



Leza, Escriña
& Asociados S.A.
Consultores en Ingeniería
de Riesgos y Valuaciones

Perú 345 12º C
Buenos Aires
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar
tel: 4334.2514
(líneas rotativas)

Ingeniería e
inspección de riesgos

Programas
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños
en automóviles

CIRCULAR

03.06

Valor asegurable de departamentos y consorcios

Muchas veces nos preguntamos en cuanto debemos asegurar, contra el riesgo de incendio, nuestro departamento o consorcio, y la respuesta casi inmediata es: Multiplico la cantidad de metros cuadrados propios de mi departamento por el valor promedio que suelen figurar en revistas, diarios o boletines de aseguradores.

Sin embargo, este cálculo no esta sustentado en una correcta interpretación de los principios técnicos de esta cobertura, y puede conducirnos a una conclusión errónea.

Cuando se trata de asegurar las partes comunes, suelen sucederse situaciones en general agravadas, porque el error deriva generalmente en un "infraseguro", es decir, asegurar el inmueble a un valor más bajo que el que corresponde según la póliza, el error puede ser costoso, ya que en caso de siniestro se aplicará la cláusula de prorrateo, y la aseguradora sólo indemnizará el siniestro en forma parcial (para profundizar este tema ver circular LEA 1-2005).

Al respecto, vale la pena aclarar que según la Ley de Inmuebles en propiedad horizontal, es responsabilidad de la administración contratar un seguro, el cual para cumplir su finalidad deber contemplar las coberturas adecuadas como el valor que realmente corresponde.

Se presenta acá la primera dificultad ya que no todos los administradores tienen claro este concepto y suelen tomar como valor para la póliza un estimado, resultante de muchas hipótesis, muchas veces incorrectas.

Vale la pena entonces entender, tal como lo marca la Ley de propiedad Horizontal (13.512), la naturaleza de las partes propias y comunes (le hemos agregado algunas aclaraciones):

"Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad."

"Se consideran comunes, por dicha razón, y sin que el listado sea limitativo:

1. Los cimientos, muros maestros (se entiende acá las estructuras de hormigón y los cerramientos laterales, por ejemplo), techos patios, solares, pórticos, galerías, vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada a jardines;



Leza, Escriña
& Asociados S.A.
Consultores en Ingeniería
de Riesgos y Valuaciones

Perú 345 12º C
Buenos Aires
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar
tel: 4334.2514
(líneas rotativas)

Ingeniería e
inspección de riesgos

Programas
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños
en automóviles

2. Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.
3. Los locales para alojamiento del portero y portería.
4. Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos (por ejemplo, entre si y entre partes comunes)
5. Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos e instalaciones existentes para servicios de beneficio común (podemos señalar por ejemplo las cañerías maestras de agua, gas, etc., hasta la entrada particular de cada unidad).
6. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

Si se analiza cuidadosamente lo antes señalado se comprende que de acuerdo a este artículo las partes comunes pueden alcanzar fácilmente el 50 y hasta el 70% del valor de un edificio, aun cuando esta realidad sea muchas veces contraria al sentido común.

Llegamos así al planteo que es necesario realizar cuando se decide asegurar la propiedad.

En general, como hemos señalado, las informaciones que circulan generalmente en la plaza, suelen dar el valor de reconstrucción a nuevo (que por otra parte es el que se recomienda asegurar) por metro cuadrado de la totalidad de un edificio, es decir que comprende partes propias y comunes. Este valor, por ejemplo, se puede consultar en El Calculador, disponible en nuestra pagina de Internet www.lea.com.ar

El valor total del edificio resulta de multiplicar su superficie total (incluye partes propias y comunes) por el valor unitario por metro cuadrado. Resultado: valor de reposición de partes comunes y propias, en conjunto.

Vaya como ejemplo: Un edificio de 10 pisos, con una superficie cubierta total de 2.500 m², conformado por 20 unidades funcionales iguales, y un valor unitario promedio para la totalidad de la superficie, según sus características, de \$ 1.500/m² tendría un valor total de \$ 3.750.000. Considerando que cada piso esta conformado por 2 departamentos que tienen bastante tabiquería divisoria en común entre ellos y entre las partes comunes propiamente dichas, se puede estimar que del valor total un 60% corresponde a las partes comunes, en cuyo caso resulta:

Valor de partes comunes: 60% de \$ 3.750.000 = \$ 2.250.000

Valor total de las partes propias: 40% de \$ 3.750.000 = \$ 1.500.000

Primera Conclusión: El consorcio debería asegurar por un valor de \$ 2.250.000 la obligación que marca la ley en este concepto.

