAD	PROPIEDAD HORIZONTAL
UBICACIÓN RIESGO	NÚCLEO URBANO	AGRAVACIONES DECLARADAS	NO FIGURAN
USO DEL RIESGO	HABITUAL	ACTIVIDAD	PANADERIA
DATOS DE LA VIVIENDA			
ANTIGÜEDAD	37	MTRS2	210
%VIVIENDA	0	%LOCALES	0
%GARAJES	0		
ESTADO DEL INMUEBLE Y/O VIVIENDA			
GENERALES	BUENO	PRIVADAS	BUENO
FILTRACIONES/ATASCOS	NO APRECIABLES	CUBIERTA/TERRAZAS	REGULAR
INST.ELÉCTRICAS	CUMPLE NORMATIVA	SUGERENCIAS	MANTENER
PROTECCIONES CONTRA ROBO			
VALLAS MUROS	SIN VALLAS	PUERTAS ACCESO	NORMALES
PROTECCION ACCESOS	PERSIANA METÁLICA	CIERRES	
VIGILANCIA	NO EXISTE	CIRCUITO CERRADO	NO
CAJA FUERTE	NO	CRISTALES	NORMAL
REJAS	NO EXISTEN	ALARMA	NO EXISTE
OCUPACIÓN	MAS DE 180	SEGUR./SUGERENC.	MEDIO
PROTECCIONES CONTRA INCENDIO			
EXTINTORES	NO	BIE'S	NO
SPLINKERS	NO	HIDRANTES	NO
BOMBEROS	0-10 km	SUGERENCIAS	MANTENER

ANEXO 5: EJEMPLO DE INFORME DE ROTURA DE CRISTALES

INFORME PERICIAL

DATOS SOLICITANTE

CIF:

DATOS INTERVENCIÓN

Nº SINIESTRO:	147178370	REFERENCIA GABINETE:	E000360069
GABINETE:	ARKITECNIC Proyectos y Servicios Periciales SL	TIPO DE SINIESTRO:	VALORACION DE DAÑOS
CIF GABINETE:		DIRECC. GABINETE:	
PROVINCIA:		POBLACIÓN:	
PERITO QUE INTERVIENE:	Daniel Martínez		

DATOS DEL RIESGO:

ASEGURADO:	M	POBLACIÓN:	VALENCIA
DIRECCIÓN:	C		

DATOS DE LA PÓLIZA Y DEL SINIESTRO:

Nº PÓLIZA:	02 1168835	TOMADOR:	
PRODUCTO:	LE10HPL_0415PLUS	DIRECC. TOMADOR:	
FECHA DECLARACIÓN:		FECHA REQUERIMIENTO:	19/02/2016
FECHA DE SINIESTRO:	09/02/2016	FECHA CONTACTO:	19/02/2016
FECHA VISITA:	22/02/2016	FECHA CIERRE EXPTE:	23/02/2016
FECHA VENCIMIENTO:			

DATOS BÁSICOS SINIESTRO

RECOBRO DE STRO.:	No	INFRASEGURO:	No
POSIBLE FRAUDE:	No	ACUERDO ECONÓMICO:	No
CUBIERTO:	Sí		

INFORME PERICIAL

	CAPITALES ASEGURADOS	PREEXISTENCIA	
Continente:	3.000,00 €	75.600,00 €	
Contenido:	30.000,00 €	30.000,00 €	

CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO

El riesgo asegurado se corresponde con una edificación de tipo piso de sólida construcción, en régimen de propiedad horizontal, ubicada en núcleo urbano y en régimen de ocupación habitual, en la que las agravaciones declaradas no figuran.

El riesgo asegurado tiene una antigüedad estimada de 36 años, consta de una superficie de 108 mtrs2.

El estado de las conducciones generales es bueno, y el de las conducciones privativas es bueno. En lo referente a filtraciones y atascos son no apreciables, y el estado de cubiertas es bueno. Se observa instalación eléctrica cumple normativa.

