



Universidad de Valladolid



**ESCUELA DE INGENIERÍAS
INDUSTRIALES**

UNIVERSIDAD DE VALLADOLID

ESCUELA DE INGENIERIAS INDUSTRIALES

Grado en Ingeniería Mecánica

Generación de un informe pericial de incendios

Autora:

Sánchez Moreno, María

Tutora:

**Del Val Puentes, Lara
Departamento CMelM**

Valladolid, junio del 2019.





Resumen:

Este trabajo se desarrolla con la finalidad de proponer una salida laboral para los ingenieros y arquitectos como peritos de seguros, pues la pericia aseguradora es fundamental para el sector asegurador, que crece con fuerza debido a la necesidad de proteger nuestros bienes.

Este trabajo guiará a su lector hacia la generación de un informe pericial de incendio, siguiendo un supuesto concreto, que servirá para conocer los aspectos más relevantes de las tareas que se llevan a cabo para poder emitir un informe pericial que no adolezca de ninguna deficiencia.

Todo ello, gracias a la explicación de un nuevo procedimiento, que ayuda a afianzar las ideas principales que hay que tener en cuenta para poder generar la resolución de un siniestro concreto de forma argumentada.

Palabras clave:

Riesgo, póliza, siniestro, peritación e indemnización.

Abstract:

This work is drawn up with the purpose of suggesting a professional path for engineers and architects as insurance experts, since the insurance expertise is essential for the insurance sector is expanding rapidly due to the need of protecting our properties.

The reader will be guided by this work which recreates a fire's expert report following specific case and conditions. Then, the reader will get to know the most relevant aspects of the expert's tasks carried out in order to generate the expert's report without any suffered deficiency.

All of this is possible thanks to the explanation of a new procedure that helps to strengthen the main ideas considered can in order to produce the resolution of a specific loss in a well-grounded manner.

Key words:

Risk, insurance policy, loss, expert 's report and indemnity.





Índice:

1.	Introducción y objetivos.....	7
1.1.	Introducción y motivación.....	7
1.2.	Objetivos.....	7
1.3.	Organización de la memoria.....	8
2.	Conceptos sobre la peritación de Incendios y Riesgos Diversos.....	11
3.	La profesión del perito IRD.....	17
4.	Casos que originan un incendio.....	21
4.1.	Causas naturales.....	21
4.2.	Causas eléctricas.....	21
4.3.	Causas mecánicas.....	22
4.4.	Causas de llama abierta.....	23
4.5.	Causas químicas.....	23
5.	Informe pericial de incendios.....	25
5.1.	Introducción.....	25
5.2.	Desarrollo de la peritación.....	26
5.2.1.	Tramitación del siniestro inicial.....	27
5.2.2.	Comunicación con el asegurado.....	31
5.2.3.	Tareas a realizar antes de la visita.....	32
5.2.4.	Visita al siniestro.....	34
5.3.	Contenido del informe pericial de incendios concreto.....	37
5.4.	Informe pericial siguiendo nuestro supuesto.....	47
6.	Manual didáctico sobre el desarrollo de la generación de un informe pericial... 63	
7.	Conclusiones y líneas de futuro.....	79
7.1.	Conclusiones.....	79
7.2.	Líneas futuras.....	80
8.	Bibliografía.....	83
8.1.	Bibliografía principal.....	83
8.2.	Bibliografía complementaria.....	84



8.3. Bibliografía valoración de daños	84
9. Anexos.....	89
9.1. Anexo A	89
9.2. Anexo B	89



1. Introducción y objetivos.

1.1. Introducción y motivación.

Con este Trabajo Fin de Grado se quiere explicar, de forma clara y sencilla, para los técnicos que no hayan tenido ningún tipo de trato con el mundo de la pericia aseguradora, el desarrollo de las tareas que tiene que llevar a cabo un perito de seguros cuando se produce un siniestro, plasmándolo en un informe pericial.

Nos basaremos en un supuesto concreto para la generación de un informe pericial de un siniestro de incendio. En este caso, trataremos un incendio producido en un comercio y realizaremos el informe, cumpliendo la legislación vigente y las condiciones generales y particulares que conformarían la póliza del presente supuesto.

Para generar el citado informe pericial, se pondrán en práctica los conocimientos adquiridos en el Curso Superior de Peritación de Riesgos Diversos, impartido por INFODESE (Instituto para el Fomento y el Desarrollo del Seguro).

Con la generación de este informe pericial, tratamos de ampliar y afianzar los conocimientos de aquellos que quieran pertenecer de manera profesional al sector de la pericia aseguradora, ayudando a los mismos a poder ejercer esta profesión con la mayor diligencia y efectividad posibles.

La motivación principal que nos ha llevado a elegir este trabajo ha sido dar a conocer esta alternativa profesional para los ingenieros, ya que es relativamente desconocida en el ámbito universitario. Pero, sobre todo, ayudar a los miembros de la sociedad a proteger su patrimonio, siendo, para esto, esencial el papel de un perito.

1.2. Objetivos.

Los objetivos que se quieren conseguir con este trabajo son los siguientes:

- Establecer unos supuestos concretos a los que ceñirnos, de manera que podamos tratar los temas más relevantes con los que nos podemos encontrar a la hora de generar un informe pericial determinado.
- Exponer un procedimiento concreto para la emisión de un informe pericial de seguros, haciéndolo de forma ecuánime, que pueda servir de guía para los nuevos titulados que opten por trabajar como perito.



- Poner al alcance del público un manual didáctico que ayude al desarrollo de la generación de un informe pericial, para aquellos que elijan como salida profesional el sector de la pericia aseguradora, desde la llegada del parte de trabajo debido a la ocurrencia del siniestro, hasta la emisión del informe pericial.

1.3. Organización de la memoria.

Este trabajo está dividido de la siguiente manera:

- Introducción: apartado 1 donde se explica el motivo por el que se realiza este trabajo y en que nos basamos para llevarlo a cabo.
- Teoría general de la peritación: apartado 2 donde se tratan los conceptos a tener en cuenta durante el desarrollo de la labor pericial, en cuanto a la emisión de un informe pericial.
- Profesión del perito: apartado 3 donde se describen las tareas que puede ejercer un perito de seguros, explicando las formaciones que necesita para poder ejercer dicho papel.
- Causas de un siniestro de incendio: apartado 4 donde se explican las posibles causas que pueden derivar en un siniestro concreto, como sería la ocurrencia de un incendio.
- Informe pericial: apartado 5 donde se muestra el desarrollo de la peritación de un supuesto incendio según unas condiciones concretas, explicando las tareas que se llevan a cabo para emitir un informe, aportando un procedimiento completo respecto al contenido del mismo y mostrando un informe pericial definitivo en el que se resuelve el supuesto siniestro ocurrido.
- Manual didáctico: apartado 6 donde se aporta un manual que servirá para enseñar el desarrollo que se lleva a cabo para poder generar cualquier informe pericial.
- Conclusiones: apartado 7 donde se analizan las conclusiones deducidas después de realizar el trabajo y las posibles continuidades que se podrían desempeñar.
- Bibliografía: apartado 8 donde se hace referencia a las fuentes bibliográficas manejadas para la realización del trabajo.
- Anexos: apartado 9 donde se muestran las condiciones generales en las que se han basado para la realización del supuesto informe



pericial y la explicación del cálculo de la valoración de daños realizado en dicho informe.





2. Conceptos sobre la peritación de Incendios y Riesgos Diversos.

Para comprender bien la teoría general y el derecho de los seguros se tienen que tener claros los conceptos de riesgo y de seguro.

“El riesgo es la posibilidad de que, por azar, ocurra un evento sometido a incertidumbre, cuya ocurrencia pueda generar pérdidas. Esta posible amenaza, de producirse, daría lugar a consecuencias económicas negativas y sus posibles dificultades subsiguientes”. [1]

"De esta necesidad de protección, surge el seguro, que consiste en una operación económica con la cual, mediante la contribución de muchos sujetos igualmente expuestos a eventos económicamente desfavorables, se acumula la riqueza suficiente para quedar a disposición de aquellos a quienes se presente la necesidad". [1]

“Al hacer un seguro lo que hacemos es proteger un bien, que podría ser una persona, un objeto o un patrimonio cubierto por el mismo, contra la posible ocurrencia de un evento específico, concreto y sin ambigüedades para las dos partes contratantes, produciéndose esta protección bajo unas determinadas condiciones, que sería la forma de aseguramiento”. [1]

La clasificación más general de los seguros se realiza precisamente en función del tipo de “bien” que se esté asegurando. Por ello, atendiendo al tipo de bien que se cubra, según la Ley de Contrato de Seguro [2], los seguros se clasifican en seguros de daños personales y daños patrimoniales.

El contrato de seguro sobre las personas comprende todos los riesgos que puedan afectar a la existencia, integridad corporal o salud del asegurado, mientras que, en los seguros de daños patrimoniales, el bien que se está cubriendo es el patrimonio material del asegurado, sea representable, o no, en un objeto material concreto, definido e identificable. En el apartado 2 del tema 1.1 de [1] se explica la clasificación de los seguros en función del tipo de “bien” como hemos explicado, pero también, según la forma de la prestación, según la exigencia de su contratación y según su naturaleza pública o privada.

Por ejemplo, como seguros de daños materiales tenemos los de incendio, de fenómenos atmosféricos, de impactos, de fenómenos eléctricos, de avería de maquinaria, de rotura de lunas cristales, de robo y expoliación, y, por último, riesgos extraordinarios [3]. Y, como seguros de daños patrimoniales, tenemos



los de gastos de extinción, gastos de salvamento, demolición y/o desescombro, daños estéticos o de reposición estética, inhabilitación de vivienda, pérdida de beneficios y responsabilidad civil.

Entre las disposiciones legales específicas del sector asegurador, destacamos a continuación las más importantes, por la trascendencia que tienen en la actividad aseguradora.

La Ley de Contrato de Seguro [2] regula las condiciones que deben cumplir los contratos de seguro, estableciendo los derechos y las obligaciones que, para las partes, se derivan de los mismos. Además, tiene como objetivo proteger los derechos del asegurado, supuesta parte débil, frente a la aseguradora, supuesta parte fuerte, excepto en el caso de los llamados grandes riesgos.

La Ley de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras [4] regula y ordena las condiciones para el acceso y el ejercicio de las actividades por parte de las entidades aseguradoras, imponiendo las garantías financieras, tanto iniciales como durante el desarrollo de la actividad, que dichas entidades deben cumplir. Además, proporciona el soporte legal necesario para que el poder ejecutivo pueda realizar la labor de supervisión del funcionamiento de las entidades aseguradoras.

Basándonos en estas leyes, vemos que la esencia de un contrato en general es la obligación a la que se comprometen las partes. Desde un punto de vista jurídico, se entiende como obligación el vínculo que existe entre dos personas, donde una de ellas, denominada acreedor, puede exigir a la otra, denominada deudor, una determinada prestación.

Las partes contratantes que intervienen en el contrato de un seguro son el tomador y el asegurador, que son quienes otorgan el consentimiento y manifiestan su voluntad de obligarse. Además, en la póliza pueden aparecer otras personas que, sin ser parte contratante, adquieren derechos y obligaciones derivados de la misma. Estas personas son el asegurado y el beneficiario.

Por lo tanto, hemos de tener claras cuáles son las partes contratantes de la póliza, encontrándonos así con el asegurador, el tomador, el asegurado y el beneficiario.

El asegurador o entidad aseguradora es la persona jurídica que suscribe el contrato, junto con el tomador, y a quien corresponde la obligación, en caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura, de indemnizar el daño u otras prestaciones pertinentes.



El tomador del seguro es la persona, física o jurídica, que, junto con el asegurador, suscribe el contrato, y a quien corresponden los deberes y obligaciones derivados del mismo, excepto en los casos en los que aquellos deban ser cumplidos por el asegurado.

El asegurado es la persona, física o jurídica, a quien corresponden los derechos derivados del contrato, salvo los casos en los que el beneficiario y el tomador sean distintos.

Y, por último, el beneficiario es la persona, física o jurídica, titular del derecho a percibir la prestación derivada del contrato de seguro. En ausencia de cesión o designación, el beneficiario será el asegurado. El beneficiario puede ser una persona distinta del asegurado previa cesión o designación del tomador o del asegurado.

En el apartado 5 del tema 1.1 de [1] se explica de forma detallada los cuatro elementos personales del contrato de seguro.

Para la existencia del contrato y para la validez del mismo deben darse tres requisitos esenciales:

- Consentimiento de los contratantes con total libertad y con la capacidad suficiente para ello, sin ser llevados a cabo mediante error, violencia, intimidación y dolo.
- Lo contratado ha de ser posible, lícito y determinado.
- Debe haber, en este caso, un riesgo concreto, que dé lugar a la obligación establecida en dicho contrato para ambas partes.

Estos tres requisitos quedan detalladamente explicados en el apartado 4.1 del tema 1.1 de [1].

Entonces, el contrato de seguro es el pacto por el que la entidad aseguradora se obliga, mediante el cobro de una prima, a indemnizar el daño producido al asegurado cuando se produce un evento asegurado, todo esto, dentro de los límites estipulados. Por lo tanto, la prima es el precio que el tomador debe pagar al asegurador por la cobertura del riesgo.

Gracias a la póliza, demostramos la existencia del contrato de seguro, pues ésta es el documento donde se fijan las normas que van a regular las relaciones entre las partes, todos los derechos y obligaciones de las mismas durante la existencia de contrato, y también, quedan plasmadas todas las condiciones, pactos y estipulaciones que las mismas han efectuado. Siendo los



fundamentales los condicionados general y particular de la póliza, pero posteriormente se podrían contratar suplementos adicionales, para ir adecuando las pólizas a las distintas realidades de cualquier riesgo.

Las condiciones generales son condiciones aplicables a todos los asegurados de un mismo ramo. Contienen toda una serie de cláusulas contractuales, redactadas por el asegurador, que regulan un determinado ramo de seguro siendo, en principio, iguales para todas las pólizas de dicho ramo o modalidad. Mientras que las condiciones particulares son las condiciones que individualizan un riesgo, es decir, son condiciones específicas para un asegurado determinado, recogiendo los aspectos concretos relativos al riesgo que se asegura.

En todo caso, en la póliza se debe mostrar de manera esencial las siguientes indicaciones:

1. Nombre y apellidos o razón social de las partes contratantes de la póliza y sus domicilios, así como la denominación del asegurado, y beneficiario, en el caso de que no coincidan.
2. Situación del riesgo asegurado, reseñando especificidades tales como edificaciones, instalaciones, maquinaria, mobiliario, actividad a que se dedica y las diferentes protecciones con que cuente.
3. Descripción clara y comprensible de las diferentes coberturas contratadas, así como, respecto a cada una de ellas, las exclusiones y limitaciones que les afecten.
4. Suma asegurada o alcance de la cobertura para cada garantía contratada, fijada por el tomador del seguro o el asegurado.
5. Importe de la prima, recargos e impuestos.
6. Vencimiento de las primas, lugar y forma de pago.
7. Duración del contrato, especificando el día y la hora en que comienzan y terminan sus efectos.
8. El nombre y el tipo de mediador, en el caso de que éste intervenga.

En el apartado 6.3 del tema 1.1 de [1] está explicada la definición de póliza, incluyendo las condiciones generales y particulares.

En el caso de los seguros de personas, la suma asegurada es la cifra que representa simplemente el compromiso de prestación adquirido por el asegurador en virtud del contrato de seguro. Este capital asegurado será la suma que la entidad aseguradora deberá pagar al beneficiario, que puede ser el asegurado o no, en caso de que se produzca el evento previsto en la póliza.



En el caso de los seguros de daños, el capital o suma asegurada tiene como función principal la de ser el límite máximo de la indemnización a pagar por el asegurador en cada siniestro. En principio, y mientras no se establezca otra cosa en la póliza, en los seguros de daños materiales, el capital asegurado debe corresponder al verdadero valor del interés asegurado en cada instante.

La definición de suma asegurada, tanto para el seguro de personas como para el seguro de daños, queda definido con más detalle en el apartado 9.1 del tema 1.1 de [1].

El último concepto a tratar es el siniestro, que es la ocurrencia del “evento que, estando previsto en el contrato, encaje en las coberturas y garantías de la póliza y, por tanto, obligue al asegurador a realizar la prestación pactada” explicado en el apartado 11 del tema 1.1 de [1].





3. La profesión del perito IRD

Los Peritos de Seguros desarrollan su papel laboral de dos formas diferentes:

- Desarrollando tareas de inspección y valoración destinadas a establecer las condiciones de un posible aseguramiento o, en general, de una gerencia de riesgos.
- Interviniendo en caso de siniestro, una vez ocurrido el siniestro, el perito establece la *causa* que lo ha producido, así como el valor de los bienes siniestrados y el importe de la indemnización que se debería pagar al asegurado por la ocurrencia del mismo.