Sin embargo, el problema no termina en el punto anterior, ya que cada propietario está expuesto a sufrir daños, de acuerdo a la cobertura de la póliza, en las partes que si le son absolutamente propias (pisos de madera, cielorrasos, tabiquería interna (entre ambientes totalmente propios), instalaciones individuales y puede pretender un seguro que le mantenga totalmente indemne.



Leza, Escriña
& Asociados S.A.
Consultores en Ingeniería
de Riesgos y Valuaciones

Perú 345 12º C
Buenos Aires
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar
tel: 4334.2514
(líneas rotativas)

Ingeniería e
inspección de riesgos

Programas
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños
en automóviles

La diferencia con la cobertura de las partes comunes y propias radica que mientras en el primer caso existe una obligación de asegurar las mismas, en el segundo es optativo. Algunos propietarios aseguraron sus partes propias y otros no.

Para determinar el valor de las partes propias, volvemos al ejemplo anterior y lo aplicamos, partiendo de la siguiente hipótesis:

Valor total de las partes propias: \$ 1.500.000, como nuestro asegurado tiene una participación del 5%, nos da :

Valor de reposición, para cada una de las unidades funcionales: \$ 75.000.

Nota: Cada uno de los asegurados podrá, o mejor dicho, deberá, incrementar el valor antes señalado (es el valor mínimo) de acuerdo a mejoras que el introduzca en la parte propia de su unidad funcional.

Segunda conclusión: Para estar totalmente cubierto ante un evento, el propietario debería cubrir, por si mismo, el valor de sus partes propias en función de las mejoras que haya incorporado a su departamento.

Por último, y antes de ir a la enunciación de las cláusulas que rigen este tipo de seguro creemos convenientes una última aclaración y es el de no confundir el valor de venta de un edificio con su costo de reconstrucción. El primero es sensiblemente superior pues no solo contempla el terreno (que no es asegurable) sino ciertas condiciones de mercado como la ubicación, orientación, demanda en la zona, etc.

Tercera conclusión: No confunda el valor de compra o venta de su departamento, con el valor de reposición que debe aplicar para fijar la suma asegurable.

A efectos de no extender más la circular, agregamos las cláusulas que rigen este tipo de seguros:

“Déjese expresamente establecido que la suma asegurada se aplicará, en primer término, a la cobertura de las partes comunes - entidades éstas según su concepto legal y reglamentarios o su naturaleza - y, si dicha suma fuese superior al valor a riesgo al momento del siniestro, la diferencia se aplicará a las “partes exclusivas” de cada uno de los consorcistas en proporción a sus respectivos porcentajes dentro del consorcio.

Si existiese superposición de seguros tomados por el consorcio y por uno ó más consorcistas, se aplicarán las reglas de la Ley de Seguros, tanto en lo que respecta a la obligación que practicará el tomador de este seguro, como en cuanto a la proporción que le corresponde a cada asegurador. También el tomador se obliga a notificar a cada consorcista la existencia de este seguro, la suma asegurada, la proporción que le corresponda y demás condiciones del mismo”.



Leza, Escriña
& Asociados S.A.
*Consultores en Ingeniería
de Riesgos y Valuaciones*

Perú 345 12º C
Buenos Aires
Argentina

www.lea.com.ar

info@lea.com.ar
tel: 4334.2514
(líneas rotativas)

Ingeniería e
inspección de riesgos

Programas
de prevención

Valuaciones

Ajustes y peritajes

Riesgos del trabajo

Control de daños
en automóviles

Cuarta conclusión: Por último, luego de leer las cláusulas que se incorporan al contrato de seguros, se desprende que si el propietario considera que el seguro tomado por el consorcio es insuficiente (como ocurre lamentablemente con frecuencia), podrá incrementar la suma asegurada de su propia unidad, ya que el exceso de suma asegurada respecto de la suma que debería asegurar su propia unidad, se aplicará a suplir el infraseguro del consorcio.

Desde ya, esperamos que esta circular colabore a simplificar la interpretación de estas condiciones y a evitar las diferencias que se presentan habitualmente en los casos de siniestro, generadas en la mayor parte de los casos por interpretaciones erróneas.

A todos aquellos preocupados por casos particulares recomendamos realizar un estudio especializado del valor de los inmuebles, con el objeto de evitar estos inconvenientes a la hora de un posible siniestro.