

COBERTURA DE DAÑOS MATERIALES

JUAN IGNACIO PERDIGUERO MARTÍN*

Cualquier bien material está sometido, en función de las circunstancias que le rodean, a una serie de riesgos cuyas consecuencias pueden ocasionar no sólo la desaparición de ese bien sino una serie de perjuicios adicionales.

Un edificio, como tal bien material, está sometido a esa serie de riesgos, algunos de los cuales le pueden afectar con mayor intensidad que a otros bienes, que conviene identificar y analizar, para luego tomar la decisión de ser asumidos conscientemente por el propietario del edificio, o ser transferidos al Sector Asegurador en las condiciones adecuadas de cobertura y precio del seguro.

El gerente de riesgos puede parcelar la identificación de los riesgos de daños materiales de un edificio en dos fases distintas de la existencia del mismo. Una cuando el edificio está en fase de proyecto y estudio para su construcción, y otra cuando la propiedad es asumida una vez levantado y listo para su utilización.

Por lo tanto, el análisis de esta cuestión comprende estas dos facetas:

- La construcción del edificio.
 - La utilización del edificio.
-

LA CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO

Al construir un edificio, de entre los aspectos fundamentales que deben estudiarse, pueden citarse:

- Emplazamiento.
- Excavación.
- Cimentaciones.
- Estructuras.
- Cerramientos.
- Pruebas.
- Mantenimiento.

Cada una de estas fases del proyecto tiene que ser cuidadosamente analizada pensando en la repercusión que su realización puede tener en los bienes patrimoniales de los que un gerente de riesgos es responsable.

El *emplazamiento* debe ser cuidadosamente es-

* Director de Riesgos Industriales de MAPFRE Industrial.

cogido, observando detenidamente la certeza de que su propiedad está libre de cargas; la ubicación más adecuada para una mejor utilización de su posterior destino; los accesos y comunicaciones, que faciliten su aproximación a puntos neurálgicos de la localidad; la infraestructura de servicios con que cuenta esa zona; su aislamiento respecto a zonas urbanas pobladas o transitadas, y el nivel socio-económico del sector de población donde se a a enclavar.

Realmente, estos riesgos, una vez identificados y analizados, deben ser asumidos por la empresa, puesto que no hay una opción en el Sector asegurador para cubrir las posibles pérdidas ocasionadas por una deficiente profundización en dichas circunstancias.

Una vez decidido su emplazamiento, comienzan los preparativos para la construcción propiamente dicha.

La exacta ubicación del edificio debe ser analizada con detalle en función de los bienes patrimoniales existentes en sus alrededores, incluso en el subsuelo. También tienen que ser sopesadas las posibilidades de daños materiales y personales que puedan causarse a terceras personas que transiten o se aproximen a su entorno.

Por todos es conocido los graves daños que, en ocasiones, se han producido a edificaciones anexas a la que se está construyendo, por algún corrimiento de tierras, o también a bienes de terceras personas ubicados o próximos al recinto de construcción, por ejemplo, la caída de una grúa sobre varios vehículos, o, lo que es casi habitual, los típicos daños a tuberías conductoras de fluidos o gases o tendidos de comunicaciones. No debe olvidarse que también puede suceder que al realizar los trabajos la cota inferior esté por debajo del nivel freático y, por lo tanto, se produzcan accesos de agua que dificulten las siguientes fases del proyecto.

Todos estos percances pueden sobrevenir, aunque algunos de ellos surgen también en otras fases del proyecto, cuando se realiza la *excavación* de forma no adecuada.

Posteriormente, se comienza con las *cimentaciones*. Su adecuada dimensión y características, de acuerdo al estudio geotécnico que se haya realizado y del material empleado, deben evitar daños posteriores en el edificio. Son relativamente fre-

cuentes corrimientos por cimentaciones que no han sido las más idóneas respecto a las características del subsuelo o que, si lo han sido, no han tenido en cuenta lo que se ha indicado en el párrafo anterior o incluso la época estacional en que se han realizado los trabajos.