En base al estado del riesgo se aconseja mantener la póliza.

Como medidas de protección contra robo, el riesgo cuenta con: sin vallas, puertas macizas, vigilancia no existe, cristales normal, rejas no existen, por lo anteriormente expuesto el nivel de seguridad contra robo del riesgo se puede clasificar como medio.

Como medidas de protección contra incendio, el riesgo cuenta con: existiendo bomberos a una distancia de 0-10 km, por lo anteriormente expuesto respecto al nivel de seguridad contra incendio del riesgo se sugiere mantener.

CAUSAS Y CIRCUNSTANCIAS DEL SINIESTRO

Descripción del siniestro

Personados en riesgo asegurado, se nos informa que, debido a rotura de plato de ducha, salía agua por la zona baja entre el plato de ducha y el suelo.

La asegurada siliconó el plato de ducha el cual presentaba una rotura de la loza.

Verificamos como el plato de ducha se encuentra siliconado, no pudiendo ver por debajo de la silicona, entendemos que existe rotura de plato de ducha. Para la sustitución del plato de ducha, hay que desmontar y montar la mampara.

Por el momento el vecino inferior no reclama daños.

Se enviaron reparadores particulares desde la agencia de la póliza. La asegurada solicita indemnización para gestionar reparación con reparador particular buscado por ella.

Valoramos daños de manera unilateral, ya que el presupuesto aportado recoge precios algo elevados.

Causas

Rotura plato de ducha.

DAÑOS

Detalle de daños al Continente

Sustitución plato de ducha.

VALORACIÓN DETALLADA DE DAÑOS:

Daños a Asegurado

CONTINENTE

Indemnización

Ud	Descripción	SubGarantía	I.Unitario	Tasado	Deprec	Indemnizar
6	Mano de obra fontanero para cambio plato de ducha y desmontaje y montaje mampara		22,50 €	135,00 €	0 %	135,00 €
6	Mano de obra ayudante fontanero para cambio plato de ducha y desmontaje y montaje mampara		16,59 €	99,54 €	0 %	99,54 €
1	Materiales: Plato de ducha con sifon		89,08 €	89,08 €	0 %	89,08 €
3	Picado alicatado borde plato		12,71 €	38,13 €	0 %	38,13 €
3	Alicatado		42,00 €	126,00 €	0 %	126,00 €
Subtotal Indemnización				487,75 €		487,75 €
Subtotal CONTINENTE				487,75 €		487,75 €
TOTAL DAÑOS ASEGURADO				487,75 €		487,75 €

RESUMEN VALORACIÓN

TOTAL CONTINENTE ASEGURADO 487,75 €

TOTAL PROPUESTA VALORACIÓN

487,75 €

PROPUESTA INDEMNIZACIÓN

INDEMNIZACIÓN ASEGURADO 487,75 €

INDEMNIZACIÓN EMPRESA EXTERNA 0,00 €

INDEMNIZACIÓN PERJUDICADOS 0,00 €

TOTAL PROPUESTA INDEMNIZACIÓN

487,75 €

CONSIDERACIONES:

Valoramos daños de manera unilateral, ya que el presupuesto aportado no está desglosado. No se considera el IVA, el cual sería del 10%.

Se calcula preexistencia según datos de catastro, donde se reflejan 108m2 a razón de 684 Euros/ m2, lo que hacen una preexistencia de 73872 Euros.

CONCLUSIONES:

Según se indica en el condicionado en su artículo A.4. Rotura de cristales, espejos, mármoles, granitos y loza sanitaria/elementos sanitarios: Se garantizan los daños por roturas accidentales y los gastos de transporte e instalación de loza y elementos sanitarios que se hallen en el edificio-vivienda.

Tras lo anteriormente expuesto, proponemos garantizar el siniestro, con una indemnización para el asegurado, por un total de 487.75 Euros (Sin IVA).