En el tema 13 de [1] se explica más detalladamente los aspectos legales y profesionales de la profesión de perito junto a las funciones del mismo que puede realizar en cualquiera de sus dos salidas profesionales.

Las tareas habituales de un perito de seguros son las siguientes:

- Inspección y verificación de riesgos.
- Evaluación de riesgos.
- Análisis de la adecuación de una póliza.
- Información, investigación y documentación.
- Investigación del origen y las causas del siniestro.
- Posible cobertura de un siniestro.
- Estimación inicial de los daños. Recomendación de provisiones.
- Tasación del daño.
- Cálculo de la indemnización.
- Determinar concurrencia de seguros.
- Proponer la aplicación de la regla proporcional.
- Indicar la aplicación de la regla de equidad.
- Realizar la propuesta del importe líquido de indemnización.
- Detección de posibles fraudes.
- Proporcionar opiniones o comentarios de interés para la parte que haya contratado el servicio del perito.



- Hacer recomendaciones a las partes en interés de adecuar las pólizas a las realidades de los distintos riesgos
- Informar sobre agravamientos de riesgos.

Todas estas funciones que desarrollan los peritos se plasman de manera escrita en un documento denominado informe pericial, sea cual sea la parte que haya encargado la intervención pericial.

Para que un perito pueda ejercer las funciones detalladas anteriormente, en la actualidad las aseguradoras exigen cualquier ramo de la ingeniería o arquitectura, como, por ejemplo, un grado de ingeniería industrial o una arquitectura técnica, pues cualquier ramo es susceptible para trabajar como perito.

Si se quiere profundizar más en las especialidades que puede formar parte un perito, en [c1] aparecen las especialidades principales como son las de perito de IRD, perito Informático o perito Agrónomo, y las especialidades secundarias como la de perito en Telecomunicaciones, perito en Ferrocarriles o perito en Petróleo e Industria de Aceite.

Un ingeniero técnico industrial, como es el caso que nos ocupa, está capacitado para ejercer la profesión de perito, y más particularmente, la de perito IRD (Incendios y Riesgos Diversos), pues a lo largo de la carrera se adquieren los conocimientos básicos en ámbitos relativos al comportamiento de los materiales, de la electricidad, de la mecánica de fluidos, diseño de máquinas, procesos de fabricación, estructuras y construcciones industriales que pueden ayudar a detectar defectos de edificación, de fabricación y montaje de maquinaria e instalaciones, así como de los elementos que las conforman, ya que de todo ello se ha de deducir la cobertura, o no, de los siniestros, siendo fundamental para un perito encontrar la causa por la que se ha producido un daño que ha derivado en un siniestro.

Hemos de tener en cuenta que el sector asegurador no solo afecta a la vivienda, sino que también afecta a la industria, al comercio, a las instituciones, etc., siendo fundamental la formación requerida a la hora de atender grandes siniestros, ya sea por sus dimensiones, ya sea por su alcance económico, motivo por el que las aseguradoras exigen esta formación, ya que un siniestro puede ser tanto de agua por la rotura de un latiguillo de un sanitario del baño de una vivienda, como de avería de maquinaria en una planta de robótica.

Aparte, para poder desempeñar el papel de un perito IRD, las aseguradoras exigen la realización de un curso de Peritación de Incendios y Riesgos Diversos para adquirir las nociones básicas y comprender el argot del ámbito asegurador



para poder emitir un informe pericial. Este curso de teleformación consta de 13 temas de teoría y tiene una carga lectiva de unas 240 horas, se supera mediante la realización de unas pruebas de evaluación online tipo test que tienen que ser aprobadas con un mínimo grado de exigencia y complementa los conocimientos que se adquieren a lo largo de la carrera.

Los peritos de IRD han de estar preparados para tratar casos de Incendios y Riesgos Diversos, como, por ejemplo, incendios, daños atmosféricos, daños eléctricos, robos, responsabilidad civil, pérdidas de beneficios, avería de maquinaria, explotaciones agropecuarias e incluso grandes catástrofes, que finalmente serán atendidos por el Consorcio de Compensación de Seguros [3], dependiente de la Agencia Tributaria y, lógicamente, han de contar con la formación adecuada.

Para obtener más información acerca de los peritos de Incendios y Riesgos Diversos, ver toda la referencia de [c2], dónde se explica qué es un perito IRD, las funciones y el objetivo de la pericia del mismo, junto con las especialidades que llevan a cabo, sus campos de actuación y los requisitos necesarios para ejercer dicha profesión.





4. Casos que originan un incendio.

Un incendio es “la combustión y el abrasamiento con llama, capaz de propagarse, de un objeto u objetos que no estaban destinados a ser quemados en el lugar y momento en que se produce”. [2]

Una combustión es una reacción química exotérmica de una sustancia, llamada combustible, con un oxidante, llamado comburente. De este modo, es necesario un aporte de calor o fuente de ignición para que se inicie esta reacción. En el momento en el que se inicia la reacción, el calor desprendido hace de energía de activación, produciéndose así la reacción en cadena.

Por lo tanto, hay tres elementos esenciales en un fuego, el combustible, el comburente y la fuente de ignición. Es decir, si estos tres elementos coinciden en el espacio y en el tiempo, tendremos un fuego. El combustible y el comburente los tendremos casi siempre presentes. Entonces, será suficiente una fuente de calor próxima y lo bastante viva para que se inicie el fuego.

Un libro en el que se explica de forma detallada el incendio y sus principales características, aparte de algunas de sus formas de clasificación es “El incendio. Su investigación, síntomas y causas” [c3].

A continuación, analizaremos las causas que, de forma más general, son origen de incendios.

4.1. Causas naturales.

El origen de un incendio puede producirse debido a la acción de la naturaleza, es decir, debido a causas naturales. La causa natural más común que puede dar lugar a un incendio son los rayos, especialmente si son zonas muy secas y de elevadas temperaturas. Otra posible causa sería la erupción de un volcán, pues las cenizas o la lava que se producen pueden dar lugar a un incendio.

4.2. Causas eléctricas.

Las causas eléctricas que son origen de incendios son causas dinámicas y estáticas. Las dinámicas se producen al calentarse un conductor por el que pasa una determinada corriente eléctrica. Se podrán producir sobrecalentamientos o cortocircuitos. Los cortocircuitos se deben a cables viejos con aislamientos deteriorados, enchufes estropeados, conexiones a mecanismos deficientemente fijadas, etc., y las sobrecargas pueden producirse al haber conectado a la línea excesivos aparatos eléctricos, también por salir desde una línea una gran cantidad de derivaciones eléctricas. Todo



esto, sin haber tenido en cuenta la capacidad eléctrica que puede soportar la instalación.

Las sobrecargas y cortocircuitos dan lugar a elevadas temperaturas en cuartos de contadores, tableros de distribución, canalizaciones y cajas de derivación.

Si se producen estos calentamientos excesivos, puede llegar a superarse la temperatura de ignición de algún material eléctrico concreto que forme parte de un sistema, aparato, motor o instalación, y esto dará lugar a que dicho material pueda comenzar a arder.

También, la corriente eléctrica produce campos magnéticos que generan calor en los objetos metálicos. La chispa o arco voltaico que se produce entre dos conductores separados, también libera una gran cantidad de calor. Una vez que comienza el incendio, su avance depende en gran medida de las propiedades ignífugas de los materiales eléctricos afectados.

Las estáticas se producen debido al frotamiento entre diversos cuerpos que dan lugar a una acumulación de cargas eléctricas que generan diferencias de potencial muy elevadas. La descarga súbita de esa diferencia de potencial puede generar una corriente eléctrica de intensidad elevada. En estos casos, sino existen conexiones a tierra, la electricidad estática se descarga en forma de chispas que junto a vapores y gases combustibles inmersos en el ambiente pueden dar lugar a un incendio.

También puede ser la causa de un incendio un deficiente mantenimiento de los aparatos eléctricos y electrónicos, así como de los diferentes mecanismos de las instalaciones eléctricas.

4.3. Causas mecánicas.

Nos encontramos con que el origen de un incendio es, según su proporcionalidad, en primer lugar, por la fricción entre dos cuerpos que generan calor, en segundo lugar, por el impacto entre dos cuerpos metálicos, o también, por el impacto que pueda surgir entre minerales, como las piedras (utilizadas a lo largo de los siglos para encender el fuego), que pueden producir chispas, a lo que habría que añadir la elevación de temperatura que puede producirse por un impacto repetido, y, finalmente, la compresión de los materiales sólidos, líquidos o gaseosos, por elevación de su temperatura.

El incendio por fricción suele darse cuando los medios utilizados para reducir dicha fricción tienen algún tipo de defecto o no funcionan correctamente (mala lubricación), o debido a piezas de las máquinas que se encuentren desalineadas.



El incendio por compresión suele producirse debido a aparatos mecánicos o motores, que al moverse dan lugar a chispas.

Entonces, para que se produzca el incendio, tanto por impacto, como por compresión, el ambiente, además, debe ser capaz de propiciar la combustión.

Por lo tanto, únicamente las chispas dan lugar a un incendio cuando el medio ambiente lo favorece. El medio debería tener una composición que, junto al contacto producido, ya sea por fricción o impacto, pueda producir la combustión.

4.4. Causas de llama abierta.

Este tipo de incendios son debidos a equipos industriales que provocan calor, como hornos y quemadores, pues son fuentes potenciales de ignición. También, son originados por cerillas, encendedores, cigarros, velas y soldaduras.

En general, la llama debe ser permanente y debe tener la energía suficiente como para que se produzca la combustión.

4.5. Causas químicas.

Como causas químicas tenemos la fermentación, donde cierto combustible descompuesto por acciones bacterianas desprende calor, como por ejemplo granos de trigo.

La disolución, donde hay compuestos que desprenden calor al disolverse, como, por ejemplo, la cal viva.

Las combustiones espontáneas producidas en determinadas ocasiones por falta de ventilación, donde algunos cuerpos pueden sufrir procesos de oxidación, como es el caso de la paja recién cortada, chatarra, carbones, algunos aceites, grasas impregnando completamente papeles, telas o serrín, etc.

Y finalmente, podemos encontrarnos con un incendio debido a las reacciones nucleares.





5. Informe pericial de incendios.

En este apartado vamos a mostrar el desarrollo de la peritación de un supuesto siniestro de incendio en un bar/cafetería/restaurante, desde el momento en que llega el parte de trabajo al perito, hasta que se entrega el informe pericial a la entidad aseguradora.

5.1. Introducción.

En una póliza o contrato de seguro se pueden incluir una o varias garantías, pudiendo ser cada una de ellas de diferente tipo. Es decir, en una misma póliza podemos encontrar garantías de daños materiales, de daños patrimoniales y también de daños personales.

En nuestro supuesto, tendremos una póliza multirriesgo para comercios, en la que se combinan garantías tales como incendio, robo, agua, responsabilidad civil, rotura de cristales, avería de maquinaria, etc.

Como condiciones generales, que forman parte de la póliza, nos basaremos en el condicionado de un seguro combinado para comercios [5]. Las condiciones generales y las exclusiones que se recogen en este condicionado debemos aplicarlas durante la emisión del informe pericial, así como las limitaciones específicas de los bienes asegurables y de sus coberturas.

Asimismo, estableceremos unas condiciones particulares que se adecúen a este riesgo concreto, siendo las mismas específicas para cada póliza. Por ejemplo, las condiciones particulares relevantes en las que nos vamos a basar para desarrollar el informe pericial concreto, son las siguientes:

- N° Póliza: 0123456789.
- Vigencia de la póliza:
 - Efecto: 00:00 horas del día 30/12/2018.
 - Vencimiento: 00:00 horas del día 30/12/2019.
- Duración: ANUAL PRORROGABLE.
- Actividad: BAR/CAFETERÍA/RESTAURANTE.
- N° de riesgos asegurados: 1.
- Denominación y situación del riesgo: LUGAR DONDE SE ENCUENTRA EL COMERCIO DE 200 METROS CUADRADOS; CONSTRUIDO EN 2016, A BASE DE MATERIALES ESTANDAR, EN REGIMEN DE ALQUILER.



- Bienes y valores asegurados:
 - Contenido: 26.000,00 EUROS.
 - Contingente: 96.000,00 EUROS.
 - Daños estéticos: 610,00 EUROS.
 - La suma asegurada para contingente se contrata bajo la modalidad de “primer riesgo”.
 - La suma asegurada del contenido queda desglosada en: MERCANCIAS Y EXISTENCIAS 6.000,00 EUROS, MAQUINARIA Y MOBILIARIO 20.000,00 EUROS.
- Coberturas y sumas aseguradas:
 - Daños materiales: ASEGURADOS.
 - Robo: ASEGURADO.
 - Asistencia en el comercio: ASEGURADA.
 - Avería de maquinaria: NO CONTRATADA.
 - Responsabilidad civil: 150.260,00 EUROS.
 - Defensa jurídica: 3.010,00 EUROS.
 - Paralización actividad: NO CONTRATADA.
- Otras estipulaciones:
 - Protecciones contra robo: cerraduras de seguridad, verjas y alarma conectada a central receptora.
 - Medidas preventivas contra incendio: extintores.

Entonces, para poder desarrollar de manera eficaz un informe pericial, tenemos que saber concretamente que garantías son las que están incluidas en estas condiciones.

5.2. Desarrollo de la peritación.

Las distintas etapas que se llevan a cabo para poder realizar la emisión de un informe pericial las esquematizaremos con el siguiente diagrama de bloques, presentado en la figura 5.1. Después de este esquema mostrado del procedimiento que se tiene que llevar a cabo, hablaremos de él más detalladamente.

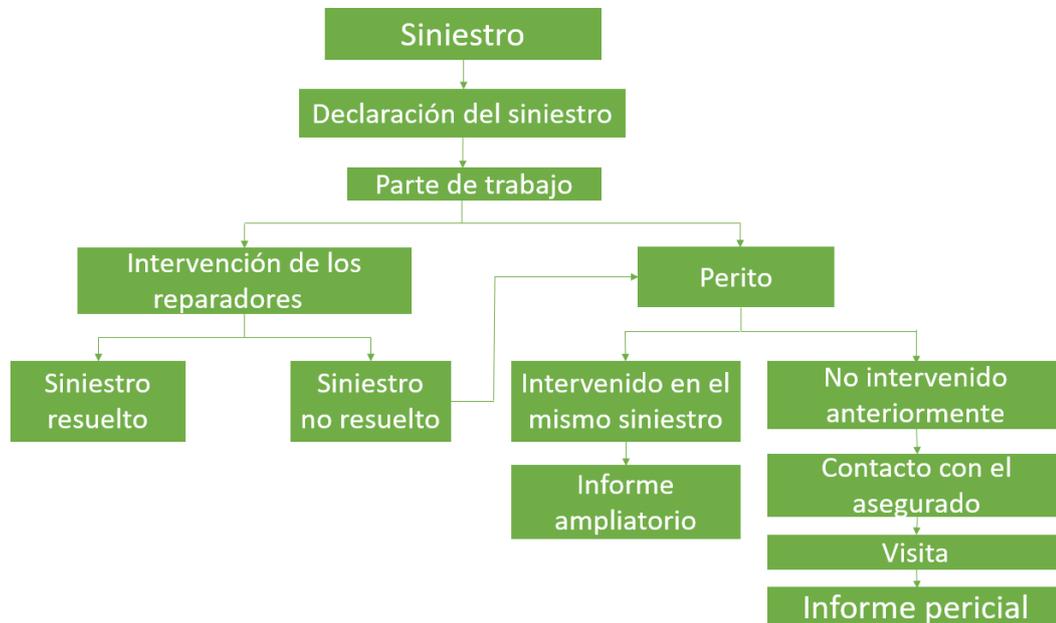


Figura 5.1. Etapas del desarrollo de la peritación.

5.2.1. Tramitación del siniestro inicial.

La tramitación del siniestro comienza con la declaración del mismo realizada por parte del asegurado al asegurador.

Esta declaración, según el artículo 16 de la Ley de Contrato de Seguro [2], podría ser efectuada, tanto por el asegurado como el tomador o el beneficiario, en un plazo de siete días, empezando a contar desde el conocimiento de la ocurrencia del siniestro, y no desde la ocurrencia del mismo.

El incumplimiento de este plazo de declaración no permitiría al asegurador rechazar el siniestro, sino únicamente reclamar los daños y perjuicios que se hubiesen producido como consecuencia del retraso.

No debemos olvidar, que el asegurado tiene que cumplir con el deber de salvamento, empleando los medios a su alcance de manera oportuna y proporcionada, definido en el artículo 17 de la Ley de Contrato de Seguro [2].