La *construcción* de estructuras, entramados y paramentos ocupa el paso siguiente en el proceso lógico a seguir. En esta fase, la adecuada elección de materiales y un correcto diseño técnico, aspecto que también entra en juego en los trabajos antes comentados de excavación, son primordiales para no encontrarse posteriormente con imprevistos desagradables. Claros ejemplos de lo que puede suceder en esta fase de la ejecución de la obra son:

- Agrietamientos por empleo de materiales defectuosos o mezclados inadecuadamente.
- Derrumbamientos por anclajes insuficientes.
- Hundimientos parciales por apuntalamientos incorrectos del encofrado.
- Colapsos parciales de las estructuras debidos a los almacenamientos inadecuados que producen sobrecargas no consideradas.

En el período de *pruebas* del edificio se comprueba el correcto funcionamiento de sus instalaciones y servicios. Son típicas las averías y daños por conducciones inadecuadamente conectadas o con dimensionamientos inferiores a los necesarios para el uso que de ellas se va a hacer.

Durante el *mantenimiento* se observa el correcto y continuado funcionamiento de todos los servicios del edificio y se rectifican o mejoran determinadas anomalías no detectadas antes, al no ser apreciables nada más que con la amplia y constante utilización del edificio.

Todos los riesgos inherentes a los distintos trabajos hasta ahora comentados, con la excepción ya aludida de la decisión sobre el emplazamiento, una vez identificados y analizados deben determinar la decisión de si son asumidos por el propietario del edificio o transferidos al Sector asegurador.

Dadas las buenas opciones de cobertura existentes en dicho Sector, es aconsejable la cesión de estos riesgos a alguna Compañía aseguradora

que, a igualdad de solvencia con otras, otorgue la mejor cobertura al menor coste.

Es conveniente solicitar más de una oferta de seguro, analizando cuidadosamente el servicio que se presta por el precio indicado, poniendo especial atención a las definiciones de riesgos o hechos cubiertos; coberturas que se excluyen del contrato y franquicias o deducibles que, en caso de un siniestro, van a correr a cargo del futuro asegurado.

Este tipo de seguro, con posibles y diversas denominaciones, pero con el carácter común de *Seguro de Construcción*, tiene unas características propias y peculiares que, de una forma concisa y esquemática, se trata a continuación.

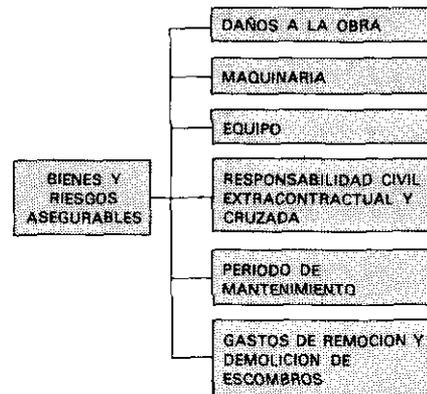
El Seguro de Construcción de un edificio

La necesidad de protegerse contra los riesgos que conllevan el diseño y la ejecución de la construcción de un edificio, debido principalmente a posibles pérdidas que pudiera sufrir, superiores a su potencial económico y evitar la constitución de reservas como previsión de posibles accidentes, lleva consigo la contratación de un Seguro de Construcción.

Su *cobertura* se extiende no sólo al accidente de grandes consecuencias o la pérdida total por hundimiento, sino también a un gran número de siniestros parciales que se pueden producir con relativa frecuencia en la obra como grietas, daños por agua, robos, incendios, hundimientos parciales, etc., que suponen unos costes que exceden de los presupuestos de obra.

Como ya se ha mencionado anteriormente, el riesgo principal son los daños que se pueden causar al edificio en construcción, pero en la ejecución de la obra interviene también una serie de *máquinas* y *equipos* que, junto con el entorno que rodea la ubicación de la obra, asume también el constructor o promotor, como propietario arrendatario de esas máquinas y equipos, como *responsable directo o subsidiario* frente a terceras personas o bienes o como ejecutor o propietario de la obra, así como por la obligación que existe de mantenimiento y/o conservación del edificio después de entregada la obra.