Fdo. Administrador



Fecha: 23/02/2016

Fdo. Daniel Martínez



El perito actuante, firmante del presente informe pericial, por la presente DECLARA que: " De acuerdo con el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, promete decir la verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Así mismo, declaro conocer las sanciones penales que el Ordenamiento Jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito".

ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



ANEXO 6: EJEMPLO DE INFORME DE RESPONSABILIDAD CIVIL

INFORME PERICIAL

DATOS SOLICITANTE

DATOS INTERVENCIÓN

Nº SINIESTRO:	74232320	REFERENCIA GABINETE:	E0003160144
GABINETE:	ARKITECNIC Proyectos y Servicios Periciales SL	TIPO DE SINIESTRO:	VALORACION DE DAÑOS
CIF GABINETE:		DIRECC. GABINETE:	
PROVINCIA:	VALENCIA (46910)	POBLACIÓN:	
PERITO QUE INTERVIENE:	Daniel Martínez		

DATOS DEL RIESGO:

ASEGURADO:	CP	POBLACIÓN:	VALENCIA
DIRECCIÓN:	C		

DATOS DE LA PÓLIZA Y DEL SINIESTRO:

Nº PÓLIZA:	04 7019764	TOMADOR:	CP
PRODUCTO:	LE10CEM 09/13	DIRECC. TOMADOR:	
FECHA DECLARACIÓN:		FECHA REQUERIMIENTO:	08/04/2016
FECHA DE SINIESTRO:	07/04/2016	FECHA CONTACTO:	08/04/2016
FECHA VISITA:	08/04/2016	FECHA CIERRE EXPTE:	12/04/2016
FECHA VENCIMIENTO:			

DATOS BÁSICOS SINIESTRO

RECOBRO DE STRO.:	No	INFRASEGURO:	No
POSIBLE FRAUDE:	No	ACUERDO ECONÓMICO:	No
CUBIERTO:	Sí		

INFORME PERICIAL

	CAPITALES ASEGURADOS	PREEXISTENCIA
Continente:	2.983.775,00 €	2.655.288,00 €
Contenido:	0,00 €	0,00 €

CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO

El riesgo asegurado se corresponde con una edificación de tipo comunidad de sólida construcción, en régimen de propiedad horizontal, ubicada en núcleo urbano y en régimen de ocupación habitual, en la que las agravaciones declaradas no figuran.

El riesgo asegurado tiene una antigüedad estimada de 19 años, consta de una superficie de 3882 mtrs².

El estado de las conducciones generales es bueno, y el de las conducciones privativas es bueno. En lo referente a filtraciones y atascos son no apreciables, y el estado de cubiertas es bueno. Se observa instalación eléctrica cumple normativa.

En base al estado del riesgo se aconseja mantener la póliza.

Como medidas de protección contra robo, el riesgo cuenta con: sin vallas, puertas normales, vigilancia no existe, cristales blindado, rejas no existen, por lo anteriormente expuesto el nivel de seguridad contra robo del riesgo se puede clasificar como medio.

Como medidas de protección contra incendio, el riesgo cuenta con: existiendo bomberos a una distancia de 0-10 km, por lo anteriormente expuesto respecto al nivel de seguridad contra incendio del riesgo se sugiere mantener.

CAUSAS Y CIRCUNSTANCIAS DEL SINIESTRO

Descripción del siniestro

Se nos apertura encargo para verificar la forma de ocurrencia de un siniestro acontecido en la puerta de garaje de la comunidad al impactar con un vecino.

Nos ponemos en contacto con el perjudicado, quien nos informa que, al salir del garaje, la puerta se cerró golpeando el espejo retrovisor de su vehículo.

Se nos informa de la forma de ocurrencia indicándonos que la puerta se encontraba abierta y aprovechando esa circunstancia se dispuso a salir, al salir la puerta se cerró golpeando a espejo retrovisor, según se nos relata.