Los gastos derivados del cumplimiento de este deber serán por cuenta del asegurador, siempre que no sean desproporcionados y que no superen el límite pactado en la póliza.

El incumplimiento de este deber puede acarrear al asegurado, si existiera mala fe, la pérdida del derecho a la indemnización, y si no existiera mala fe, la reducción de la indemnización en la “proporción oportuna”.



Por último, la Ley de Contrato de Seguro impone al tomador o al asegurado la obligación de “dar al asegurador toda clase de información sobre las circunstancias y consecuencias del siniestro”. (Artículo 16 LCS [2]).

Con esta información recopilada, la aseguradora “abre un expediente” al que se incorporan todos los datos obtenidos del siniestro. Pudiendo así, crear un parte de trabajo que podría ser enviado al perito, en el caso de que no pudiera ser resuelto el expediente con la intervención de reparadores o del propio tramitador.

En el parte de trabajo figurarán datos tales como:

- Fecha en la que se crea el parte de trabajo.
- Referencia del mismo: incluye el centro de tramitación, el tipo de siniestro y el número del expediente.
- Datos de la póliza y del expediente.
 - Entidad o aseguradora
 - N° Póliza.
 - Fecha de efecto de la póliza.
 - Fecha ocurrencia del siniestro.
 - Fecha comunicación del siniestro.
 - N° de expediente.
 - Clase de expediente.
 - Valoración.
 - Importe de pagos.
 - Garantía imputada.
 - Tramitador del expediente.
- Asegurado y situación del riesgo.
 - Nombre.
 - Lugar o dirección de ocurrencia.
 - Localidad.
 - D.P.
 - Provincia.
 - Teléfonos de contacto.
- Descripción del hecho ocurrido.
- Descripción del trabajo a realizar por el perito.
- Otros datos.
 - Fecha de intervención.
 - Fecha de entrega.



- Prioridad.
- Datos garantías contratadas.
- Datos específicos.
 - Titularidad de la vivienda/comercio.
 - Uso vivienda/comercio.
 - Garantías complementarias.
 - Cláusulas.
 - Régimen vivienda/comercio.
 - Año de construcción.
 - Metros construidos.
- Texto póliza.
 - Modelo de condicionado general a aplicar.
- Datos del profesional o perito interviniente.
- Servicios de reparadores enviados por la aseguradora que han intervenido o están interviniendo en el siniestro.

El profesional asignado para el servicio de perito recibirá el parte de trabajo, por el canal preestablecido, que le servirá como punto de partida para poder realizar el informe pericial correspondiente.

En nuestro supuesto, el parte de trabajo será el mostrado en la figura 5.2 y 5.3:



Parte de trabajo de PERITO

Fecha: 22/02/2019

Referencia: XYZ123456789

DATOS DEL EXPEDIENTE

Entidad: SEGUROS, S.A.

Nº Póliza: 0123456789

Efecto: 30/12/2018

Fecha de ocurrencia: 22/02/2019

Nº de Expediente: 123456789 Fecha de comunicación: 22/02/2019

Tramitador del expediente: José Aragonés Gallego.

ASEGURADO Y SITUACIÓN DEL RIESGO

Nombre:

Domicilio: C/ Tormenta 4-6 Local

Localidad:

D.P.:

Provincia:

Teléfonos de contacto:

DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Incendio del local. La propietaria llama desde el extranjero, y ella no sabe específicamente lo que ha ocurrido. Comenta que la han llamado, para decirle que se prendió el falso techo, y acuden los bomberos. Se ha quemado todo, no pueden entrar al local. SOLICITA PERITO URGENTE.

DESCRIPCIÓN DEL TRABAJO A REALIZAR

Determinar las causas, valorar daños y proponer indemnización.

OTROS DATOS

Fecha de intervención: 22/02/2019 por la Mañana

Fecha de entrega: 22/02/2019

Prioridad: URGENTE

Facturar a:

Figura 5.2. Parte de trabajo.



DAT OS DE LA PÓLIZA

- Datos garantías

INCENDIO CONTINENTE: 96.000,00 EUR.
AGUA CONTINENTE: 96.000,00 EUR.
CRISTALES CONTINENTE: 96.000,00 EUR.
INCENDIO CONTENIDO: 26.000,00 EUR.
ROBO CONTENIDO: 26.000,00 EUR.
AGUA CONTENIDO: 26.000,00 EUR.
CRISTALES CONTENIDO: 26.000,00 EUR.
R. CIVIL: 150.260,00 EUR.
ASIST. CONEX. PROF: 0,00 EUR. INCLUID
ASIST. JURIDICA: 3.010,00 EUR.
D. ESTETICOS VIVIENDA: 610,00 EUR.

- Datos específicos

REGIMEN COMERCIO: ALQUILER.
USO COMERCIO: BAR/CAFETERIA/CERVECERIA.
PROTECCION FRENTE AL RIESGO DE ROBO: CON LA ALARMA CONECTADA.
PROTECCION FRENTE AL RIESGO DE INCENDIO: EXTINTORES.
DAÑOS AL CONTINENTE: PRIMER RIESGO.
COBERTURA DE ROBO: A VALOR TOTAL DEL 100% DEL CONTENIDO.
AÑO DE CONSTRUCCIÓN: 2016.
METROS CONSTRUIDOS: 200.

TEXTO PÓLIZA

Modelo condiciones generales: 074-COMERCIOS 244-74-SG-ED. 01-08

Observaciones: Relato del siniestro.

DATOS PROFESIONAL

Profesional asignado para el servicio de PERITOS: Torremilano Peritaciones, S.L.

Prioridad: Urgente.

Figura 5.3. Continuación del parte de trabajo

Una vez recibido el parte de trabajo, llega el momento de la intervención del perito, pues el asegurador le confía la tarea de analizar las posibles causas del siniestro y valorar los daños, si procediese, durante la emisión de informe pericial.

En la página web [c4] podemos descargar una sección completa que nos informa de forma breve cómo se tramita un siniestro, qué hay que hacer en caso de ocurrencia del mismo y sus fases de tramitación.

5.2.2. Comunicación con el asegurado.

En el momento en el que contactemos con el asegurado, intentaremos concertar la visita dentro de las primeras 48 horas. Estos intervalos de tiempo



varían según la entidad aseguradora para la que se esté trabajando, pero cada día son intervalos más cortos, pues con ello se trata de hacer cada tarea en el menor tiempo posible.

En el instante en el que contactemos telefónicamente con el asegurado, antes de concertar la hora de la visita al lugar del siniestro, debemos asegurarnos de que el relato del siniestro es el mismo que figura en el parte de trabajo y, sobretodo, asegurarnos de que la dirección en la que ha ocurrido el evento es la correcta, para no perder el tiempo en desplazamientos en el supuesto de que la dirección anotada fuera errónea.

5.2.3. Tareas a realizar antes de la visita.

Es conveniente tener clara la descripción del siniestro, para hacernos una idea de lo que nos vamos a encontrar, así como analizar las causas del mismo, ya que, en función de ello, tendremos que valorar los posibles daños. También, tenemos que fijarnos en las garantías incluidas en la póliza, para ver si se cubren los daños que nos encontremos en el lugar del riesgo.

En nuestro caso, valoraremos los daños producidos por el incendio ocurrido en un comercio que destina su actividad a bar-cafetería. Por lo que tendremos que comprobar si las garantías de incendio de continente e incendio de contenido están contratadas en la póliza y en qué términos. Como se puede constatar, en el parte de trabajo, de nuestro supuesto, ambas garantías están incluidas.

Otra cosa a tener en cuenta, es la suma asegurada para el continente y para el contenido. En nuestro caso, el límite de indemnización para continente es de 96.000 euros, asegurado a primer riesgo, y para contenido es de 26.000 euros, asegurado a valor total. Estas formas de aseguramiento según el capital asegurado, como seguros a valor total y a primer riesgo, junto con los seguros a valor parcial y seguros a valor acordado quedan definidas en el apartado 9.4 del tema 1.1 del [1].

Antes de realizar la visita, tenemos que tener claras estas cifras, pues deberían mostrar el verdadero valor del interés asegurado. Por lo tanto, cuando vayamos a realizar la visita, determinaremos si las sumas aseguradas corresponden con los valores de preexistencia real del continente y del contenido del riesgo. Pues, de no ser así, podríamos encontrarnos con situaciones de infraseguro o de sobreseguro, situaciones reguladas en el artículo 30 y 31 de la Ley de Contrato de Seguro [2]. Estas situaciones se producen sólo en los seguros a valor total, y a valor parcial, cuando los capitales asegurados no coinciden con los valores asegurables.



En nuestro caso, el contenido está asegurado a valor total, por lo tanto, el capital asegurado debe coincidir con el valor asegurable, verdadero valor del interés, y el continente está asegurado a primer riesgo, en este caso, no se exige la anterior condición y habría que indemnizar en función de la valoración de los daños y, en cualquier caso, hasta el límite de la suma asegurada a primer riesgo.

Esto quiere decir, que solo nos encontraremos con una situación de infraseguro, situación que ocurre cuando el capital asegurado es menor que el valor asegurable, o con una situación de sobreseguro, que ocurre cuando el capital asegurado es mayor que el valor asegurable, en el caso del contenido.

Si la suma asegurada del contenido está bien determinada, no aplicaríamos ninguna regla proporcional. Sin embargo, si al visitar el siniestro, nos encontramos con una situación de sobreseguro, el asegurador indemnizará el daño efectivamente habido, recomendando al Asegurado que adecúe la suma asegurada a la realidad del riesgo.

Si nos encontramos con una situación de infraseguro, se aplicaría la denominada “regla proporcional”, donde el asegurador indemnizará el daño causado en la misma proporción en la que el asegurado ha establecido la suma asegurada.

Para ver si nos encontramos en cualquiera de estas situaciones, tenemos que tener claro, que forma parte del contenido. Esto, lo podemos ver en la página 12 de [5], donde consideran como contenido:

- Mobiliario y maquinaria.
- Mercancías y existencias.

También, estarían incluidas como contenido, las propiedades de los empleados y de terceras personas, dependiendo esto de cada póliza.

El contenido debe encontrarse dentro del riesgo asegurado y debe ser utilizado para la actividad descrita en la póliza, en este caso, el uso debe ser únicamente de bar o cafetería; además, debe ser propiedad del asegurado.

Como podemos ver en la página 13 de las condiciones generales de la póliza [5], también se tratarían como contenido, únicamente para la garantía de incendio y otros daños, los bienes temporalmente desplazados, bienes a la intemperie y dinero, pero en unas condiciones concretas, y en los casos en los que no estén excluidas en la póliza.



Por otro lado, para identificar que forma parte del continente, nos fijaremos en las condiciones generales de la póliza, ya que las que estamos contemplando para el presente supuesto, consideran como continente, “tanto al local citado en las Condiciones Particulares, como las construcciones anexas e instalaciones, para uso privado del asegurado” [5]. En dichas condiciones se define concretamente qué se consideran construcciones e instalaciones.

También, antes de realizar la visita, tenemos que saber qué actividad se lleva a cabo realmente en el comercio que ha sufrido el siniestro. En este caso, el uso del comercio es exclusivamente la de bar, cafetería o restaurante. Por lo tanto, en el caso de comprobarse que se esté llevando a cabo otra actividad distinta a la declarada en la póliza, las coberturas de la misma quedarían derogadas.

Por último, gracias al parte de trabajo y a las condiciones particulares, vemos que el Asegurado ha protegido el comercio instalando una alarma, y también se ha dotado al comercio, como protección frente al riesgo de incendios, de extintores.

Estas medidas preventivas o protecciones que ha tomado el asegurado, le sirven para pagar menos prima que si no las tuviera, ya que al proteger su comercio está minimizando posibles daños que pudieran darse en el lugar asegurado.

Por lo que el perito ha de comprobar, si el asegurado está cumpliendo con lo declarado en la póliza. En este supuesto, si realmente tiene instalada la alarma de robo y el equipo de extintores, ya que, de no ser así, sería de aplicación la regla de equidad, que implicaría que el porcentaje de descuento en la prima, por las protecciones declaradas, habría de deducirse de la indemnización.

Teniendo en cuenta toda esta información, estaremos enfocados para prestar especial atención a los detalles importantes que no debemos pasar por alto, cuando llegue el momento de realizar la visita al siniestro.

5.2.4. Visita al siniestro.

En el momento en el que lleguemos al lugar del siniestro, el trato con el Asegurado ha de ser cortés, hay que desenvolverse con profesionalidad y, en cualquier caso, debemos obtener la mayor cantidad posible de información útil que será necesaria para realizar el informe pericial, apoyándonos para ello, pero no con carácter excluyente, en la siguiente plantilla (figura 5.4 y 5.5) que hemos elaborado para anotar con eficacia los aspectos más importantes que se deberían plasmar en el informe pericial.



Fecha de ocurrencia:	Fecha de aviso:	Fecha visita:
1. DATOS GENERALES		
Asegurado:	Tomador:	
Domicilio:	DNI - CIF:	Correo-e:
Población:	Cta. Cte.:	
2. DATOS DEL RIESGO ASEGURADO		
Póliza nº:	Ramo:	Fecha de efecto:
Situación del Riesgo:		
Descripción detallada de la actividad del riesgo: (Coincide con las declaradas en póliza SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>)		
Tipo: _____, Construido: _____ m ² ; Recinto: _____; Año: _____; L/C: _____		
Garaje: _____; Extintores: _____; BIE's: _____; Propiedad: _____; Habitual: _____		
Nº personas que viven: _____		
	Continente / Vivienda	Contenido / Mobiliario
Capitales asegurados		
Cálculo preexistencia		
Protecciones Físicas	Puertas	Ventanas
	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Sistemas Electrónicos	Alarmas	Cristales
	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Otros	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
SI <input type="checkbox"/>	Descripción del Sistema:	
NO <input type="checkbox"/>	Conectado a Segurmap: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Vigilancia: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Otra central de alarma:	Horarios:
Observaciones:		
3. DATOS DEL SINIESTRO		
Descripción del siniestro:		
Causas del siniestro:		
Descripción de los Daños:		
RECOBROS		
¿EXISTEN OTROS CAUSANTES DISTINTOS DEL ASEGURADO? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
Denominación:	Población:	Teléfono:
Domicilio:	Nº de Póliza:	
Aseguradora:		
¿EXISTEN CONCURRENCIAS DE SEGUROS? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		
COMPANIA	Nº POLIZA	GARANTIA
		CAPITALES
		%
		IMPORTE
TERCEROS PERJUDICADOS		
Nombre o Razón Social	Domicilio	Población
		Teléfono

Figura 5.4. Plantilla visita.



poder generar el informe pericial y que lo esencial quede perfectamente documentado.

Durante la visita comprobaremos que la información facilitada por el asegurado, al comunicar el parte, ha sido correcta y que la realidad del riesgo coincide con lo declarado en póliza. Parte de esta información viene detallada en el parte de trabajo, por lo tanto, es conveniente contar con el mismo durante la visita.

También, es conveniente facilitar al asegurado una tarjeta con nuestros datos, teléfono y correo-e, para facilitarle el contacto con nosotros, sin olvidar que, durante la visita, tenemos que informarle, tanto de los aspectos técnicos que nos consulte o desconozca, como del procedimiento que se va a seguir durante la tramitación del siniestro.

5.3. Contenido del informe pericial de incendios concreto.

Una vez realizadas las tareas anteriores, llega el momento de realizar el informe pericial de nuestro supuesto, como ya hemos reseñado anteriormente, del incendio ocurrido en un comercio. Para ello, nos basaremos en las condiciones generales y particulares concretas que hemos ido viendo a lo largo del trabajo, y en toda la información recabada.

La estructura principal de nuestro informe pericial va a ser la siguiente:

- Descripción del riesgo.
- Causas del siniestro.
 - Hechos.
 - Causas justificadas.
 - Causantes.
 - Perjudicados.
- Descripción del contrato de seguro.
 - Coberturas.
 - Capitales asegurados.
- Reclamaciones asegurado y/o perjudicados.
 - Datos reclamantes.
 - Daños reclamados.



- Análisis de la reclamación.
- Valoración de los daños.
 - Valoración detallada de los daños.
 - Criterios de valoración.
 - Resumen daños tasados.
- Cálculo de preexistencias, tanto de continente como de contenido.
- Circunstancias que influyan en la indemnización de los daños.
 - Concurrencia.
 - Infraseguro.
 - Franquicias.
- Propuesta de indemnización.
- Observaciones.
- Gestiones realizadas, como el reportaje fotográfico llevado a cabo durante la visita, y si procede, presupuestos de reparación de los daños producidos en el siniestro, denuncia de los hechos ocurridos, contratos, etc.