De una forma esquemática, podría decirse que las coberturas básicas son las siguientes:



Ampliando esta breve reseña, cada uno de los apartados citados tiene las características que figuran en el Cuadro I.

En general, los hechos contra los que el Seguro de Construcción otorga cobertura son innumerables y sólo se necesita que su ocurrencia sea accidental, imprevisible y súbita.

No obstante, puede decirse que algunos de los riesgos que posibilitan un accidente en distintas fases de la construcción son, entre otros, los siguientes:

- *Incendio*, debido principalmente a la utilización de *madera* para encofrados, andamiajes, etc. y su almacenamiento en sitios poco convenientes. La presencia de *líquidos inflamables*, el empleo de *materias combustibles* y *materia eléctrica* y los trabajos de soldadura pueden agravarlo.
- *Caída del rayo* por inexistencia de pararrayos en la obra durante su construcción.
- *Explosión* de calderas, transformadores, compresores.
- *Robo* condicionado por el entorno y situación de la obra, a veces en parajes aislados o poco transitados que convierten este riesgo en algo muy frecuente, por apetencia de materiales almacenados (tuberías, griferías, cobre, herramientas, etc.).
- *Rotura de cristales* cuya presencia puede ser importante en función de las características y destino final del edificio.
- *Vientos, tempestades, huracanes, ciclones* y otros fenómenos de la Naturaleza que pueden ocasionar vuelcos de grúas, arrastre de cubiertas, caída de tabiques aún frescos, etc., da-

Cuadro I

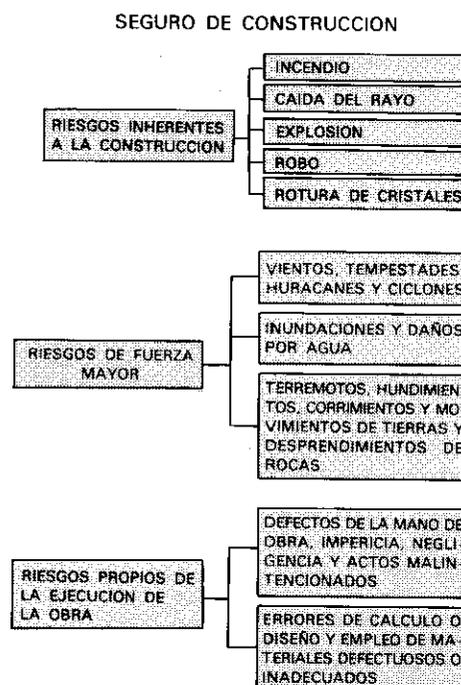
BIENES Y RIESGOS ASEGURABLES	CONTENIDO
DAÑOS A LA OBRA	Trabajos permanentes y temporales realizados y/o en curso de realización, incluidos materiales y repuestos necesarios para la ejecución de la obra.
MAQUINARIA	Conjunto de máquinas que intervienen en la construcción, grúas, excavadoras, palas cargadoras, hormigoneras, compresores, etc.
EQUIPO	Equipo e instalaciones de construcción, andamiajes, herramientas, armaduras, instalaciones de fuerza motriz, etc.
RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	Daños y/o pérdidas ocasionados a terceras personas y/o bienes por los obreros y empleados de la construcción y por el inmueble o cualesquiera de sus partes.
PERIODO DE MANTENIMIENTO	Daños derivados de la ejecución de la obra y/o de su mantenimiento y conservación.
GASTOS DE REMOCION Y DEMOLICION DE ESCOMBROS	Gastos que se originen como consecuencia de la remoción y demolición de escombros como consecuencia de un siniestro.

ñando la propia obra, o a terceras personas, vehículos u otros inmuebles.