Nos personamos en el lugar de los hechos, pudiendo verificar como la puerta del garaje cumple normativa, al disponer de fotocélula interior y exterior. La puerta presenta un tiempo de cierre correcto 35 segundos y el sistema funciona correctamente. Confirmamos con administrador que no se han realizado reparaciones como consecuencia del siniestro.

La puerta dispone de un tirador de acero inoxidable que sobresale del plano de la puerta, se aprecian vestigios de impacto en el canto del tirador.

Únicamente existen daños en el espejo retrovisor, según nos informan. Estos daños no han sido verificados por nuestra parte.

Por la dinámica del siniestro, parece que el siniestro se causa por un error del perjudicado y no por un fallo en la puerta, ya que el sistema funciona correctamente y en caso de cierre por finalización de tiempo, el morro del vehículo habría sido detectado por la fotocélula y se habría iniciado la apertura de la puerta, no pudiendo colisionar en ningún momento con el espejo retrovisor.

Causas

Reclamación de daños en vehículo de uno de los vecinos.

VALORACIÓN DETALLADA DE DAÑOS:

Daños a Asegurado

RESUMEN VALORACIÓN

TOTAL PROPUESTA VALORACIÓN	0,00
	€
PROPUESTA INDEMNIZACIÓN	
	INDEMNIZACIÓN ASEGURADO 0,00
	€
	INDEMNIZACIÓN EMPRESA EXTERNA 0,00
	€
	INDEMNIZACIÓN PERJUDICADOS 0,00
	€
TOTAL PROPUESTA INDEMNIZACIÓN	0,00
	€

CONSIDERACIONES:

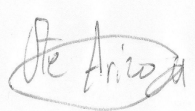
No valoramos daños al tratarse de daños en un vehículo.

Se calcula preexistencia según datos de catastro, donde se reflejan 3882m2 a razón de 684 Euros/ m2, lo que hacen una preexistencia de 2655288 Euros.

CONCLUSIONES:

Tras lo anteriormente expuesto, entendemos que no existe responsabilidad civil por parte de la comunidad, al funcionar la puerta correctamente y cumplirse normativa en vigor.

Fdo. Administrador



Fecha: 12/04/2016

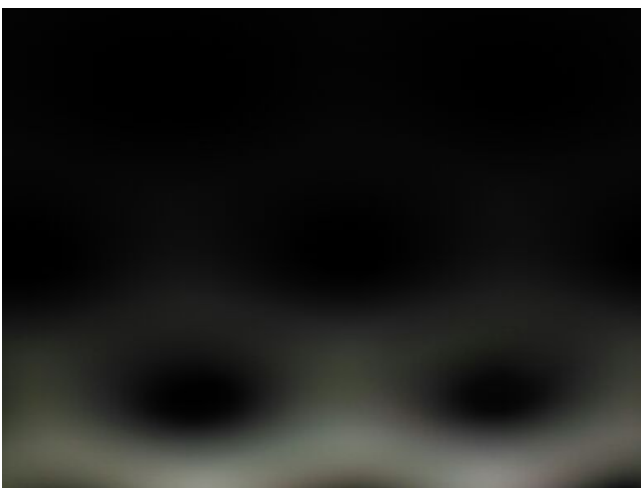
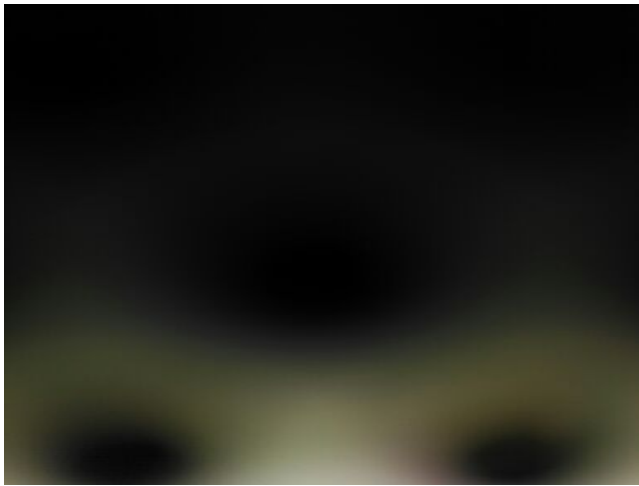
Fdo. Daniel Martínez