En el *apartado 5.4*, mostraremos como sería el informe pericial completo siguiendo nuestro supuesto y, además, veremos que ha sido aplicada la estructura principal que hemos planteado para poder desarrollar dicho informe.

Por lo tanto, ahora explicaremos y trataremos de justificar porque hemos realizado esta estructura. Para ello, hemos utilizado como apoyo el “Manual para la peritación de incendios y riesgos diversos para compañías de seguros” [6].

En primer lugar, creemos conveniente que, en cualquier informe pericial, debería aparecer una portada en la que se presente el tipo de informe y el motivo por el que se va a realizar el mismo, en la que se identifique quien ha solicitado que se lleve a cabo dicho trabajo y a quien se le ha encomendado realizarlo, entre otras cosas.

Por lo tanto, hemos aportado como presentación a nuestro informe pericial la siguiente portada (ver figura 5.6):



Perito: María Sánchez Moreno
Torremilano Peritaciones

COD. PROF.: 07781

Nº EXPEDIENTE	123456789
ASEGURADORA	SEGUROS, S.A.
TIPO DE INFORME	DEFINITIVO

TOMADOR	COMERCIO, S.L.
ASEGURADO	LA MISMA
Nº PÓLIZA	0123456789
RAMO	COMBINADO DE COMERCIOS
TIPO DE SINIESTRO	INCENDIO
LUGAR DE OCURRENCIA	C/ TORMENTA 4-6 LOCAL
FECHA DE SINIESTRO	22/02/2019
FECHA DE VISITA	22/02/2019
FECHA DE INFORME	14/06/2019

COBERTURA SINIESTRO	SI	X	NO	
INTERVIENE ASISTENCIA MAPFRE	SI	X	NO	
PROPUESTA INDEM. SIN ASISTENCIA	CRITERIO CÍA.			
ACUERDO CON ASEGURADO/PERJUDICADO	SI	X	NO	
TOTALIDAD DAÑOS TASADOS	131.007,02			
HONORARIOS + GASTOS				

Figura 5.6. Portada del informe pericial.

Nuestra portada contempla el nombre del perito al que se le ha encargado el desarrollo del informe, el nombre de la empresa a la que pertenece junto con el código profesional de ésta y el nombre de la aseguradora que le ha encargado el trabajo al perito, con el correspondiente número de expediente que hay que gestionar, para identificar de forma clara las figuras que han intervenido en el proceso de la peritación.

Aparte, nos parece apropiado añadir el tipo de informe que vayamos a realizar, porque si nos encontramos con un siniestro en el que hemos intervenido anteriormente tendríamos que hacer un informe ampliatorio, y de no ser así, deberíamos realizar un informe definitivo, que es nuestro caso.



De forma concreta, también indicamos en la portada, el tomador y el asegurado, el número de la póliza contratada, el ramo al que pertenece dicha póliza, el tipo de siniestro que se ha producido y, por lo tanto, el lugar y la fecha del mismo, para dar una introducción del motivo del informe.

Sin olvidar, la fecha de visita al siniestro por parte del perito y la fecha final del informe redactado, para ver claramente el transcurso de tiempo que se ha llevado a cabo para la emisión del informe pericial. Este dato es importante para la compañía que ha solicitado el trabajo, porque cuanto menos tiempo haya entre dichas fechas mejor para la Aseguradora, pues implica una agilización en el proceso de la peritación por parte del gabinete pericial y, por tanto, de mejor servicio a sus clientes.

Al final de la portada, hemos planteado hacer un breve resumen para que la compañía vea antes de todo, los puntos que más le interesan, y son los siguientes:

- Ver si el siniestro está cubierto o no.
- Mostrar si han intervenido reparadores de la Aseguradora en el riesgo.
- Indicar la propuesta de indemnización sin la asistencia de los reparadores.
- Informar si el asegurado está de acuerdo con la propuesta de la indemnización.
- Dar a conocer la totalidad de los daños tasados.
- Informar de los honorarios que le corresponderían al perito por la realización del informe pericial.

En segundo lugar, creemos que es beneficioso añadir un índice en el que se introduzcan los diferentes apartados que van a dar forma al informe, para así conocer rápidamente su contenido. El índice que hemos añadido sería el siguiente (ver figura 5.7):



ÍNDICE			
1.	PREÁMBULO	ANEXOS	
2.	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	I.	FOTOGRAFÍAS
3.	CAUSAS DEL SINIESTRO	II.	DENUNCIA
4.	DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO	III.	PRESUPUESTOS
5.	RECLAMACIONES	IV.	INFORME BOMBEROS
6.	VALORACIÓN DE DAÑOS	V.	CONTRATO DE ALQUILER
7.	CÁLCULO PREEXISTENCIAS	VI.	RECLAMACIONES TERCEROS
8.	PROPUESTA INDEMNIZACIONES	VII.	
9.	OBSERVACIONES	VIII.	

Figura 5.7. Índice del informe pericial.

Nuestro contenido se basará en la estructura principal que hemos anunciado al principio del apartado, siguiendo un orden lógico, para que la explicación desarrollada en el informe resulte sencilla y concisa.

Por lo tanto, nos parece más productivo, antes de entrar en materia, poner al principio del informe (preámbulo), y no al final, la declaración de cumplimiento de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para que así quede clara, desde el primer momento, la promesa por parte del Perito de decir la verdad y actuar con total objetividad a lo largo de todo el desarrollo del informe pericial.

Una vez terminada la presentación del informe, llega la hora de describir el riesgo. Para ello, presentamos una exposición más clara y visual que la expuesta en un ejemplo de informe de incendio que aparece en el anexo 3 de [6], pues en dicho informe, la descripción se realiza al principio y al final del mismo, pero vemos más conveniente realizar dicha descripción en un solo apartado, tal y como se muestra en la figura 5.8.



2. DESCRIPCIÓN DEL RIESGO

Local comercial de 200 m² construidos, en régimen de alquiler y explotado como bar-restaurante, situado en los bajos de un edificio de viviendas, construido en el año 2.016, en calidades estándar, y en buen estado de conservación. El riesgo cuenta con extintores como protecciones específicas frente al riesgo de incendio.

PROPIEDAD

ALQUILER

A título:

PARTICULAR

SOCIETARIO

MEDIDAS DE SEGURIDAD

PUERTA BLINDADA		NO	PUERTA ACORAZADA		NO
ALARMA	SI		REJAS ACCESOS		NO
VIGILANCIA		NO	CIERRES METÁLICOS	SI	
LUNAS BLINDADAS	SI		OTROS		NO

ACTIVIDAD

VIVIENDA COMUNIDAD COMERCIAL INDUSTRIAL OTROS

UBICACIÓN DEL RIESGO

CASCO URBANO	X	POL. INDUSTRIAL		DESPOBLADO	
URBANIZACIÓN		ZONA RURAL		ZONA COSTERA	

COINCIDE CON EL RIESGO ASEGURADO SI NO

Figura 5.8. Descripción del riesgo.

Con esta descripción, podemos ver claramente en qué consiste el riesgo y en ver si el mismo coincide con el riesgo asegurado. Este dato es verdaderamente relevante, ya que lo que se asegura es un riesgo concreto con unas especificaciones concretas.

Lo más lógico es que debería coincidir toda la información proporcionada por el Asegurado con lo estipulado en la póliza. Pero, en el caso de no coincidir, en cuanto a las medidas de seguridad, otro dato bastante importante por el cual añadimos a la descripción, si procede, sería de aplicación la regla de equidad, en el caso de que el Asegurado tuviera un descuento en la prima por tener protegido el riesgo y luego comprobar que no es así. Si se diese este caso, se podría ver rápidamente en la descripción y, por lo tanto, sabríamos que se tendría que realizar una deducción en la indemnización por ese motivo.

Después de conocer la situación del riesgo, tenemos que definir la causa que ha dado lugar a que se haya originado el siniestro y los daños ocasionados, al



Asegurado y/o a terceros al producirse dicho evento, informando de todo lo ocurrido y de todo lo que hemos observado en el momento de la visita. La causa debe ser explicada de forma contundente, pues de no estar la misma estipulada en la póliza, el siniestro no estaría cubierto.

Antes de valorar los daños, vemos apropiado añadir dos apartados en los que, por un lado, describimos el contrato de seguro de la siguiente forma (ver figura 5.9):

4. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE SEGURO

En el momento del siniestro, el Asegurado mantenía suscrito un contrato de seguro con las características siguientes:

COBERTURAS	CAPITALES ASEGURADOS
INCENDIO, AGUA Y CRISTALES DEL CONTINENTE:	96.000,00€
INCENDIO, AGUA, CRISTALES Y ROBO DEL CONTENIDO:	26.000,00€
RESPONSABILIDAD CIVIL:	150.260,00€
ASISTENCIA JURÍDICA:	3.010,00€
D.ESTÉTICOS VIVIENDA:	610,00€

OTRAS POLIZAS SOBRE EL RIESGO O CONCURRENTES	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>
---	----	--------------------------	----	-------------------------------------

Figura 5.9. Descripción del contrato de seguro.

Para así, ver si el Asegurado tiene contratadas las coberturas oportunas para cubrir el siniestro producido, pues de no ser así, serían daños que no habría que valorar, aunque fuesen reclamados.

En el caso de que los daños estén cubiertos, a la hora de valorarlos, debemos saber el valor máximo con el que se podría indemnizar al Asegurado en cada cobertura. Por lo tanto, añadimos a este apartado, los capitales asegurados que tiene cada cobertura, para saber rápidamente el límite de indemnización que le correspondería a cada una de ellas.

Como queremos que quede claro si existen otras pólizas sobre el riesgo, también añadimos en este apartado, como podemos ver en la figura 5.9, si existe o no concurrencia con otras aseguradoras, para que así quede plasmado, pues de darse el caso, la Aseguradora con dicha información podría proponer recobro por concurrencia a la aseguradora o aseguradoras concurrentes.

Por otro lado, vemos también apropiado, antes de valorar los daños, describir las reclamaciones realizadas por el Asegurado y/o terceros, y, analizar los

daños descritos en dichas reclamaciones, pues en el caso de estar cubiertos por la póliza, serían los daños que tendríamos que valorar.

Una vez realizado el análisis de las reclamaciones, llega la hora de valorar los daños reclamados en el caso de estar cubiertos. Por lo tanto, hemos hecho una valoración, que podemos ver en el apartado 6 de nuestro informe pericial presentado en el *apartado 5.4 del trabajo*, más completa que la que se muestra en un ejemplo de un informe pericial de incendios, que se encuentra al principio de la página 128 de [6]. Nuestra valoración se ha ejecutado de la siguiente manera:

- Describiendo detalladamente cada una de las partidas de los trabajos a realizar, sean de reposición o de reparación (asistencia de la compañía aseguradora), justificando de dónde hemos obtenido el valor de nuevo de cada una de ellas, y aplicando, si procediera, su correspondiente depreciación.
- Incluyendo, siempre que se pueda, marca y modelo, así como el comercio en el que está disponible el bien.
- Adecuando a cada informe el apartado de criterios de valoración oportunos, según las circunstancias que concurran en cada caso.
- Resumiendo, los daños tasados por garantías para ver rápidamente las cantidades valoradas para cada una de ellas, en nuestro caso quedaría así (ver figura 5.10):

GARANTÍA	VALORADO	REPARABLE	NO CUBIERTO
CONTINENTE:	92.485,95 €	114,95 €	
MAQUINARIA:	17.880,22 €		
EXISTENCIAS:	6.000,00 €		
PREST. ESPECIALES	1.495,92 €		
R.C. COMUNIDAD	6.681,70 €		
R.C. 1º C	1.637,87 €		
R.C. 1º B	4.710,41 €		
TOTAL	130.892,07 €	114,95	

Figura 5.10. Resumen de la valoración de los daños.

Después de haber realizado la valoración de los daños, hemos propuesto realizar el cálculo de las preexistencias, detallando adecuadamente las mismas, reseñando el coste de reconstrucción en el caso de daños en continente o detallando por partidas la preexistencia de contenido, en nuestro caso, Maquinaria y Mobiliario, así como las Mercancías y Existencias, siendo esto imprescindible en los casos en los que sea de aplicación la regla proporcional.

Proponemos hacer el cálculo de preexistencias, justo antes de la propuesta de indemnización, pues consideramos que es un buen momento para ver claramente si nos encontramos con un caso de infraseguro en algunas de las garantías contratadas por el Asegurado, y con qué porcentaje, pues éste mismo tendría que deducirse en la indemnización de dicha garantía, ya que no coincidiría la suma asegurada con la suma asegurable, como podemos ver en el caso de las existencias de nuestro informe pericial. (Ver figura 5.11)

GARANTÍA	SUMA ASEGURADA	SUMA ASEGURABLE	INFRASEGURO	%
CONTINENTE	96.000,00 €	96.000,00 €	0,00 €	0,00
MAQUINARIA	20.000,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00
EXISTENCIAS	6.000,00 €	25.000,00 €	19.000 €	76,00

Figura 5.11. Cálculo de preexistencias.

En [6] nos encontramos con una propuesta de indemnización de un incendio concreto y, vemos que, en ella no se muestra la posibilidad de distinguir visualmente las posibles circunstancias con las que nos podemos encontrar y que influyen en la indemnización, como la compensación de capitales, la regla de equidad, la regla proporcional y la franquicia, como podemos ver en la figura 5.12:

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 €

Figura 5.12. Ejemplo de una propuesta de indemnización.

Por eso, hemos añadido una nueva forma de realizar la propuesta de indemnización a nuestro informe, donde sí se incluyen las posibles circunstancias que pueden variar la misma. Nuestra propuesta de indemnización queda de la siguiente manera (ver figura 5.13):



8. PROPUESTA DE INDEMNIZACIONES

Sobre la base de todo lo expuesto en este informe, la indemnización que correspondería al Asegurado sería:

CONCEPTO	VALORADO	REPARABLE	VALOR	% INF	INDEMNIZACIÓN
CONTINENTE	92.485,95	114,95	92.600,9	0	92.600,9
MAQUINARIA	17.880,22		17.880,22	0	17.880,22
EXISTENCIAS	6.000,00		6.000,00	76	4.560,00
PREST. SPECIALES	1.495,92		1.495,92		1.495,92
R.C. COMUNIDAD	6.681,70		6.681,70		6.681,70
R.C. Nº 6 1º C	1.637,87		1.637,87		1.637,87
R.C. Nº 6 1º B	4.710,41		4.710,41		4.710,41
TOTAL	130.892,07	114,95	131.007,02		129.567,02
				FRANQUICIA	0,00 €
				INDEMNIZACION	129.567,02 €

NOTA: En la Propuesta de Indemnización citada, se han calculado las modificaciones que se pudieran desprender de la aplicación de reglas de equidad o cláusulas de compensación de capitales.

¿RESULTA DE APLICACIÓN ALGUNA REGLA DE EQUIDAD?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>
---	----	--------------------------	----	-------------------------------------

¿ES DE APLICACIÓN LA COMPENSACIÓN DE CAPITALES?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>
---	----	--------------------------	----	-------------------------------------

Figura 5.13. Propuesta de indemnización del informe pericial.

En nuestro caso, vemos el valor final a indemnizar al Asegurado que proponemos a la compañía Aseguradora, aplicando las posibles consecuencias de infraseguro o franquicias mediante una tabla, pues son éstas las que más se suelen dar. En cuanto a la regla de equidad y la compensación de capitales, al aplicarse por parte de la compañía aseguradora, añadimos la opción para ver si en algún caso es oportuno realizar dicha aplicación a la indemnización.

Antes de que el perito firme el informe pericial que ha desarrollado, hemos añadido un apartado de observaciones, pues cada informe pericial es diferente, donde se pueda reflejar cualquier circunstancia específica relevante al siniestro para que quede claro en todo momento, como, por ejemplo:

- Advertir de la posibilidad de un fraude.
- Informar de una posible agravación del riesgo.
- Posibles recobros debido a que el causante del siniestro haya sido un tercero, añadiendo en esos casos, el nombre, el DNI y el teléfono del causante; además, compañía de seguros a la que pertenece junto al número de póliza y expediente en el que se tramita el caso.
- Aclarar si existe concurrencia.
- Aclarar si es de aplicación la regla de equidad o la regla proporcional a la propuesta de indemnización y por qué motivo.



- Informaciones relevantes proporcionadas por el Asegurado.
- Informar si el asegurado está de acuerdo con la propuesta de la indemnización.
- Dejar a criterio de la compañía la indemnización que se va a efectuar al Asegurado.
- Explicar si hemos aplicado algún tipo de depreciación.
- Comentar los posibles documentos proporcionados por el Asegurado que se van adjuntar en el informe.

Finalmente, anexamos al informe pericial las fotografías, detallando bajo cada una de ellas el motivo de la misma, y los documentos utilizados para elaborar el informe, relevantes para esclarecer y fundar la explicación expuesta por el perito, pues con ellos, tratamos de aclarar la comprensión del informe de forma visual.

