

Edificios demolidos e indemnizados por el Consorcio de Compensación de Seguros tras el terremoto de Lorca de 2011

Alfonso Manrique Ruiz

Subdirector de Tasaciones

Consorcio de Compensación de Seguros



El Consorcio de Compensación de Seguros recibió más de 32.000 solicitudes de indemnización por parte de asegurados afectados. Para realizar las tareas de valoración de los daños indemnizables designó y desplazó a algo más de 200 peritos de seguros y asesores técnicos.

En conjunto, el importe indemnizado por el Consorcio ascendió a 485 millones de euros.

El 11 de mayo de 2011 se produjeron dos temblores sísmicos de magnitudes 4,5 y 5,1 en la Región de Murcia, que afectaron gravemente a los edificios de la ciudad de Lorca.

La mayor parte de los inmuebles tuvieron algún tipo de afectación aunque en el momento del terremoto sólo se vino abajo una parte limitada de un edificio denominado Puertas de Lorca.

El Consorcio de Compensación de Seguros (en adelante, Consorcio) recibió más de 32.000 solicitudes de indemnización por parte de asegurados afectados. Para realizar las tareas de valoración de los daños indemnizables designó y desplazó a algo más de 200 peritos de seguros y asesores técnicos. En conjunto, el importe indemnizado por el Consorcio ascendió a 485 millones de euros.

Los técnicos del Ayuntamiento de Lorca, desde un primer momento, revisaron el estado de los inmuebles, catalogando el mismo en cuatro niveles/colores según su grado de afectación y el nivel de seguridad que presentaban para ser o no habitados, implementándose las medidas de seguridad que se consideraron oportunas en cada uno de ellos, tanto por parte de Protección Civil como por parte de la Unidad Militar de Emergencias.

Posteriormente, y sobre la base de los informes elaborados por los mencionados técnicos municipales, el Ayuntamiento procedió a declarar ruinas técnicas en los edificios con mayores daños estructurales, encargándose de su demolición por el procedimiento de ejecución sustitutoria.

El 18 de mayo de 2011, siete días después de ocurrido el terremoto, el Ayuntamiento de Lorca comenzó la demolición del primer edificio, denominado Residencial Princesa, comunidad formada por los números 57, 59 y 61 de la Carretera de Granada.

Además de estas declaraciones de ruina técnica, ya en el año 2012 el Ayuntamiento procedió a emitir resoluciones de declaración de ruina económica. En estos casos de ruina económica, y a diferencia de los de ruina técnica, las órdenes municipales de demolición de los edificios no se fundaban en el colapso estructural de los mismos, sino en el carácter antieconómico de la reparación a realizar por la comunidad de propietarios en relación con el valor real del propio edificio. Sin embargo, en el caso de existencia de una póliza de seguro que cubra los daños sufridos por un inmueble con declaración de ruina económica, resulta que el elevado y antieconómico importe de la reparación de los daños corre a cargo del asegurador (en este caso de terremoto, el Consorcio) y no a cargo del patrimonio de los propietarios del inmueble. De ahí, que en estos supuestos, el Consorcio mantuvo el criterio –expuesto en su momento por escrito al Ayuntamiento- de que lo que le correspondía abonar por razón de contrato de seguro no era el importe equivalente a un nuevo edificio como si se tratara de un siniestro total, sino el importe correspondiente a la reparación del inmueble, hasta el límite de la suma asegurada de la póliza de seguro o el valor de reconstrucción del mismo.

Respecto al cálculo de las indemnizaciones por daños en continente de los inmuebles demolidos, el Consorcio adoptó el mismo método de valoración para todos ellos. El método estaba basado en módulos unitarios de nueva construcción y, además de considerar todos los gastos inherentes al proceso de reconstrucción, se contempló también por el Consorcio el coste derivado del cumplimiento de la normativa vigente a fecha del siniestro para inmuebles de nueva planta.

Con todo ello, el número de inmuebles demolidos e indemnizados por el Consorcio ha sido de 135. Se da consideración de inmueble a una unidad estructural que tiene una única referencia catastral de parcela, aunque pueda disponer de varias escaleras. De estos inmuebles demolidos, uno es una iglesia, la Parroquia de Cristo Rey, otro es un Instituto de Enseñanza, 3 son edificios comerciales o de oficinas, 50 son viviendas unifamiliares y el resto, 80, son edificios plurifamiliares que totalizan 147 escaleras. El barrio de San Fernando, con 9 bloques y un total de 15 escaleras, se ha contabilizado a estos efectos como 9 inmuebles.



Estos inmuebles demolidos se traducen en lo siguiente:

- Por lo que se refiere a número y superficie, se demolieron 1.240 viviendas, 149 locales comerciales y 335 plazas de garaje, con unas superficies de 134.960 m², 18.708 m² y 11.124 m², respectivamente, lo que totalizan 164.792 m² demolidos e indemnizados.
- En lo que a la cuantía económica se refiere, la indemnización total abonada por el CCS por estos inmuebles demolidos ha sido de 135.132.872 euros, que representa un 27,8 % del importe indemnizado total por este terremoto. De esa cifra 128.699.775 euros corresponden a daños materiales y 6.433.097 euros a inhabilitaciones, pérdida de alquileres y otras coberturas de lucro cesante.

Los 128.699.775 euros de indemnización por daño material se desglosan en 118.665.884 euros correspondientes a daños al continente, lo que representa el 91,8 %, del total daños materiales y 10.612.333 euros correspondientes al contenido, descontando 578.443 euros en concepto de franquicias a los locales comerciales (no se aplican deducciones por franquicias a cargo de los asegurados en los casos de daños en viviendas ni en comunidades de propietarios de viviendas).

- En cuanto al número de expedientes de siniestro abiertos, han sido 1.806, de los cuales 1.066 corresponden a daños materiales y 741 a pérdida de beneficios, de ellos 64 y 53 respectivamente corresponden a expedientes de comunidades de propietarios¹, siendo el resto de copropietarios.

Estos expedientes representan un 5,7 % del número total de expedientes registrados mientras que, como hemos visto, suponen el 27,8 % del importe indemnizado.

El mayor importe abonado por el Consorcio por un inmueble demolido se aproxima a los 13 millones de euros.

Se pueden visualizar los edificios demolidos mediante un visor geográfico en el siguiente enlace:

<https://consorsegueros.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=e669fc3b4b794d8ab09fa5ebbc4cbc51>

(1) En los expedientes de las comunidades de propietarios se incluían las indemnizaciones de los daños correspondientes a copropietarios carentes de póliza de seguro individual.