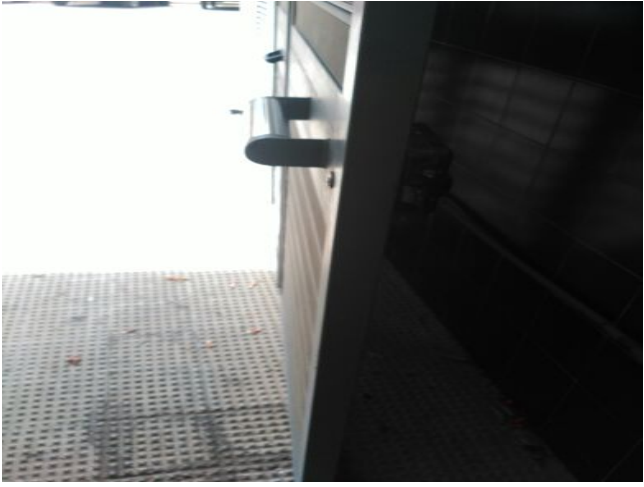
El perito actuante, firmante del presente informe pericial, por la presente DECLARA que: " De acuerdo con el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, promete decir la verdad, que ha actuado y, en su caso, actuará con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Así mismo, declaro conocer las sanciones penales que el Ordenamiento Jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito".

ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO









ANEXO 7: EJEMPLO DE INFORME DE DAÑOS ELÉCTRICOS

INFORME PERICIAL solicitado por

DATOS GENERALES Y TECNICOS

Nº Siniestro:	0140248006	Referencia Gabinete:	E10101563807
Dirección Siniestro:	CM		
C.P. Del Siniestro:		Población	
Tipo Siniestro:	Daños Eléctricos	SubTipo:	
Fecha Ocurrencia:	29/09/2015	Fecha Declaración:	19/10/2015
Fecha Nombramiento:	20/10/2015	Fecha 1ª Visita:	23/10/2015
Fecha Informe:	30/10/2015	Fecha Envío Cía:	30/10/2015
Fecha Visita:	23/10/2015		

DATOS DEL CONTRATO

Datos de la Póliza

Nº Póliza:	00000072845043
Tomador:	JOSE
Dirección Tomador:	
Producto:	005360
Actividad:	

Verificación del Riesgo

Situación Del Riesgo Coincide:	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No	Actividad Coincide:	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Riesgo Agravado:	<input type="checkbox"/> No		
Medidas Protección Distintas:	<input type="checkbox"/> No	Medidas Protección Activas:	<input type="checkbox"/> Sí

DATOS DEL SINIESTRO

Circunstancias y descubrimientos del siniestro

Personados en riesgo asegurado, se nos reclaman daños eléctricos sufridos por caldera Ferroli, con modelo Domitop F24E, tras tormenta eléctrica en la zona.

Determinación de la causa

Verificamos como la caldera no funciona, esta ha sido verificada por técnico, quien confirma que la placa electrónica se encuentra afectada.

Se nos aporta presupuesto de reposición de caldera, al indicarse que no existen repuestos para la palca.

Nos ponemos en contacto con casa de repuestos de la casa Ferroli y nos confirman que existen repuestos para la palca afectada.

Quedamos con el asegurado que el pedirá la pieza y la cambiara con el técnico, quedando en valorar la intervención de manera unilateral y cuando este realizado se procederá a la revisión de la documentación, en caso de que exista diferencia.