- *Inundaciones y daños por agua*, con especial incidencia en obras ubicadas en lugares amenazados por riadas o en antiguos cauces de ríos, y cuyos datos pueden ser muy graves si la edificación consta de sótanos.
- *Terremotos, hundimientos, corrimientos, movimientos de tierra y desprendimiento de rocas*, cuyo resultado es especialmente grave y catastrófico sobre todo en suelos con especial actividad sísmica o geológica. Mucho más normales son los corrimientos de tierra debidos a presiones ejercidas por el terreno y la humedad durante la excavación.
- *Defectos en la mano de obra, impericia, negligencia y actos malintencionados*. En la actualidad las condiciones socio-económicas de una determinada zona geográfica o país pueden ocasionar que la contratación de personal auxiliar no muy cualificado lleve consigo una falta de especialización en la mano de obra, que origine daños tanto en la propia obra como en las máquinas y bienes de terceros.
- *Errores de cálculo o diseño y empleo de materiales defectuosos o inadecuados*, circunstancias que, normalmente, ocasionan grandes siniestros, puesto que pilares infradimensionados,

cimentaciones mal calculadas, sobrecargas no consideradas en el cálculo, cementos defectuosos, etc., suelen producir el hundimiento total o parcial de las obras.

Como resumen, todo lo expuesto, podría quedar reflejado de la siguientes forma:



Por último, y para finalizar con este aspecto de la construcción de un edificio y un posible seguro, es conveniente que los correspondientes capitales a asegurar deban concretarse:

- Al valor total estimado de reposición en nuevo de los bienes en la fecha de terminación de la obra, para las coberturas de Daños a la Obra, Maquinaria y para el Período de Mantenimiento y/o Conservación.
- El valor real de los bienes para el Equipo de Construcción.
- Para la Cobertura de Responsabilidad Civil Extracontractual, dependerá en cada caso de la situación y ubicación concreta de la obra, para poder establecer un capital asegurado que corresponda con los daños que puedan sobrevenir.

LA UTILIZACION DEL EDIFICIO

Cuando a un gerente de riesgos le entregan un edificio para su utilización, éste debe plantearse las mismas cuestiones relativas a la protección de dicho bien.

Así como en la fase de construcción se han debido diseñar los medios de prevención y protección en función de la actividad futura a realizar en el edificio, la protección a buscar a través de un contrato de seguro debe ir directamente relacionado con la actividad del edificio.

Diversos son los riesgos, que pueden ocasionar daños materiales, a que puede estar sometido un edificio. No obstante, a continuación se detallan algunos de los más habituales.

Como *riesgos inherentes a la actividad*, en principio, y como más grave, está el *Incendio* del edificio, que será mayor cuanto más elementos combustibles hayan entrado en su construcción y luego en su posterior acondicionamiento y decoración.

La altura del edificio, su comunicación entre plantas a través de huecos de escalera o ascensor, o por sus fachadas, agravadas por la utilización cada vez más profusa de cristalerías y la presencia muy frecuente de falsos techos plagados de

conductos y canalizaciones incrementan considerablemente la peligrosidad propia e intrínseca de cualquier edificio.

A estas circunstancias se debe añadir la proporción de riesgo que se deriva de la actividad que en el edificio se va a realizar. Cualquier actividad, ya sea mercantil o industrial, con fabricación o manipulación de productos, o el simple almacenamiento de mercancías, proporciona un considerable riesgo de incendios. La posibilidad, por tanto, de una pérdida importante, sugiere, claramente, al gerente de riesgos la transferencia del riesgo a una Compañía aseguradora.

La utilización de sistemas de calefacción convencionales, con presencia en el propio edificio de calderas o central térmica lleva aparejado un peligro de *explosión* de la misma forma que el empleo de aire comprimido.