5.4. Informe pericial siguiendo nuestro supuesto.

En este apartado se mostrará cómo sería el informe pericial completo, siguiendo nuestro supuesto. En este informe se incluirá toda la documentación de relevancia obtenida por el perito, incluyendo la correspondiente liquidación por concurrencia, si procede.

El informe pericial es el siguiente:

INFORME PERICIAL

Perito: María Sánchez Moreno

Torremilano Peritaciones

COD. PROF.:	07781
-------------	-------

Nº EXPEDIENTE	123456789
ASEGURADORA	SEGUROS, S.A.
TIPO DE INFORME	DEFINITIVO



TOMADOR	COMERCIO, S.L.
ASEGURADO	LA MISMA
Nº PÓLIZA	0123456789
RAMO	COMBINADO DE COMERCIOS
TIPO DE SINIESTRO	INCENDIO
LUGAR DE OCURRENCIA	C/ TORMENTA 4-6 LOCAL
FECHA DE SINIESTRO	22/02/2019
FECHA DE VISITA	22/02/2019
FECHA DE INFORME	14/06/2019

COBERTURA SINIESTRO	SI	X	NO	
INTERVIENE ASISTENCIA ASEGURADORA	SI	X	NO	
PROPUESTA INDEM. SIN ASISTENCIA	CRITERIO CÍA.			
ACUERDO CON ASEGURADO/PERJUDICADO	SI	X	NO	
TOTALIDAD DAÑOS TASADOS	131.007,02			
HONORARIOS + GASTOS				

ÍNDICE

1.	PREÁMBULO	ANEXOS	
2.	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	I.	FOTOGRAFÍAS
3.	CAUSAS DEL SINIESTRO	II.	DENUNCIA
4.	DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO	III.	PRESUPUESTOS
5.	RECLAMACIONES	IV.	INFORME BOMBEROS
6.	VALORACIÓN DE DAÑOS	V.	CONTRATO DE ALQUILER
7.	CÁLCULO PREEXISTENCIAS	VI.	RECLAMACIONES TERCEROS
8.	PROPUESTA INDEMNIZACIONES	VII.	
9.	OBSERVACIONES	VIII.	

1. PREÁMBULO

A requerimiento de la Compañía Aseguradora, citada en la portada del presente Informe, me persono en el lugar del siniestro para averiguar las causas del mismo, sus circunstancias, valorar los daños sufridos si procede, y proponer, en su caso, la solución económica correspondiente.



Asimismo, el Perito firmante de este Informe afirma que, de acuerdo a lo establecido en el artículo 335.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, prometo decir la verdad, y que he actuado y actuaré en la redacción de este informe y en las actuaciones posteriores que del mismo se deriven, con la mayor objetividad posible, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, conociendo las sanciones penales en que podría incurrir en caso de incumplimiento de mi deber como perito.

2. DESCRIPCIÓN DEL RIESGO

Local comercial de 200 m² construidos, en régimen de alquiler y explotado como bar-restaurante, situado en los bajos de un edificio de viviendas, construido en el año 2.016, en calidades estándar, y en buen estado de conservación. El riesgo cuenta con extintores como protecciones específicas frente al riesgo de incendio.

PROPIEDAD

ALQUILER

A título:

PARTICULAR

SOCIETARIO

MEDIDAS DE SEGURIDAD

PUERTA BLINDADA		NO	PUERTA ACORAZADA		NO
ALARMA	SI		REJAS ACCESOS		NO
VIGILANCIA		NO	CIERRES METALICOS	SI	
LUNAS BLINDADAS	SI		OTROS		NO

ACTIVIDAD

VIVIENDA		COMUNIDAD		COMERCIAL	X	INDUSTRIAL		OTROS	
----------	--	-----------	--	-----------	---	------------	--	-------	--

UBICACIÓN DEL RIESGO

CASCO URBANO	X	POL. INDUSTRIAL		DESPOBLADO	
URBANIZACIÓN		ZONA RURAL		ZONA COSTERA	

COINCIDE CON EL RIESGO ASEGURADO	SI	X	NO	
----------------------------------	----	---	----	--



3. CAUSAS DEL SINIESTRO

Según nos informó el encargado del riesgo y lo que el jefe de bomberos le refirió al mismo, el incendio se produjo a las 11:00h del día 22/02/2019, cuando un operario contratado por el encargado del bar-restaurante, estaba soldando una rejilla de ventilación de aire acondicionado en la fachada, saltó una chispa que prendió fuego al falso techo del local, que quedó arrasado por la virulencia del fuego, que fue extinguido por varias dotaciones de bomberos. Al prenderse el falso techo, las llamas y el humo se propagaron por todo el riesgo.

Durante nuestra visita al riesgo, pudimos comprobar que todas las existencias, maquinaria y obra de reforma realizada por el Asegurado, estaban dañadas por las llamas, el humo y el calor originado por el incendio, además de los daños ocasionados en 2 viviendas y la Comunidad de Propietarios donde se encuentra el riesgo.

4. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE SEGURO

En el momento del siniestro, el Asegurado mantenía suscrito un contrato de seguro con las características siguientes:

COBERTURAS	CAPITALES ASEGURADOS
INCENDIO, AGUA Y CRISTALES DEL CONTINENTE:	96.000,00€
INCENDIO, AGUA, CRISTALES Y ROBO DEL CONTENIDO:	26.000,00€
RESPONSABILIDAD CIVIL:	150.260,00€
ASISTENCIA JURÍDICA:	3.010,00€
D.ESTÉTICOS VIVIENDA:	610,00€

OTRAS POLIZAS SOBRE EL RIESGO O CONCURRENTES	SI	NO	X

5. RECLAMACIONES DE ASEGURADO Y/O TERCEROS

- DATOS RECLAMANTES**

ASEGURADO:	
NOMBRE Y APELLIDOS:	COMERCIO, S.L.
DIRECCIÓN:	C/ TORMENTA 4-6 LOCAL
DNI:	CIF EMPRESA TELF:
DATOS BANCARIOS	CTA. CTE. DEL PAGO DE LAS PRIMAS



PERJUDICADO			
NOMBRE Y APELLIDOS:			
DIRECCIÓN:	C/ TORMENTA Nº 6, 1º C		
DNI:	NO FACILITADO	TELF:	NO FACILITADO
COMPañIA	AXA SEGUROS		
Nº PÓLIZA			

PERJUDICADO			
NOMBRE Y APELLIDOS:			
DIRECCIÓN:	C/ TORMENTA Nº 6, 1º B		
DNI:	NO FACILITADO	TELF:	NO FACILITADO
COMPañIA	CASER SEGUROS		
Nº PÓLIZA			

- **DAÑOS RECLAMADOS**

El asegurado reclama intervención de urgencia por desprotección del riesgo, para cerrar el hueco dejado por el cristal roto por los bomberos e indemnización por el coste de reparación de los daños, tanto en continente, como en el contenido y, si procediera, ya que el fuego fue originado por un tercero, hacerse cargo del coste de reparación de los daños causados a los perjudicados.

- **ANÁLISIS DE RECLAMACIÓN**

A tenor de las circunstancias de los hechos y de los condicionados general y particular de la póliza, consideramos que los daños están cubiertos por la póliza en sus garantías de incendio de continente, de contenido y prestaciones especiales, dejando a criterio de la compañía la aceptación de los recobros que cursarán las aseguradoras de los perjudicados, ya que el daño fue causado por una tercera persona, la cual tiene seguro de Responsabilidad Civil.

6. VALORACIÓN DE DAÑOS

UDS.	CONCEPTOS	VALORACIÓN	ASISTENCIA	NUEVO	% DEP.
	DAÑOS POR INCENDIO				



Daños en Continente					
<u>Cristalería Seguros. S.A.</u>					
1,00	Intervención de urgencia para la instalación de dos tableros de madera en la ventana dañada por los bomberos, para dejar cerrado dicho hueco de luz. Materiales y mano de obra. Cerrado con el Profesional.	95,00	95,00	95,00	0,00%
	21% de IVA			19,95	
	<u>Valoración Cristalería Seguros, S.A.</u>			114,95	
<u>Cristalería Asegurado</u>					
18,65	m ² de reposición de cristal laminado de seguridad de 6+6 mm, correspondiente a cuatro escaparates. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	2.298,43		123,24	0,00%
	<u>Valoración de Cristalería Asegurado</u>	<u>2.298,43</u>			
<u>Pintura Asegurado</u>					
350,00	m ² de pintado de los paramentos verticales y horizontales con aplicación de dos capas de pintura plástica. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	2.968,00		8,48	0,00%
	<u>Valoración de Pintura Asegurado</u>	<u>2.968,00</u>			
<u>Albañilería Asegurado</u>					
495,00	m ² de reposición de pladur estándar para los paramentos verticales y horizontales. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	34.486,65		69,67	0,00%
195,00	m ² de reposición de solado con plaqueta de calidad similar a la dañada. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	3.907,80		20,04	0,00%
495,00	m ² de reposición de aislamiento acústico bajo pladur en los paramentos horizontales y verticales. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	21.433,50		43,30	0,00%
215,00	m ² de reposición de alicatado de la barra del bar y de los paramentos verticales hasta 1,3 metros de altura, con plaquetas de calidad similar a la dañada. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	4.702,05		21,87	0,00%



128,00	m ² de reposición de alicatado de los paramentos verticales y horizontales en baños y cocina, con plaquetas de calidades similares a las dañadas. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	2.691,84		21,03	0,00%
	<u>Valoración Albañilería Asegurado</u>	<u>67.221,84</u>			
	<u>Electricidad Asegurado</u>				
1,00	Partida alzada para la reposición del cuadro eléctrico principal, incluye protección para alumbrado, circuito de cocina, baños y barra del bar, compuesto por 6 diferenciales y 10 magnetotérmicos. Materiales y mano de obra. Según precios de mercado.	1.004,34		1.004,34	0,00%
1,00	Partida alzada para la reposición del cableado de toda la instalación eléctrica compuesto por una línea de 2,5 mm ² para el alumbrado y una línea de 4 mm ² para la barra y la cocina. Materiales y mano de obra. Según precios de mercado.	3.150,00		3.150,00	0,00%
	<u>Valoración Electricidad Asegurado</u>	<u>4.154,34</u>			
	<u>Carpintería Asegurado</u>				
6,00	Unidades de reposición de puertas de paso de madera de una hoja de 203x82,5x3,5 cm. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	1.340,34		223,39	0,00%
	<u>Valoración de Carpintería Asegurado</u>	<u>1.340,34</u>			
	<u>Fontanería Asegurado</u>				
1,00	Partida alzada para la reposición de desagües en los tres servicios, los dos de clientes y el de personal, así como en la cocina, al igual que la reposición de agua sanitaria, compuesta en total por 12 desagües y 18 tomas de agua caliente y fría. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	4.150,00		4.150,00	0,00%
	<u>Valoración de Fontanería Asegurado</u>	<u>4.150,00</u>			
	<u>Aire acondicionado Asegurado:</u>				



1,00	Partida alzada para la reposición del equipo de aire acondicionado, para sistema VRV-IV Classic, en todo el riesgo. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	10.353,00		10.353,00	0,00%
	<u>Valoración de Aire acondicionado Asegurado</u>	<u>10.353,00</u>			
	<u>Valoración Daños en Continente</u>	<u>92.485,95</u>			
	<u>Maquinaria y Mobiliario Dañado</u>				
20,00	Unidades de reposición de conjuntos de mesas de 90x90 con 4 sillas, valoramos mesas y sillas similares a las dañadas. Cerrado con el Asegurado.	3.978,00		198,90	0,00%
3,00	Unidades de reposición de cámaras frigoríficas situadas debajo de la barra, valoramos cámaras frigoríficas de la marca Edenox modelos EB-150-I, equivalentes a las dañadas. Cerrado con el Asegurado.	2.759,67		919,89	0,00%
2,00	Unidades de reposición de cámaras frigoríficas situadas en el almacén, valoramos dos cámaras frigoríficas equivalentes a las dañadas, de la marca Edenox modelo APCS-1403 HC. Cerrado con el Asegurado.	4.528,00		2.264,00	0,00%
3,00	Unidades de reposición de televisiones LCD marca Sony de 43", valoramos televisiones equivalentes a las dañadas, marca Sony modelo Kd-43Xf7096. Según Amazon.	1.488,00		496,00	0,00%
3,00	Unidades de reposición de vitrinas refrigeradas para la barra del bar, de 1920 x 420 x 205 mm, vitrinas idénticas a las dañadas compuestas por 8 bandejas, con referencia H1118.0001. Según servibar.net.	2.606,55		868,85	0,00%
1,00	Reposición de lavavajillas con cesta de 50x50 cm, referencia H1003.0002, idéntico al dañado. Según servibar.net.	2.520,00		2.520,00	0,00%
	<u>Valoración Maquinaria y Mobiliario Dañado</u>	<u>17.880,22</u>			
	<u>Existencias dañadas</u>				
1,00	Partida alzada para la reposición de unas 350 botellas de bebidas espirituosas, vinos, cervezas, refrescos, etc. Cerrado con el Asegurado.	3.850,00		3.850,00	0,00%



1,00	Partida alzada para la reposición de alimentos. Cerrado con el asegurado. Valoramos hasta el límite de la Suma Asegurada para Mercancías y Existencias.	2.150,00		2.150,00	0,00%
	Valoración Existencias Dañadas	6.000,00			
	Valoración Daños en Contenido	23.880,22			
	VALORACIÓN DE DAÑOS POR INCENDIO	116.366,17	114,95		
	VALORACIÓN TOTAL DE DAÑOS POR INCENDIO	116.481,12			
	PRESTACIONES ESPECIALES:				
5,00	Contenedores de 7 m ³ para el acopio de los restos de la demolición y desescombro del contenedor y su posterior traslado a vertedero autorizado. Se incluye alquiler de contenedores y tasas de vertedero. Según precios medios de mercado.	934,95		186,99	0,00%
3,00	Contenedores de 7 m ³ para el acopio de los restos del contenido y su posterior traslado a vertedero autorizado. Se incluye alquiler de contenedores y tasas de vertedero. Según precios medios de mercado.	560,97		186,99	0,00%
	VALORACIÓN PRESTACIONES ESPECIALES	1.495,92			
	DAÑOS POR RC:				
	Daños en Edificio de la Comunidad de Propietarios				
	<u>Cristalería Comunidad Perjudicada</u>				
25,00	M ² de reposición de cristales, tipo climalit, de 4+6+4 mm. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	971,50		38,86	0,00%
	21% de IVA	204,02			
	<u>Valoración Cristalería Comunidad Perjudicada</u>	1.175,52			
	<u>Fachada Comunidad Perjudicada</u>				
26,00	M ² de reposición de piedra natural de 3 cm de espesor, con despieces de 60x40x3 cm. fijados al paramento mediante tacos especiales. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	4.363,58		167,83	0,00%



1,00	Contenedores para los escombros de la fachada a un vertedero autorizado, incluyendo alquiler del contenedor y tasas de vertedero. Según precios medios de mercado.	186,99		186,99	0,00%
	21% de IVA	955,62			
	<u>Valoración Fachada Comunidad Perjudicada</u>	<u>5.506,19</u>			
	<u>Valoración Daños en Comunidad de Propietarios</u>	<u>6.681,70</u>			
	<u>Daños en Portal 6, 1º C</u>				
	<u>Limpieza Perjudicado</u>				
1,00	Partida alzada para la limpieza de los daños ocasionados por el humo en el continente y el contenido, incluyendo el lavado de la totalidad de la ropa. Materiales y mano de obra. Cerrado con AXA seguros.	932,20		932,20	0,00%
1,00	Partida alzada de tintorería para la limpieza de las alfombras y cortinas. Materiales y mano de obra. Cerrado con AXA seguros.	322,14		322,14	0,00%
	21% de IVA	263,41			
	<u>Valoración Limpieza Perjudicado</u>	<u>1.517,75</u>			
	<u>Cerrajería Perjudicado</u>				
1,00	Reposición en ventanas de salón de un cristal, tipo climalit de 4+6+4 mm, y medidas de 50x63 cm. Materiales y mano de obra. Cerrado con AXA seguros.	38,86		38,86	0,00%
1,00	Reposición del tirador de ventana del salón. Materiales y mano de obra. Cerrado con AXA seguros.	60,41		60,41	0,00%
	21% de IVA	20,85			
	<u>Valoración Cerrajería Perjudicado</u>	<u>120,12</u>			
	<u>Valoración Daños Portal 6, 1º C</u>	<u>1.637,87</u>			
	<u>Daños en Portal 6, 1º B</u>				
	<u>Tarima Flotante Perjudicado</u>				
38,00	M ² de reposición de tarima flotante en madera de roble. Materiales y mano obra. Cerrado con Caser seguros.	2.812,00		74,00	0,00%
16,00	M lineal de rodapié de 10 cm, también de roble. Materiales y mano de obra. Cerrado con Caser seguros.	312,00		19,50	0,00%
	21% de IVA	656,04			
	<u>Valoración Tarima Flotante Perjudicado</u>	<u>3.780,04</u>			
	<u>Pintura Perjudicado</u>				



110,00	M ² de pintado de paramentos dañados por el calor y el humo, previa preparación de los mismos, mediante lijado y enlucido de yeso en las zonas afectadas, así aplicando base antimanchas. Materiales y mano de obra. Cerrado con Caser seguros.	768,90		6,99	0,00%
	21% de IVA	161,47			
	<u>Valoración Pintura Perjudicado</u>	<u>930,37</u>			
	<u>Valoración Daños Portal 6, 1º B</u>	<u>4.710,41</u>			
	<u>VALORACIÓN DE DAÑOS POR RC</u>	<u>13.029,98</u>			
	<u>VALORACIÓN TOTAL DAÑOS</u>	<u>131.007,02</u>			

CRITERIOS DE VALORACIÓN:

- Se relacionan los daños en bienes asegurados y de terceros.
- La presente valoración se realiza de acuerdo a las condiciones del contrato suscrito.
- Respecto de los daños reparados directamente por Seguros, S.A. Asistencia, su valoración se establece con carácter estimativo.
- La tasación de los daños incluye el IVA que procede en cada partida, en las partidas que procediera sería del 21%. En las partidas que sean para indemnizar al Asegurado no procedería aplicación del mismo, ya que el Asegurado es una sociedad mercantil, siendo éstas sujetos pasivos de dicho impuesto.