Se nos reclaman daños tras fuerte tormenta eléctrica sufrida en la zona.

Existe límite de daños eléctricos fijados en la póliza por valor de 1545.15 Euros.

El cuadro eléctrico cumple normativa.

Determinación de la naturaleza de los daños

Alteración eléctrica inducida por caída de rayo.

Medidas adoptadas

Ninguna.

COBERTURA

Cobertura:	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
Análisis:	Según se indica en el condicionado en su artículo 2.20. DAÑOS ELÉCTRICOS: Quedan cubiertos los daños producidos por la electricidad o la caída del rayo, cuando no se origine incendio siempre que se asegure Continente u obras de reforma, cuantas instalaciones formen parte del mismo.
Consortiable:	<input type="checkbox"/> No

IDENTIFICACION DE TERCEROS

Perjudicado	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí	Número	
Causante	<input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sí	Número	

DATOS ECONOMICOS

	C.Aseg	Preexistencia	% Regla Proporcional	Límite	Modalidad
Continente	269.528,76 €	236.000,00 €	0,00 %	- €	Valor Total
Contenido	36.053,50 €	36.053,50 €	0,00 %	- €	Valor Total

ESTUDIO PREEXISTENCIA

Se calcula preexistencia según datos de catastro, donde se reflejan 190m2 de vivienda a razón de 900 Euros/ m2 y 130m2 de aparcamiento a razón de 500 Euros/m2, lo que hace una preexistencia de 236000.00 Euros.

APLICACION REGLA PROPORCIONAL**CONCURRENCIAS**

Aplicable: No

VALORACION

Cobertura afectada	Capital asegurado	Preexist	Infraseg.	Daños cobertura	Sin Asist	Asistencia	Concurrencia	Infraseg.	Capital Lim.	Franquicia	IVA	Indem.
Continente - DANOS ELECTRICOS INMUEBLE	269.528,76 €	236.000,00 €	0,00 %	300,70 €	300,70 €	0,00 €	- 0,00 €	- 0,00 €	1.545,15 €	- 0,00 €	0,00 €	300,70 €
			Total...	300,70 €	300,70 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.545,15 €		0,00 €	300,70 €

Propuesta liquido indemnizable

Perceptor	Daños
	300,70 €
Asistencia	0,00 €
Total...	300,70 €

CONCLUSIONES

Según se indica en el condicionado en su artículo 2.20. DAÑOS ELÉCTRICOS: Quedan cubiertos los daños producidos por la electricidad o la caída del rayo, cuando no se origine incendio siempre que se asegure Continente u obras de reforma, cuantas instalaciones formen parte del mismo.

Tras lo anteriormente expuesto y tras tratarse de daños eléctricos, proponemos dar cobertura al siniestro, con una indemnización para el asegurado, por un total de 300.70 Euros (Sin IVA).

OBSERVACIONES

Se valoran daños de manera unilateral, no se refleja el IVA.

Destacar que el límite para daños eléctricos se fija en 1545.15 Euros, no superándose dicho límite.

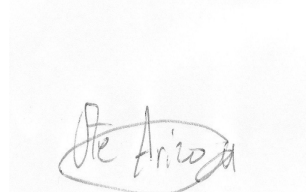
ARKITECNIC Proyectos Y Servicios Periciales SL

Daniel Martínez

Fecha: 30/10/2015

Fdo Perito: Daniel Martínez:

Fdo Administrador:




El perito actuante y firmante declara que todo lo realizado en el presente informe, se ha realizado de conformidad con lo estipulado por los Condicionados Generales y Particulares de la Póliza Suscrita por dicha entidad. Asimismo y de acuerdo con el Artº 335.2 de la ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil, prometo decir verdad, que he actuado y, en su caso, actuaré con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que puede favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Asimismo, declaro conocer las sanciones penales que el ordenamiento jurídico prevé si incumpliere mi deber como perito.