Hay otra serie de riesgos que, a pesar de que su aparición es menos frecuente, cuando lo hacen pueden ser de una intensidad importante, por lo que deben ser considerados. Los más importantes son los siguientes:

- La súbita y accidental producción de *humo*, sin que haya llama.
- La posibilidad de daños por *impacto de vehículos*.
- El riesgo potencial de *caída de aviones*, sobre todo si el edificio está próximo a un aeropuerto o base aérea, u objetos desprendidos de los mismos. Es reciente, todavía, la noticia de los considerables daños ocasionados en un edificio, de una importante población española, por la caída de varias bombas transportadas por un avión.
- Si el edificio está destinado a un uso industrial con la presencia de hornos con materiales en estado de fundición, hay un riesgo de daños a consecuencia del *derrame de material fundido*. De la misma forma, si en lugar de materias fundidas el edificio contiene depósitos de líquidos como vino o aceite, su derrame puede producir determinados daños.
- Dependiendo de la cuantía e importancia de que un *fallo* en los *medios de protección y prevención* puede ocasionar serios problemas, también es una posibilidad a tener en cuenta.

Con independencia de los anteriores, existen otro

tipo de riesgos que podrían denominarse *riesgos de la naturaleza*, ajenos a la actividad, entre los que cabe destacar, en orden a su mayor posibilidad de causar daños, los siguientes:

— *Inundación* por aguas, lodos o barros, que tradicionalmente ha ocasionado la pérdida de una gran cantidad de vidas humanas y unos daños materiales tremendamente cuantiosos. Baste recordar, como ejemplos más recientes, las terribles inundaciones producidas en el Norte de España, el pasado verano de 1983, o la dramática riada ocurrida en Colombia en 1985.

Este es un riesgo de especial incidencia cuando el edificio se encuentra próximo a un río, tanto si tiene un cauce regular como si su corriente es esporádica. Podría darse el caso de que la edificación se encontrará enclavada en un antiguo cauce de algún río, que en la actualidad se hubiera desviado o secado. Aun así es necesario considerar este riesgo. De idéntica forma, la proximidad del mar, sobre todo en zonas geográficas propicias a temporales, puede ocasionar daños por las aguas.

— *Huracanes, tempestades y vientos*, propios de determinadas latitudes y que incidirán con mayor o menor intensidad dependiendo de las protecciones del edificio, su ubicación y altura respecto a otros, así como su situación geográfica.

— *Pedrisco, nieve o lluvia*, riesgos de menor intensidad respecto a un inmueble.

— *Terremotos y movimientos sísmicos* son otros riesgos de una tremenda intensidad, como lo demuestra el reciente seísmo sufrido por México el pasado año.

Un tercer grupo de riesgos serían los denominados *hechos políticos o derivados del entorno social* donde está enclavado el edificio. En este grupo se pueden citar:

— Daños ocasionados por un acto de *terrorismo* contra el Gobierno o las Instituciones del país, en el que se vea envuelta la propiedad privada.

— Hechos de carácter o connotaciones políticas como *motines, alborotos o tumultos populares*, dirigidos contra organizaciones políticas o contra el público en general, pero llevando aparejados reivindicaciones políticas.

— *Huelgas y otras reivindicaciones sociales* por trabajadores y asalariados.

— *Actos de vandalismo* o, en su carácter más amplio, *actos malintencionados*, donde se puede contemplar cualquier hecho realizado contra el edificio con el único fin de ocasionar un daño.

Es previsible que la ocurrencia de cualesquiera de los eventos antes citados puede ocasionar una serie de gastos, que también deben preverse, tales como:

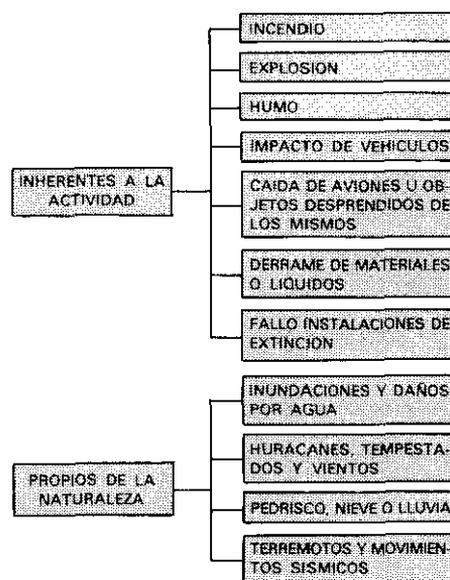
— El desembolso provocado por las labores de *desescombro* a consecuencia de cualesquiera hechos que se produzcan.