RESUMEN DE DAÑOS TASADOS

GARANTÍA	VALORADO	REPARABLE	NO CUBIERTO
CONTINENTE:	92.485,95 €	114,95 €	
MAQUINARIA:	17.880,22 €		
EXISTENCIAS:	6.000,00 €		
PREST. ESPECIALES	1.495,92 €		
R.C. COMUNIDAD	6.681,70 €		
R.C. 1º C	1.637,87 €		
R.C. 1º B	4.710,41 €		
TOTAL	130.892,07 €	114,95 €	



7. CÁLCULO DE PREEXISTENCIAS

- CONTINENTE:**

Para el cálculo de la preexistencia se han tenido en cuenta los m² construidos y las calidades de los materiales utilizados para su construcción, así como las de los elementos fijados a la misma.

- CONTENIDO:**

Para el cálculo de la preexistencia se ha tenido en cuenta el coste de la Maquinaria y del Mobiliario que el Asegurado tenía a la vista el día de nuestra visita, así como las Existencias Promedio de los últimos doce meses.

GARANTÍA	SUMA ASEGURADA	SUMA ASEGURABLE	INFRASEGURO	%
CONTINENTE	96.000,00 €	96.000,00 €	0,00 €	0,00
MAQUINARIA	20.000,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00
EXISTENCIAS	6.000,00 €	25.000,00 €	19.000 €	76,00

8. PROPUESTA DE INDEMNIZACIONES

Sobre la base de todo lo expuesto en este informe, la indemnización que correspondería al Asegurado sería:

CONCEPTO	VALORADO	REPARABLE	VALOR	% INF	INDEMNIZACIÓN
CONTINENTE	92.485,95	114,95	92.600,9	0	92.600,9
MAQUINARIA	17.880,22		17.880,22	0	17.880,22
EXISTENCIAS	6.000,00		6.000,00	76	4.560,00
PREST. SPECIALES	1.495,92		1.495,92		1.495,92
R.C. COMUNIDAD	6.681,70		6.681,70		6.681,70
R.C. Nº 6 1º C	1.637,87		1.637,87		1.637,87
R.C. Nº 6 1º B	4.710,41		4.710,41		4.710,41
TOTAL	130.892,07	114,95	131.007,02		129.567,02
			FRANQUICIA		0,00 €
			INDEMNIZACIÓN		129.567,02 €

NOTA: En la Propuesta de Indemnización citada, se han calculado las modificaciones que se pudieran desprender de la aplicación de reglas de equidad o cláusulas de compensación de capitales.

¿RESULTA DE APLICACIÓN ALGUNA REGLA DE EQUIDAD?	SI	NO	X
---	----	----	---

¿ES DE APLICACIÓN LA COMPENSACIÓN DE CAPITALS?	SI	NO	X
--	----	----	---



9. OBSERVACIONES

1.- Los daños son recobrables al causante de los mismos:

NOMBRE: Nombre del operario soldador.

DNI:

TELÉFONO:

2.- Los causantes han dado parte a su seguro de Responsabilidad Civil. El perito de los causantes nos ha informado de que la compañía Aseguradora es Caser con nº de póliza 9876543210, y el siniestro se está tramitando a través del expediente Z987654321. Dicho perito ha procedido a valorar la totalidad de los daños ocasionados en el riesgo, tanto en el continente como en el contenido independientemente de lo que Seguros, S.A. vaya a indemnizar a nuestro Asegurado. Además, nos ha informado que la cobertura máxima contratada en la póliza por Responsabilidad Civil es de 150.000 €.

3.- El Asegurado nos ha facilitado únicamente el presupuesto de la mano de obra necesaria para realizar las reparaciones, pero solo teniendo en cuenta dicha mano de obra, se alcanza la cobertura máxima contratada en la póliza para daños al continente (96.000 €), siendo el presupuesto más elevado de lo que realmente corresponde.

4.- Dejamos a criterio de la compañía la indemnización, ya que en el presupuesto facilitado por el Asegurado no vienen desglosados, partida por partida, los trabajos a realizar, por lo que hemos realizado la valoración según los daños observados durante nuestra visita al riesgo.

5.- No aplicamos depreciación ni a la obra de reforma, ni a las existencias, ni a la maquinaria dañada, ya que el riesgo lleva abierto desde el pasado enero del 2.019, por lo que el valor de nuevo coincide con el valor real y la tasación realizada.

6.- Adjuntamos contrato de alquiler del riesgo por parte del Asegurado. El propietario del local nos ha informado de que no tiene seguro privativo, ya que ellos procedieron a alquilar el local en bruto, sin obra de reforma. El local en bruto está Asegurado a través de la póliza de la comunidad de propietarios, pero, en cualquier caso, los daños han afectado exclusivamente a la obra de reforma.

7.- En el presente siniestro no existen pólizas concurrentes.



8.- La valoración realizada de los daños por Responsabilidad Civil la hemos cerrado con los peritos de los seguros privativos de los perjudicados.

9.- Hemos informado al titular de la póliza del dictamen pericial y de la propuesta de indemnización, habiéndose mostrado conforme con la misma, pero a la espera del recobro, al causante o a su aseguradora. Así mismo, ha sido informado de que la interpretación del presente informe y la resolución del expediente quedan a criterio de la interpretación de la compañía.

10.- Entendemos que no es de aplicación la regla de equidad, pero sí, la regla proporcional debido al infraseguro que tenemos en cuanto a las existencias.

Fdo.: María Sánchez Moreno

Torremilano Peritaciones

maria.sanchez@torremilano.com

www.torremilano.com

ANEXO I. FOTOGRAFÍAS

En este apartado incluiríamos las fotografías realizadas en la visita del siniestro, relatando brevemente lo que nos encontraríamos en cada una de ellas como, por ejemplo:

- Cristal dañado por los bomberos.
- Paramentos dañados.
- Todo el continente y el contenido dañado.
- Existencias dañadas.
- Mobiliario dañado.
- Cuadro eléctrico principal del riesgo.
- Fachada dañada.
- Daños en el piso 1° C.
- Daños en el piso 1° B.

ANEXO II. DENUNCIA

En este apartado incluiríamos la denuncia donde el encargado denuncia detalladamente los hechos ocurridos en el bar-restaurante siniestrado.



ANEXO III. PRESUPUESTO DE REPARACIÓN

En este apartado podríamos incluir presupuestos de reparación hechos por una empresa para el dueño del comercio, en el caso de que nos lo proporcionen.

ANEXO IV. INFORME DE BOMBEROS

En este apartado incluiríamos el informe de actuación del servicio de bomberos en el lugar del siniestro, donde se incluiría el origen del incendio, que debe coincidir con la causa del siniestro, las observaciones por parte de los bomberos en el lugar del siniestro y alrededores, las operaciones realizadas por los mismos, como por ejemplo, la extinción del incendio, revisión de las viviendas, evacuación de humos, información a la brigada de Gas Natural presente para que corte el suministro de gas al local afectado, etc. Y, por último, el número de dotaciones que han intervenido en el siniestro y cuando ha terminado la intervención.

ANEXO V. CONTRATO ALQUILER

En este apartado incluiríamos el contrato de arrendamiento, para uso distinto de vivienda, pues se trata de un local de negocio, en este caso, para uso comercial (bar-restaurante).

ANEXO VI. RECLAMACIONES PERJUDICADOS

En este apartado podríamos incluir los posibles presupuestos de reparación proporcionados por los perjudicados, como por el ejemplo, el presupuesto de reparación de la comunidad de propietarios y/o del piso 1º.





6. Manual didáctico sobre el desarrollo de la generación de un informe pericial.

En este apartado, hemos incluido un **manual didáctico** que hemos elaborado sobre la peritación de Incendios y Riesgos Diversos, que tiene como finalidad principal enseñar lo más esencial de todo el proceso que hay que seguir para poder emitir un informe pericial.

Manual didáctico sobre el desarrollo de la generación de un informe pericial

Para poder realizar la actividad de un perito en cuanto al desarrollo de un informe pericial por la ocurrencia de un siniestro, debemos saber que un *seguro* es un contrato de contraprestación entre dos o más partes, que protege a una de las partes de la posible ocurrencia de un evento específico, concreto y sin ambigüedades del que pueden derivar unas consecuencias económicas negativas.

Nos podemos encontrar con los siguientes tipos de seguro en función del tipo de bien que se está intentando proteger:

- Seguros de daños personales.
- Seguros de daños patrimoniales.

En la figura 6.1 podemos ver los ejemplos de seguros con los que nos podemos encontrar.



Figura 6.1. Clasificación de seguros.

La realización del informe se debe llevar a cabo cumpliendo la legislación vigente de los seguros, como la *Ley de Contrato de Seguro* [2], y todo lo estipulado en la *póliza*, pues en ella se encuentran todas las condiciones del contrato, como son las condiciones generales y las condiciones particulares que individualizan el riesgo, y, también, las normas que van a regular las relaciones entre las partes, todos los derechos y obligaciones de las mismas durante la existencia del contrato.

Las partes contratantes que intervienen en el contrato de un seguro son el *tomador* y el *asegurador*, que son quienes otorgan el consentimiento y manifiestan su voluntad de obligarse. Además, en la *póliza* pueden aparecer otras personas que, sin ser parte contratante, adquieren derechos y obligaciones derivados de la misma. Estas personas, físicas o jurídicas, son el *asegurado*, a quien corresponden los derechos derivados del contrato, en los casos en los que el beneficiario y el asegurado sean la misma persona, y el *beneficiario*, que sería el titular del derecho a percibir la prestación derivada del contrato de seguro, en el caso de ser una persona diferente al asegurado previa cesión o designación del tomador o del asegurado.

En resumen, el contrato de seguro o *póliza* es el pacto por el que la entidad aseguradora se obliga, mediante el cobro de una *prima*, a indemnizar el daño producido al asegurado cuando se produce un evento asegurado, todo esto, dentro de unos límites estipulados, en cada una de las coberturas contratadas, denominados *sumas aseguradas*.

Por lo tanto, una vez que se produce el evento asegurado, es decir, el *siniestro*, llega la hora de la tramitación inicial del mismo por parte de los tramitadores, gracias a la declaración aportada por el asegurado a la compañía aseguradora, como podemos ver en la figura 6.2. Con toda la información recopilada, el tramitador envía un parte de trabajo al perito, en el caso de que no pudiera ser resuelto con la intervención de reparadores o del propio tramitador.

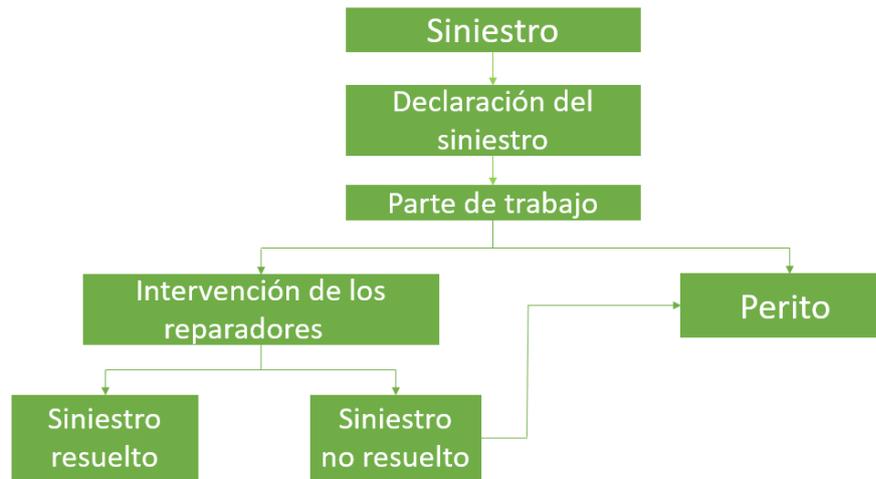


Figura 6.2. Tramitación inicial del siniestro

Una vez que el perito recibe el parte de trabajo, comienza el proceso de la peritación, que conlleva la resolución del siniestro mediante la generación de un informe pericial realizado por el mismo.

Incluimos un modelo-ejemplo de un parte de trabajo para mostrar la información de la que partiría el perito, tal y como muestra la figura 6.3.



Parte de trabajo de PERITO

Fecha: 22/02/2019

Referencia: XYZ123456789

DATOS DEL EXPEDIENTE

Entidad: SEGUROS, S.A.

Nº Póliza: 0123456789

Efecto: 30/12/2018

Fecha de ocurrencia: 22/02/2019

Nº de Expediente: 123456789

Fecha de comunicación: 22/02/2019

Tramitador del expediente: José Aragonés Gallego.

ASEGURADO Y SITUACION DEL RIESGO

Nombre:

Domicilio: C/ Tormenta 4-6 Local

Localidad:

D.P.:

Provincia:

Teléfonos de contacto:

DESCRIPCION DEL EXPEDIENTE

Incendio del local. La propietaria llama desde el extranjero, y ella no sabe específicamente lo que ha ocurrido. Comenta que la han llamado, para decirle que se prendió el falso techo, y acuden los bomberos. Se ha quemado todo, no pueden entrar al local. SOLICITA PERITO URGENTE.

DESCRIPCION DEL TRABAJO A REALIZAR

Determinar las causas, valorar daños y proponer indemnización.

DAT OS DE LA POLIZA

• Datos garantías

INCENDIO CONTINENTE: 96.000,00 EUR.
AGUA CONTINENTE: 96.000,00 EUR.
CRISTALES CONTINENTE: 96.000,00 EUR.
INCENDIO CONTENIDO: 26.000,00 EUR.
ROBO CONTENIDO: 26.000,00 EUR.
AGUA CONTENIDO: 26.000,00 EUR.
CRISTALES CONTENIDO: 26.000,00 EUR.
R. CIVIL: 150.260,00 EUR.
ASIST. CONEX. PROF: 0,00 EUR. INCLUID
ASIST. JURIDICA: 3.010,00 EUR.
D. ESTETICOS VIVIENDA: 610,00 EUR.

• Datos específicos

REGIMEN COMERCIO: ALQUILER.
USO COMERCIO: BAR/CAFETERIA/CERVECERIA.
PROTECCION FRENTE AL RIESGO DE ROBO: CON LA ALARMA CONECTADA.
PROTECCION FRENTE AL RIESGO DE INCENDIO: EXTINTORES.
DANOS AL CONTINENTE: PRIMER RIESGO.
COBERTURA DE ROBO: A VALOR TOTAL DEL 100% DEL CONTENIDO.
AÑO DE CONSTRUCCION: 2016.
METROS CONSTRUIDOS: 200.

TEXTO POLIZA

Modelo condiciones generales: 074-COMERCIOS 244-74-SG-ED. 01-08

Observaciones: Relato del siniestro.

DATOS PROFESIONAL

Profesional asignado para el servicio de PERITOS: Torremilano Peritaciones, S.L. **Prioridad:** Urgente.

Figura 6.3. Modelo-ejemplo de un parte de trabajo.

