

## **LA VALORACIÓN DE LOS INMUEBLES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y LOS RIESGOS SÍSMICOS EN EL CONTRATO DEL SEGURO: EL CASO DE LORCA**

Federico García Erviti / Pedro Pina Ruiz / Gema María Ramírez Pacheco / Jaime Armengot Paradinas / Eduardo Bernal Pérez

La presente investigación gira en torno a cuatro ejes fundamentales, relacionados entre sí: el seguro de daños frente al riesgo sísmico, el efecto del terremoto en los edificios del patrimonio histórico-artístico, el seguro de daños de los edificios y bienes muebles integrantes de dicho patrimonio y, finalmente, el valor económico de estos específicos elementos patrimoniales en la cobertura del seguro de daños frente a sismo. Para llevar a cabo una aplicación práctica del citado modelo, se propone el caso del conjunto monumental de la ciudad de Lorca y, en concreto, a los efectos que el terremoto sobrevenido el 11 de mayo de 2011 produjo en sus edificios históricos más relevantes.

En la determinación de la prima del contrato de seguro de un riesgo extraordinario, como es el caso de un terremoto, producido en relación con un edificio de carácter singular, como los que corresponden al patrimonio histórico-artístico, la escasez o inexistencia de información previa dificulta o impide el conocimiento de la distribución del riesgo. Esta situación de excepcionalidad conduce a un sistema de aseguramiento en régimen de compensación, que en España se lleva a cabo a través del Consorcio de Compensación de Seguros.

De esta manera, ante la producción de un evento natural catastrófico, como el ocurrido como consecuencia del terremoto de Lorca en mayo de 2011, la cobertura de riesgos en el contrato de seguro de los edificios siniestrados alcanza una notable indeterminación

En este contexto, el objetivo básico del estudio es fijar las bases para determinar los parámetros que conforman el contrato de seguro de daños de los edificios del patrimonio arquitectónico frente al riesgo sísmico. Se ha tenido en cuenta para ello la caracterización del continente y el contenido de dichos inmuebles, y los rasgos de vulnerabilidad frente a riesgo de sismo, que en cada caso, determinan su grado de exposición individualizado. También se han considerado las técnicas de valoración económica, tanto del patrimonio edificado como de los costes de recuperación y de reconstrucción en caso de siniestro, así como la antigüedad de este tipo de inmuebles, generalmente muy elevada y el componente de elemento de identidad cultural (arraigado a la sensibilidad de los ciudadanos y que revalorizan los bienes patrimoniales con su integración social), cuestiones todas caracterizadas por una especial complejidad como consecuencia de la naturaleza singular de los edificios que integran dicho patrimonio. .

Como consecuencia de los resultados obtenidos, se propone un procedimiento para su adaptación al objetivo de determinar las condiciones que permitan configurar un contrato de seguro del inmueble frente al riesgo de terremoto. Para ello, una vez conocidas las variables que influyen en su vulnerabilidad y por tanto, en el presupuesto necesario para su rehabilitación tras un sismo, se

proponen unos coeficientes de rectificación de la valoración previa, que cuantifiquen la vulnerabilidad diferencial frente al sismo en relación con la existencia de factores tales como el valor económico del edificio, su antigüedad, la direccionalidad del eje principal en relación con la de la falla, la calidad de los muros de fábrica y de las bóvedas y forjados, el nivel de catalogación, la altura total del edificio, el número de plantas, la intensidad de uso y el grado de mantenimiento.

La metodología utilizada se basa, en determinar las relaciones existentes entre los parámetros económicos integrados por el valor de los edificios y los costes de la reconstrucción o reparación de los daños, y las características de los inmuebles del patrimonio histórico vinculadas a su vulnerabilidad a la acción sísmica. Una vez realizado el análisis estadístico de la correlación del conjunto de variables recogidas en el proceso de caracterización, se ha procedido a la modelización de la vulnerabilidad edificatoria frente a sismo, identificando la incidencia de esas variables y su proporcionalidad con el presupuesto necesario para la reforma en el ámbito de estudio.

A este fin, se ha establecido con precisión la incidencia del terremoto de Lorca en los edificios del patrimonio histórico-artístico de esta localidad. El análisis de las características constructivas y estructurales de los inmuebles afectados, así como su localización concreta en relación con la falla que dio origen al terremoto, ha permitido obtener los rasgos de vulnerabilidad de cada uno de los edificios y parametrizar su exposición al riesgo. Todo ello, junto con una aproximación al valor económico de cada uno de los edificios y de la estimación de los costes de recuperación respectivos, ha permitido establecer las bases para determinar las características del contrato de seguro frente al riesgo sísmico de este tipo de inmuebles.

El trabajo concluye con la propuesta de un modelo que refleja, por una parte, las técnicas convencionales de cálculo de valores de reposición o a nuevo y de la depreciación, aplicadas a las estructuras edificadas de carácter monumental que constituyen el patrimonio histórico-artístico, junto con un análisis técnico de la vulnerabilidad de cada uno de los elementos y sistemas constructivos frente al riesgo sísmico, y que permite construir la base para la determinación del capital asegurado y de la consiguiente prima del seguro de daños.