ANEXO 1. VALORACION DE DAÑOS DETALLADA

CONTINENTE - DANOS ELECTRICOS INMUEBLE

Indemnizar

Descripción de daños:	Uds	I.Unitario	Tasado	Deprec	V.Real	% Comp a Nuevo	Valor Escogido	Iva	Total	Fotos
Placa electronica	1	205,70 €	205,70 €	0 %	205,70 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	205,70 €	
Portes de placa	1	10,00 €	10,00 €	0 %	10,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	10,00 €	
Mano obra tecnico	2	30,00 €	60,00 €	0 %	60,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	60,00 €	
Desplazamiento	1	25,00 €	25,00 €	0 %	25,00 €	0,00 %	V Nuevo	0,00 €	25,00 €	

TOTAL COBERTURA

SubTotal	300,70 €
-----------------	----------

ANEXO 2. REPORTAJE FOTOGRÁFICO



Fotografía: 1



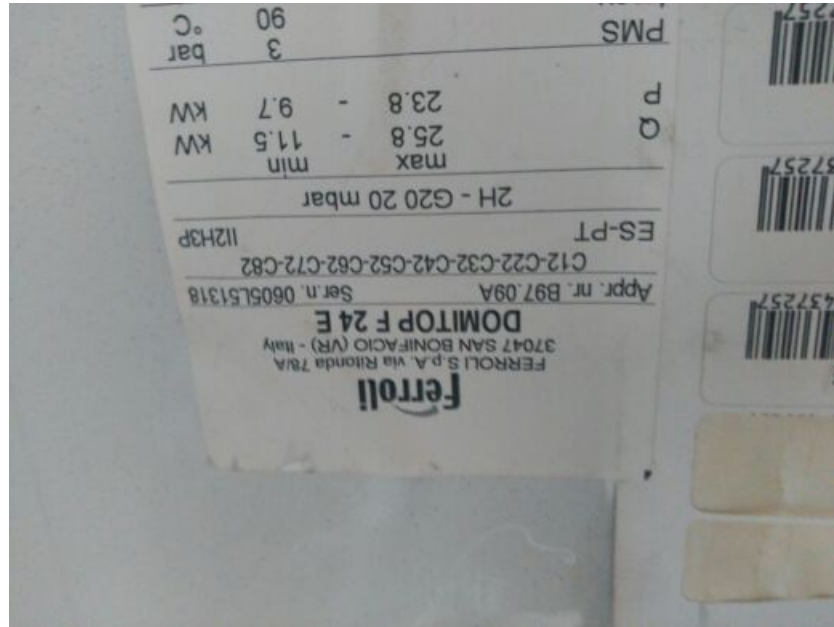
Fotografía: 2



Fotografía: 3



Fotografía: 4



Fotografía: 5



Fotografía: 6



Fotografía: 7



Fotografía: 8

ANEXO 8: SOFTWARE

Microsoft Office 365 Versión estudiante Order 567172087841648347

Kaspersky antivirus Clave activación: B9BBB1C0-42C3-4111-A10B-028247CC6FDB

Resto de elementos de serie en ordenador nuevo según factura:



Datos Cliente:

Cif :48404496F
DANIEL MARTINEZ CARCEL
PLAZA DE GRECIA, 1-2
PAIPORTA
46200 VALENCIA

Datos Factura:

Nº. FACTURA : 201500335 FECHA 30/09/2015
Nº. HOJA : 1
FORMA DE PAGO: CONTADO
DOCT. DE PAGO : CONTADO (EFECTIVO)

COD.	DESCRIPCION	Nº ALBARÁN	PARTE Nº	UDS.	Pr. Unit.	DTO	IMPORTE
1015	Asus X552CL-SX047H i5-3337U/6GB/750GB/GT710M/15.6			1	488,00 €	0%	488,00 €
1342	ANTIVIRUS KASPERSKY			1	20,27 €	0%	20,27 €