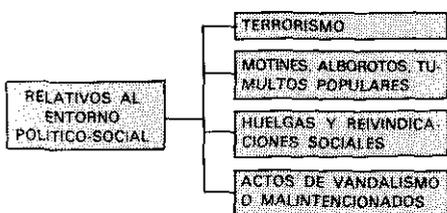
— Los gastos adicionales presentados como consecuencia de los trabajos de *salvamento* realizados después de acaecido el hecho.

— El coste de los *servicios de extinción* de incendio, que puede ser muy variable dependiendo del carácter de la institución, pero que puede ser considerable en función del trabajo, dedicación de elementos humanos y aplicación de materiales.

Para una mayor concreción de las ideas expuestas, puede resumirse lo indicado en el siguiente esquema:

RIESGOS MAS HABITUALES





La aparición de cualesquiera de los riesgos que anteriormente se han citado, y que pueden ocasionar daños materiales, va a determinar que el edificio en cuestión se utilice en menor grado o, si el daño es muy importante, permanezca en inactividad durante el período de tiempo necesario para efectuar las debidas reparaciones. Esta disminución del grado de explotación va a suponer una merma en los ingresos que por la misma se estaban percibiendo, es decir, una *pérdida de beneficios*.

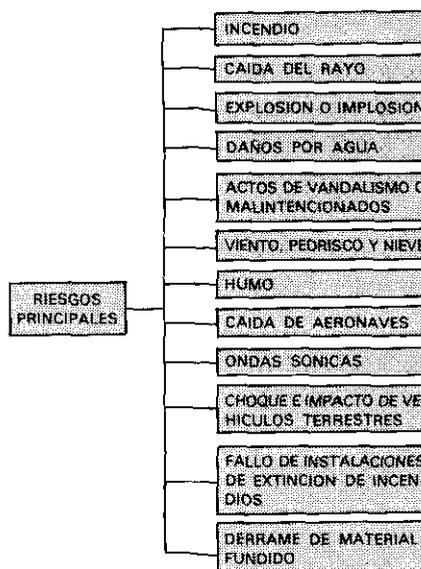
Cuando un edificio sufre unos daños, supóngase el hecho frecuente de un incendio que afecte a sus instalaciones, la empresa, además del propio daño físico al edificio, sufre dos tipos de perjuicios; uno que son los gastos a los que debe seguir haciendo frente, con independencia de que no se esté realizando actividad alguna o el ritmo de trabajo sea inferior, como por ejemplo, luz, teléfono, impuestos municipales, sueldos, etc., y otro que es la *disminución de rentabilidad*, es decir, el beneficio líquido que, por esa explotación del edificio, la empresa estaba percibiendo.

Ambas pérdidas pueden afectar tan sensiblemente a la empresa que, de no haberlas considerado y trasladado a una Compañía aseguradora, podrían determinar una grave crisis financiera a la empresa, cuando no la imposibilidad de volver a reanudar la actividad.

Llegado a este punto, el gerente de riesgos debe plantearse, como siempre, la *conveniencia de asumir ciertos riesgos y trasladar otros*.

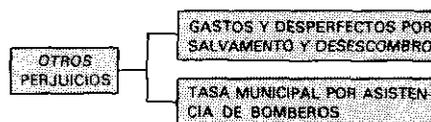
Seguro de daños materiales

Dada la amplia oferta que cualquier Mercado asegurador va a tener respecto a este seguro, es relativamente fácil (todo dependerá de la actividad del edificio) encontrar cobertura para los siguientes riesgos.