Las distintas tareas que se llevan a cabo para poder realizar la emisión del informe pericial, una vez recibido el parte de trabajo, la esquematizaremos tal y como se muestra en la figura 6.4:



Figura 6.4. Tareas para poder emitir un informe pericial

Al realizar las fotografías, tenemos que hacerlas tanto panorámicas, como en detalle, para mostrar todo lo dañado en el lugar asegurado y ayudar a entender al origen de los daños. Aparte es conveniente realizar fotografías a todas las estancias que veamos en el lugar del siniestro, pues nos ayudará a hacer un buen cálculo de las preexistencias, tanto del contenido como del continente, cuya definición viene declarada en las condiciones generales de la póliza.

Para recopilar la mayor cantidad de información durante la visita, nos basamos en la plantilla que se muestra en las figuras 6.5 y 6.6, que recoge con eficacia los aspectos más importantes que se deberían plasmar en el informe pericial.



Una vez realizadas todas estas tareas, podemos realizar el informe pericial con eficacia y, para ello, nos basaremos en las condiciones generales y particulares que vienen declaradas en la póliza contratada y en toda la información recabada.

Para empezar, aportamos una portada al informe pericial para hacer una presentación del mismo reseñando el motivo concreto por el que se va a realizar, que sería la ocurrencia de un siniestro contratado en póliza, designando quien ha mandado realizarlo y a quien se le ha encomendado dicha tarea, entre otras cosas, y añadiendo un breve resumen de la resolución del siniestro para que la compañía lo vea rápidamente al recibir el mismo.

Aportamos un modelo-ejemplo de cómo podría ser la portada, tal y como se muestra en la figura 6.7.

Perito: María Sánchez Moreno

Torremilano Peritaciones

COD. PROF.:	07781
-------------	-------

Nº EXPEDIENTE	123456789
ASEGURADORA	SEGUROS, S.A.
TIPO DE INFORME	DEFINITIVO

TOMADOR	COMERCIO, S.L.
ASEGURADO	LA MISMA
Nº PÓLIZA	0123456789
RAMO	COMBINADO DE COMERCIOS
TIPO DE SINIESTRO	INCENDIO
LUGAR DE OCURRENCIA	C/ TORMENTA 4-6 LOCAL
FECHA DE SINIESTRO	22/02/2019
FECHA DE VISITA	22/02/2019
FECHA DE INFORME	14/06/2019

COBERTURA SINIESTRO	SI	X	NO	
INTERVIENE ASISTENCIA MAPFRE	SI	X	NO	
PROPUESTA INDEM. SIN ASISTENCIA	CRITERIO CÍA.			
ACUERDO CON ASEGURADO/PERJUDICADO	SI	X	NO	
TOTALIDAD DAÑOS TASADOS	131.007,02			
HONORARIOS + GASTOS				

Figura 6.7. Modelo-ejemplo portada.

Después, añadimos un índice para conocer rápidamente los apartados que va a contener el informe pericial, siendo los principales los siguientes:



- *Descripción del riesgo.*
- *Causas del siniestro.*
 - Hechos.
 - Causas justificadas.
 - Causantes.
 - Perjudicados.
- *Descripción del contrato de seguro.*
 - Coberturas.
 - Capitales asegurados.
- *Reclamaciones asegurado y/o perjudicados.*
 - Datos reclamantes.
 - Daños reclamados.
 - Análisis de la reclamación.
- *Valoración de los daños.*
 - Valoración detallada de los daños.
 - Criterios de valoración.
 - Resumen daños tasados.
- *Cálculo de preexistencias, tanto de continente como de contenido.*
- *Circunstancias que influyan en la indemnización de los daños.*
 - Infraseguro.
 - Franquicias.
- *Propuesta de indemnización.*
- *Observaciones.*
- Gestiones realizadas incluidas como *Anexos*, como el reportaje fotográfico llevado a cabo durante la visita, y si procede, presupuestos de reparación de los daños producidos en el siniestro, denuncia de los hechos ocurridos, contratos, etc.

Este contenido nos servirá de *guía* para poder resolver el siniestro formalizándolo por escrito y siguiendo un orden lógico para que la comprensión del informe resulte sencilla y concisa.

Aportamos un modelo de cómo podría ser el índice, tal y como se muestra en la figura 6.8.

ÍNDICE			
1.	PREÁMBULO	ANEXOS	
2.	DESCRIPCIÓN DEL RIESGO	I.	FOTOGRAFÍAS
3.	CAUSAS DEL SINIESTRO	II.	DENUNCIA
4.	DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO	III.	PRESUPUESTOS
5.	RECLAMACIONES	IV.	INFORME BOMBEROS
6.	VALORACIÓN DE DAÑOS	V.	CONTRATO DE ALQUILER
7.	CÁLCULO PREEXISTENCIAS	VI.	RECLAMACIONES TERCEROS
8.	PROPUESTA INDEMNIZACIONES	VII.	
9.	OBSERVACIONES	VIII.	

Figura 6.8. Modelo índice.

Antes de entrar en materia, vemos conveniente poner en el apartado del *Preámbulo*, al principio del informe para que así quede claramente plasmada, la declaración de cumplimiento de la Ley de Enjuiciamiento Civil donde el Perito promete decir la verdad y actual con total objetividad a lo largo de todo el proceso de la peritación.

Una vez realizada la declaración jurada, llega el momento de la *descripción del riesgo* de forma clara y visual, para así ver rápidamente, en que consiste el riesgo y si el mismo coincide con el riesgo asegurado, y lo podemos hacer de la siguiente manera (ver figura 6.9):

2. DESCRIPCIÓN DEL RIESGO

Descripción del riesgo contratado junto a los m² construidos, actividad a la que se dedica, año de construcción, calidades del mismo, estado de conservación y medidas preventivas de las que dispone. En régimen:

PROPIEDAD

ALQUILER

A título:

PARTICULAR

SOCIETARIO

MEDIDAS DE SEGURIDAD

PUERTA BLINDADA	<input type="checkbox"/>	PUERTA ACORAZADA	<input type="checkbox"/>
ALARMA	<input type="checkbox"/>	REJAS ACCESOS	<input type="checkbox"/>
VIGILANCIA	<input type="checkbox"/>	CIERRES METÁLICOS	<input type="checkbox"/>
LUNAS BLINDADAS	<input type="checkbox"/>	OTROS	<input type="checkbox"/>

ACTIVIDAD

VIVIENDA	<input type="checkbox"/>	COMUNIDAD	<input type="checkbox"/>	COMERCIAL	<input type="checkbox"/>	INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	OTROS	<input type="checkbox"/>
----------	--------------------------	-----------	--------------------------	-----------	--------------------------	------------	--------------------------	-------	--------------------------

UBICACIÓN DEL RIESGO

CASCO URBANO	<input type="checkbox"/>	POL. INDUSTRIAL	<input type="checkbox"/>	DESPOBLADO	<input type="checkbox"/>
URBANIZACIÓN	<input type="checkbox"/>	ZONA RURAL	<input type="checkbox"/>	ZONA COSTERA	<input type="checkbox"/>

COINCIDE CON EL RIESGO ASEGURADO	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>
----------------------------------	----	--------------------------	----	--------------------------

Figura 6.9. Descripción del riesgo.

En este paso, debemos verificar que toda la información proporcionada por el Asegurado con lo estipulado en la póliza es correcta, pues de no coincidir, y si debido a ello, el Asegurado tuviera un descuento en la prima, habría que proponer la aplicación de la regla de equidad a la compañía aseguradora, que implicaría que el porcentaje de descuento en la prima habría de deducirse de la indemnización.

Después de conocer la situación del riesgo, tenemos que definir la *causa del siniestro*, describiendo los hechos y daños ocasionados, al Asegurado y/o a terceros, por la ocurrencia del mismo, y, por lo tanto, informando de todo lo apreciado en el momento de visitar el riesgo y explicando con total contundencia la causa que ha dado lugar a dicho evento, pues de no estar la misma estipulada en la póliza, el siniestro no estaría cubierto.

Una vez justificada la causa del siniestro, llega la hora de la *descripción del contrato de seguro*, y lo haremos designando las coberturas contratadas en la póliza con



sus correspondientes capitales asegurados, pues en el caso de que los daños estén amparados por las coberturas oportunas, se puede proceder a valorarlos, y en este caso, sabríamos rápidamente los límites máximos que le corresponderían a cada cobertura en el momento de realizar la valoración. También, dejaremos claro si el Asegurado tiene contratadas otras pólizas sobre el riesgo, pues de darse el caso, habría que informar a la Aseguradora de dicha concurrencia, y ella decidir si propone recobros a la aseguradora o aseguradoras concurrentes.

Aportamos un modelo-ejemplo de cómo podría ser la descripción del contrato de seguro, tal y como se muestra en la figura 6.10:

4. DESCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE SEGURO			
En el momento del siniestro, el Asegurado mantenía suscrito un contrato de seguro con las características siguientes:			
COBERTURAS	CAPITALES ASEGURADOS		
INCENDIO, AGUA Y CRISTALES DEL CONTINENTE:	96.000,00€		
INCENDIO, AGUA, CRISTALES Y ROBO DEL CONTENIDO:	26.000,0€		
RESPONSABILIDAD CIVIL:	150.260,00€		
ASISTENCIA JURIDICA:	3.010,00€		
D.ESTÉTICOS VIVIENDA:	610,00€		
OTRAS POLIZAS SOBRE EL RIESGO O CONCURRENTES	SI	NO	X

Figura 6.10. Modelo-ejemplo de una descripción del contrato de seguro.

Antes de proceder a la valoración de los daños, vemos apropiado describir las *reclamaciones* realizadas por el Asegurados y/o terceros perjudicados, analizar los daños descritos en dichas reclamaciones en función de los hechos y de los condicionados general y particular de la póliza, y, en el caso de estar cubiertos, valorarlos.

Una vez realizado el análisis de las reclamaciones, llega la hora de *la valoración de los daños* reclamados que están cubiertos por la póliza, y proponemos hacerlo de la siguiente manera:

- Describiendo detalladamente cada una de las partidas de los trabajos a realizar, sean de reposición o de reparación (asistencia de la compañía aseguradora), justificando de donde hemos obtenido el valor de nuevo de cada una de ellas, y aplicando, si procediera, su correspondiente depreciación, mediante una hoja Excel. Como por ejemplo podemos ver en la figura 6.11:

UDS.	CONCEPTOS	VALORACIÓN	ASISTENCIA	NUEVO	% DEP.
	DAÑOS POR INCENDIO				
	Daños en Continente				
	<u>Cristalería Seguros, S.A.</u>				
1,00	Intervención de urgencia para la instalación de dos tableros de madera en la ventana dañada por los bomberos, para dejar cerrado dicho hueco de luz. Materiales y mano de obra. Cerrado con el Profesional.	95,00	95,00	95,00	0,00%
	21% de IVA		19,95		
	<u>Valoración Cristalería Seguros, S.A.</u>		114,95		
	<u>Cristalería Asegurado</u>				
18,65	m ² de reposición de cristal laminado de seguridad de 6+6 mm, correspondiente a cuatro escaparates. Materiales y mano de obra. Según precios medios de mercado.	2.298,43		123,24	0,00%
	<u>Valoración de Cristalería Asegurado</u>	2.298,43			

Figura 6.11. Ejemplo 1 de valoración de daños.

- Incluyendo, siempre que se pueda, marca y modelo, así como el comercio en el que está disponible el bien. Como en el figura 6.12:

3,00	Unidades de reposición de televisiones LCD marca Sony de 43", valoramos televisiones equivalentes a las dañadas, marca Sony modelo Kd-43Xf7096. Según Amazon.	1.488,00		496,00	0,00%
3,00	Unidades de reposición de vitrinas refrigeradas para la barra del bar, de 1920 x 420 x 205 mm, vitrinas idénticas a las dañadas compuestas por 8 bandejas, con referencia H1118.0001. Según servibar.net.	2.606,55		868,85	0,00%

Figura 6.12. Ejemplo 2 de valoración de daños.

- Adecuando a cada informe el apartado de criterios de valoración oportunos, según las circunstancias que concurran en cada caso.
- Agrupando los daños tasados por garantías para ver rápidamente las cantidades valoradas para cada una de ellas, distinguiendo el valor de los daños que sean repuestos de los daños que sean reparables en cada una de las coberturas. Como podemos ver en el siguiente ejemplo (ver figura 6.13):

GARANTÍA	VALORADO	REPARABLE	NO CUBIERTO
CONTINENTE:	92.485,95 €	114,95 €	
MAQUINARIA:	17.880,22 €		
EXISTENCIAS:	6.000,00 €		
PREST. ESPECIALES	1.495,92 €		
R.C. COMUNIDAD	6.681,70 €		
R.C. 1º C	1.637,87 €		
R.C. 1º B	4.710,41 €		
TOTAL	130.892,07 €	114,95 €	

Figura 6.13. Ejemplo 3 de un resumen de valoración de daños.

Después de haber realizado la valoración de los daños, realizamos el *cálculo de las preexistencias* tanto del continente como del contenido, detallando adecuadamente las mismas, pues antes de hacer la propuesta de la indemnización tenemos que ver si en algunas de las garantías contratadas nos encontramos con una posible situación de infraseguro, situación que se produce cuando el valor de la suma asegurada es menor que el valor asegurable, valor real del bien. Esta situación se da cuando los bienes asegurados están asegurados a valor total o valor parcial, nunca se da si la forma de aseguramiento es a primer riesgo.

Si en este paso nos encontramos con dicha situación, habría que aplicar, en la propuesta de la indemnización, la regla proporcional en la garantía que procediese, esto implicaría que el porcentaje de infraseguro que se ha producido, tendría que deducirse en la garantía que procediera. En el siguiente ejemplo de un cálculo de preexistencias (ver figura 6.14), vemos que se produce un infraseguro en las existencias, que formarían parte del contenido asegurado.

GARANTÍA	SUMA ASEGURADA	SUMA ASEGURABLE	INFRASEGURO	%
CONTINENTE	96.000,00 €	96.000,00 €	0,00 €	0,00
MAQUINARIA	20.000,00 €	20.000,00 €	0,00 €	0,00
EXISTENCIAS	6.000,00 €	25.000,00 €	19.000 €	76,00

Figura 6.14. Ejemplo de un cálculo de preexistencias.

Llega el momento de realizar la *propuesta de la indemnización* teniendo en cuenta las siguientes circunstancias que influyen en ella, como la *compensación de capitales*, proceso llevado a cabo por la compañía en el que se compensa un capital con infraseguro con otro con sobreseguro entre las garantías, que sufran dicha situación, contratadas en la póliza, la *regla de equidad*, también llevada a cabo por la compañía aseguradora, y finalmente, la *regla proporcional* y la *franquicia*, que es la cantidad, porcentaje o cualquier otra magnitud pactada en la póliza de seguro y que será deducida de la indemnización en cada siniestro.

Mostramos con el siguiente ejemplo como podría ser la propuesta de indemnizaciones (ver figura 6.15):

8. PROPUESTA DE INDEMNIZACIONES

Sobre la base de todo lo expuesto en este informe, la indemnización que correspondería al Asegurado sería:

CONCEPTO	VALORADO	REPARABLE	VALOR	% INF	INDEMNIZACION
CONTINENTE	92.485,95	114,95	92.600,9	0	92.600,9
MAQUINARIA	17.880,22		17.880,22	0	17.880,22
EXISTENCIAS	6.000,00		6.000,00	76	4.560,00
PREST. SPECIALES	1.495,92		1.495,92		1.495,92
R.C. COMUNIDAD	6.681,70		6.681,70		6.681,70
R.C. Nº 6 1º C	1.637,87		1.637,87		1.637,87
R.C. Nº 6 1º B	4.710,41		4.710,41		4.710,41
TOTAL	130.892,07	114,95	131.007,02		129.567,02
				FRANQUICIA	0,00 €
				INDEMNIZACION	129.567,02 €

NOTA: En la Propuesta de Indemnización citada, se han calculado las modificaciones que se pudieran desprender de la aplicación de reglas de equidad o cláusulas de compensación de capitales.

¿RESULTA DE APLICACIÓN ALGUNA REGLA DE EQUIDAD? SI NO

¿ES DE APLICACIÓN LA COMPENSACIÓN DE CAPITALES? SI NO

Figura 6.15. Ejemplo de una propuesta de indemnizaciones.

Antes de plasmar en el informe pericial, la firma por parte del perito que ha realizado el mismo, no debemos olvidar, añadir un apartado de observaciones donde quede reflejada cualquier circunstancia específica relevante al siniestro, como por ejemplo:

- Advertir de la posibilidad de un fraude.
- Informar de una posible agravación del riesgo.
- Posibles recobros debido a que el causante del siniestro haya sido un tercero, añadiendo en esos casos, el nombre, el DNI y el teléfono del causante, además, compañía de seguros a la que pertenece junto al número de póliza y expediente en el que se tramita el caso.
- Aclarar si existe concurrencia.
- Aclarar si es de aplicación la regla de equidad o la regla proporcional a la propuesta de indemnización y por qué motivo.
- Informaciones relevantes proporcionadas por el Asegurado.
- Informar si el asegurado está de acuerdo con la propuesta de la indemnización.
- Dejar a criterio de la compañía la indemnización que se va a efectuar al Asegurado.
- Explicar si hemos aplicado algún tipo de depreciación.