Debe tenerse en cuenta que muchos de estos riesgos son cubiertos por las Compañías aseguradoras aplicando un deducible o franquicia para el asegurado, por lo que éste debe considerar la oportunidad de establecer un fondo para la asunción de estos siniestros. En otras ocasiones, deberá ser éste último quien, por propia iniciativa, debería proponer a la Compañía aseguradora la aplicación de varios tipos de deducibles que podrían abaratar el coste del seguro sin detrimento, en el caso de la ocurrencia de pequeños siniestros, de su economía.

Como se ha apuntado antes, también pueden cubrirse los gastos que, previsiblemente, se van a producir como consecuencia de un siniestro, como son:

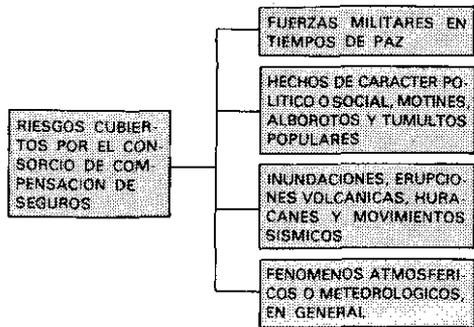


Para finalizar con las posibilidades de Seguro de Daños Materiales es conveniente reseñar que también pueden ser trasladados a una Aseguradora, aunque son riesgos que podrían ser asumidos por la empresa, los siguientes eventos:



Algunos de los riesgos que se han venido comentando, como los que más adelante se indican, son objeto de cobertura, dependiendo del país de que se trate, por Compañías aseguradoras privadas o por Consorcios u Organismos especiales del Estado de dicho país.

Por poner un ejemplo, en España existe el denominado Consorcio de Compensación de Seguros, que es un Organismo dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda, quien a través de un recargo especial repercutible, en general, en las pólizas de Daños Materiales, garantiza la cobertura, con carácter de exclusividad, de estos riesgos:

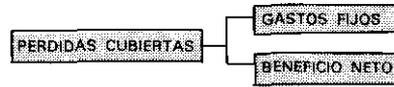


SEGURO DE PERDIDA DE BENEFICIOS

Este seguro está insuficientemente desarrollado en algunos países, de lo cual el Sector asegurador tiene bastante responsabilidad, pero su utilidad y necesidad para la empresa es evidente.

Las indemnizaciones relativas a estas pérdidas se hacen efectivas, durante el período de tiempo que se haya estipulado en el contrato, si se producen por cualesquiera de los riesgos que se encuentren cubiertos por la póliza de Daños Materiales correspondientes. Es decir, al producirse un daño material en el edificio, que esté cubierto por la póliza de Daños, sus consecuencias pecunia-

rias quedarían cubiertas. Los dos grandes apartados de cobertura son:



RESUMEN

Se ha puesto de manifiesto, de una forma breve y simplificada, la existencia de una serie de riesgos que gravitan sobre un edificio, incluso desde su proyecto, y que pueden ocasionar cuantiosos daños materiales y pérdidas pecuniarias subsiguientes.

Es muy importante delimitar claramente estos riesgos y tratar de cuantificar su posible frecuencia e intensidad, con el fin de decidir sobre su posible asunción consciente, habilitando si fuera necesario un fondo de autoseguro, o su traslado, a la mejor relación coberturas/precio, a una Compañía aseguradora, sin olvidar su solvencia. Se ha querido asimismo circunscribir el tema de los seguros básicos necesarios para un edificio, Construcción en primera fase, y Daños Materiales cuando está en actividad, y se ha procurado resaltar la necesidad de contar con una cobertura de Pérdida de Beneficios.

No obstante, y como apunte final, existen otros tipos de seguros, también relacionados con los daños materiales, como son el Transporte de estructuras para la construcción del edificio, el Montaje de máquinas e instalaciones en el edificio y la Avería de Maquinaria de aquéllas ya en funcionamiento, cuya contemplación puede ser necesaria para el gerente de riesgos.