ESCUELA DE INGENIERÍAS
INDUSTRIALES

Universidad de Valladolid Generación de un informe pericial de incendios

- Comentar los posibles documentos proporcionados por el Asegurado que se van adjuntar en el informe.

Finalmente, anexamos al informe pericial las fotografías realizadas en la visita, detallando bajo cada una de ellas el motivo de las mismas, y los documentos relevantes utilizados para elaborar el informe, para así, esclarecer y fundar la resolución del siniestro por parte perito.



7. Conclusiones y líneas de futuro.

7.1. Conclusiones

En el presente trabajo se ha plasmado un ejemplo concreto de la estructura o morfología que podría tener un informe pericial, para que otros técnicos de la ingeniería o la arquitectura puedan usarlo como guía, planteando un procedimiento en el que tratamos los puntos débiles con los que nos hemos podido encontrar, para poder así, realizar el informe pericial. Para lograrlo, nos apoyaremos en el manual didáctico sobre el desarrollo de la generación de un informe pericial que se aporta en el apartado 6 de nuestro trabajo.

Sin embargo, para el desarrollo de cualquier procedimiento, se trate del supuesto que se trate, tiene que contemplar todo lo ocurrido en el siniestro. Por lo tanto, en todo informe pericial hay que justificar las causas que han provocado el siniestro y, en el caso de estar incluidas en el contrato de seguro, establecer la valoración de los daños que se han producido por la ocurrencia del riesgo contratado; y finalmente, proponer la indemnización que le correspondería al perjudicado, pues toda esta información es esencial para cualquier tipo de informe pericial.

Gracias a los supuestos concretos que hemos establecido para poder desarrollar el informe pericial, hemos podido tratar los siguientes temas:

- Origen del incendio. Tenemos que tener claro el origen del incendio, pues a la hora de realizar cualquier informe pericial, es esencial definir de forma clara y contundente la causa del siniestro, para ver si ese origen estaría cubierto.
- Daños cubiertos. El análisis de reclamación de nuestro informe pericial lo hemos podido realizar gracias a los puntos recogidos en la garantía de incendio del condicionado general de un seguro combinado para comercios [5], donde vemos que quedan amparados los daños que sufran los bienes asegurados por un incendio, causa ajena a la voluntad del asegurado. Aparte, se puede ver que quedan amparados otros perjuicios como los gastos de salvamento, desescombros y extracción de lodos para continente y contenido, y también, las responsabilidades civiles, especialmente por daños a terceros producidos a causa de incendio, siempre que tengan su origen en dicho local asegurado.
- Responsabilidad Civil. En nuestro informe pericial, podemos hablar de la garantía contratada de Responsabilidad Civil (daños a terceros),



debido a que los daños ocasionados en el incendio han afectado a dos viviendas y a la comunidad de propietarios.

- Infraseguro. Gracias a la diferencia del valor asegurado y del valor asegurable propuesto en las existencias que forman parte del contenido del comercio asegurado, hemos podido plantear la situación de infraseguro y de cómo sería su cálculo en la propuesta de indemnización.
- Propuesta de indemnización. El perito propone una propuesta de indemnización, después de haber valorado todos los daños, teniendo en cuenta todas las circunstancias que puedan influir en la misma, como infraseguro, franquicia, regla de equidad y compensación de capitales. Pero, es la compañía aseguradora quien decide la indemnización que se le va a realizar al Asegurado.
- Recobros. Podemos hablar de recobros debido a que el origen del incendio deriva de una chispa de soldadura de un operario contratado por el encargado del restaurante, por lo tanto, vemos que el daño sería recobable. Una vez realizada la indemnización oportuna al Asegurado, los recobros son realizados por la compañía aseguradora.
- Concurrencia de seguros. Al supuestamente haber alquilado el local en bruto y haber solo daños en la obra de reforma, no habría concurrencia de seguros. Si se hubiera dado, en el caso de encontrarnos con una explosión, pues no solo se hubiese dañado la obra de reforma, sino todo el lugar asegurado. En este caso, nos podríamos encontrar con una concurrencia de seguros, pues aparte del seguro ya contratado por el Asegurado, podría estar también el seguro de la comunidad de propietarios donde está situado el local.

La conclusión principal de este trabajo es ver, a través de la realización de un informe pericial que ha seguido un procedimiento determinado, si el asegurado debería ser indemnizado, o no, de forma justificada y según unos criterios concretos, sea el siniestro que sea, o bien, ver si la aseguradora tenía razón o no frente a una reclamación de un asegurado.

7.2. Líneas futuras

Algunas de las posibles continuaciones de este trabajo podrían ser:

- Desarrollar un documento divulgativo, hablando de lo que hace realmente un perito en cuanto a las tareas de inspección y valoración



destinadas a establecer las condiciones de un posible aseguramiento y, en cuanto a la gerencia de riesgos.

- Generar una página Web de Consulta, tanto para los peritos, como para los tramitadores de las compañías de seguros, al respecto de todas las modalidades de seguros.





8. Bibliografía.

8.1. Bibliografía principal

- [1] Apuntes de un Curso Superior de Peritaciones y Riesgos Diversos. INFODESE. (Curso online 2017/2018)
- [2] Ley de Contrato de Seguro (LCS), Ley 50/1980, de 8 de octubre.
- [3] Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por REAL DECRETO 300/2004, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios (Actualizado con las modificaciones introducidas por el REAL DECRETO 1265/2006, de 8 de noviembre, y por el REAL DECRETO 1386/2011, de 14 de octubre).
- [4] La Ley de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras (LOSSEAR), Ley 20/2015, de 14 de julio.
- [5] Condiciones generales de un seguro combinado para comercios de Mapfre. (2008)
- [6] Daniel Martínez Cárcel (Curso 2015-2016). “Manual para la peritación de incendios y riesgos diversos para compañía de seguros”. Trabajo Fin de Grado, Universidad Politécnica de Valencia, Valencia.

Disponible online:

<https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/72740/MARTÍNEZ%20-%20MANUAL%20PARA%20LA%20PERITACION%20DE%20INCENDIOS%20Y%20RIESGOS%20DIVERSOS%20EN%20COMPAÑIAS%20DE%20SEGUROS.%20EST....pdf?sequence=1>

Último acceso el 05/03/2019

- [7] Clara Grima Simón (Junio 2011). “Proyecto de actividad para bar-cafetería”. Proyecto Fin de Grado, Universidad Politécnica de Valencia, Valencia.

Disponible online:

https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/12683/PFG_CLARA%20GRIMA%20SIMÓN.pdf?sequence=1

Último acceso el 09/04/2019

- [8] Generador de Precios España para la valoración de los daños.

Disponible online:

<http://www.generadordeprecios.info/>



Último acceso el 11/04/2019

8.2. Bibliografía complementaria

- [c1] Qué es un perito, cómo ser perito y especialidades de peritos.

Disponible online:

<https://peritojudicial.com/que-es-un-perito-como-ser-perito/>

Último acceso el 27/03/2019

- [c2] Peritos de Incendios y Riesgos diversos.

Disponible online:

<https://peritojudicial.com/perito-ird/>

Último acceso el 27/03/2019

- [c3] Homero Fontes Capote. El incendio. Su investigación, síntomas y causas de un incendio. Ediciones Centinela (2018).

Disponible online:

<http://www.tecnicrim.co.cu/sites/default/files/publicacion/elincendioyinvestigacionsintomasycausasfontesh.pdf>

Último acceso el 05/03/2019

- [c4] Tramitación de un siniestro.

Disponible online:

<https://segurosypensionesparatodos.fundacionmapfre.org/syp/es/seguros/que-quien-como-cuando-asegurar/tramitacion-de-siniestros-asegurar-riesgos/>

Último acceso el 01/03/2019

8.3. Bibliografía valoración de daños

En este apartado, hemos incluido los enlaces de las páginas web en las que nos hemos basado para realizar la valoración de los supuestos daños producidos en el bar/restaurante debido a un incendio.

- [v1] Vidrio laminado del Continente.

Disponible online:

<http://www.mamparasonline.es/VIDRIO-LAMINADO-INCOLORO-TRANSPARENTE-ESTANDART>

Último acceso el 21/04/2019

- [v2] Pintura paramentos del Continente.

Disponible online:

http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Revestimientos/Pinturas_en_paramentos_interiores/Plasticas/RIP030_Pintura_plastica_sobre_paramentos_i.html

Último acceso el 21/04/2019



- [v3] Trasdoso del Continente.
Disponible online:
http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Revestimientos_y_trasdosados/Trasdosados/De_placas_de_yeso_laminado/RRY023_Trasdosado_autoportante_de_placas_d.html
Último acceso el 21/04/2019
- [v4] Solado del Continente.
Disponible online:
http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Revestimientos/Suelos_y_pavimentos/Ceramicos_gres/RSG011_Solado_de_baldosas_ceramicas_con_mo.html
Último acceso el 21/04/2019
- [v5] Aislamiento acústico del Continente.
Disponible online:
http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Aislamientos_e_impermeabilizaciones/Aislamientos_acusticos/Trasdosados/NB0030_Aislamiento_acustico_a_ruido_aereo_.html
Último acceso el 21/04/2019
- [v6] Alicatado barra del Continente.
Disponible online:
http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Revestimientos_y_trasdosados/Alicatados/De_baldosas_ceramicas/RAG015_Alicatado_sobre_superficie_soporte_.html
Último acceso el 21/04/2019
- [v7] Alicatado baño-cocina del Continente.
Disponible online:
http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Revestimientos/Alicatados/Ceramicos_Gres/RAG014_Alicatado_sobre_superficie_soporte_.html
Último acceso el 21/04/2019
- [v8] Cables del comercio del Continente (según diámetro).
Disponible online:
http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Electricas/Cables/Cable_con_aislamiento.html
Último acceso el 21/04/2019
- [v9] Apartado Eléctricas para partida alzada del Continente.
Disponible online:
http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Electricas.html



Último acceso el 21/04/2019

- [v10] Instalación eléctrica del capítulo 3 para el Continente (adaptador conmutador redes existentes y modificación cuadro general).

Disponible online:

<http://www5.gipuzkoa.net/convocatorias/contratos/apuntes/ep003305-20080716134300.pdf>

Último acceso el 21/04/2019

- [v11] Carpintería del Continente.

Disponible online:

http://carm.generadordeprecios.info/obra_nueva/L_Carpinteria_vidrios_y_protecciones/Puertas/De_madera/Puerta_de_paso_de_madera.html

Último acceso el 21/04/2019

- [v12] Fontanería del Continente, según sea cocina o baño (resto de precios para terminar la instalación completa en el apartado de Fontanería).

Disponible online:

http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Fontaneria/Instalacion_interior/Instalacion_interior_en_cuarto_humedo.html

Último acceso el 21/04/2019

- [v13] Aire acondicionado del Continente.

Disponible online:

[http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Sistemas_de_climatizacion/Sistema_VRV_\(Daikin\)/IBY253_Unidad_exterior_de_aire_acondiciona.html](http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Instalaciones/Sistemas_de_climatizacion/Sistema_VRV_(Daikin)/IBY253_Unidad_exterior_de_aire_acondiciona.html)

Último acceso el 21/04/2019

- [v14] Mesas hostelería 700 del Mobiliario.

Disponible online:

<https://www.sillasymasdemadera.es/4-mesas-hosteleria-madera>

Último acceso el 21/04/2019

- [v15] Sillas Eco Orense de madera del Mobiliario.

Disponible online:

<https://www.sillasymasdemadera.es/3-sillas-de-madera>

Último acceso el 21/04/2019

- [v16] Marca y modelo de las cámaras frigoríficas para la barra de la Maquinaria.

Disponible online:



<http://www.edenox.es/producto-detalle.aspx?IG=5&IF=44&ISF=198&ISSF=204&IM=19052172>

Último acceso el 21/04/2019

- [v17] Precio de las cámaras frigoríficas para la barra de la Maquinaria.

Disponible online:

<https://homatic.es/hosteleria/botellero-puertas-1500mm-inox-edenox-150-p-500.html>

Último acceso el 21/04/2019

- [v18] Marca y modelo de las cámaras frigoríficas para el almacén de la Maquinaria.

Disponible online:

<http://www.edenox.es/producto-detalle.aspx?IG=5&IF=42&ISF=1152&ISSF=1753&IM=19060220>

Último acceso el 21/04/2019

- [v19] Precio de las cámaras frigoríficas para el almacén de la Maquinaria.

Disponible online:

<https://www.futurbar.com/armarios-refrigerados/393-armario-de-refrigeracion-compartimento-congelados-3-puertas-serie-700-edenox.html>

Último acceso el 21/04/2019

- [v20] Televisores del Mobiliario.

Disponible online:

https://www.amazon.es/Sony-KD-43XF7096-Televisor-Motionflow-X-Reality/dp/B07D17XWMC/ref=sr_1_fkmr2_1?_mk_es_ES=%C3%85%C3%85%C5%BD%C3%95%C3%91&keywords=televisor+lcd+sony+kd+40%22&qid=1554906689&s=electronics&sr=1-1-fkmr2

Último acceso el 21/04/2019

- [v21] Vitrinas refrigeradas de la Maquinaria.

Disponible online:

<https://www.servibar.net/vitrinas-expositoras-sobremostrador/vitrinas-con-bandejas/vitrina-exposicion-platos-8-bandejas-p-H1118.0001.html>

Último acceso el 21/04/2019

- [v22] Lavavajillas del Mobiliario.

Disponible online:

<https://www.servibar.net/lavado/lavado-industrial/lavavajillas-industrial-cesta-50x50-p-H1003.0002.html>



Último acceso el 21/04/2019

- [v23] Carga, cambio del contenedor y transporte de las Prestaciones especiales (precio de cada contenedor de 7 m³).

Disponible online:

http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Gestion_de_residuos/Gestion_de_residuos_inertes/Transporte_de_residuos_inertes/GRA010_Transporte_de_residuos_inertes_con_0_6_7.html

Último acceso el 21/04/2019

- [v24] Vidrios doble acristalamiento de la Responsabilidad Civil de la comunidad de propietarios.

Disponible online:

http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/L_Carpinteria_cerrajeria_vidrios_y/Vidrios/Doble_acristalamiento/LVC020_Doble_acristalamiento_CONTROL_GLAS.html

Último acceso el 21/04/2019

- [v25] Placa piedra natural de la Responsabilidad Civil de la comunidad de propietarios.

Disponible online:

http://levantina.generadordeprecios.info/obra_nueva/Fachadas_y_particiones/Fachadas_ventiladas/Hoja_exterior_de_piedra_natural/FAP020_Hoja_exterior_de_piedra_natural_LE.html

Último acceso el 21/04/2019

- [v26] Carga, cambio contenedor y transporte de la Responsabilidad civil de la comunidad de propietarios.

Disponible online:

http://www.generadordeprecios.info/obra_nueva/Gestion_de_residuos/Gestion_de_residuos_inertes/Transporte_de_residuos_inertes/GRA010_Transporte_de_residuos_inertes_con_0_6_7.html

Último acceso el 21/04/2019

9. Anexos.

9.1. Anexo A

En este apartado se muestran las **condiciones generales** para un seguro combinado para comercios, condiciones utilizadas para poder desarrollar nuestro informe pericial.



074 - COMERCIOS
1-2008 244-74-SG_ED

9.2. Anexo B

En este apartado incluimos el Excel donde se han realizado todos los cálculos en los que nos hemos basado para realizar la valoración de los supuestos daños ocurridos debido al incendio producido en el bar/restaurante tratado anteriormente, aunque vengán plasmados en el informe pericial.



Valoración de daños
comercio.xlsx

Para ver qué tipos de daños de reposición y de reparación podríamos encontrarnos en un comercio, tanto en continente como en contenido, nos hemos apoyado en el “Proyecto de actividad para bar-cafetería” [7], para así poder valorarlos en nuestro informe pericial.

Finalmente, para saber el valor de nuevo de los daños producidos en el supuesto siniestro, hemos acudido en la mayoría de los casos, concretamente en los daños de continente, a la página del Generador de precios de España, pues es la forma más directa para llegar al coste real de un proyecto, ya que permite la obtención de costes de construcción ajustados al mercado, teniendo en cuenta las características concretas de cada obra para generar precios específicos para el proyecto que se está presupuestando. [8]