

SEGURO PARA CONDOMINIOS
PORQUE ES CONVENIENTE EL SEGURO GENERAL PARA CONDOMINIOS

Principales ventajas

- Administración y reclamo ante una sola aseguradora
- Una sola póliza, todos con las mismas condiciones
- Un solo Deducible
- Un solo presupuesto de reparación
- Un solo proceso de ajuste de la pérdida
- En general un solo proceso de reclamo

Adicionalmente a lo anterior hay un gran vacío con las pólizas contratadas de manera individual, estas se limitan a cubrir los daños al apartamento o local asegurado específicamente y las Áreas Comunes que son las más sensibles de sufrir daños quedan sin seguro.

Hay experiencias con terremotos donde en un edificio varios apartamentos o locales están prácticamente intactos, pero las áreas comunes están destruidas.

Por otro lado, en condominios casi todo es bien común, el piso de un apartamento es el techo de otro; comparten paredes, instalaciones hidráulicas, parqueos, pasillos, techos, etc., según la “Ley Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos” o Ley de Condominios se considera bienes comunes, cita textual:

DETERMINACION DE LAS COSAS PRIVATIVAS Y COMUNES

Art. 6.- Cada propietario, además de serlo exclusivamente de su piso o apartamento, tendrá derecho como comunero sobre el terreno en que el edificio esté construido y sobre todo lo que sea de uso común del edificio o necesario para su existencia, seguridad y conservación. Se consideran comunes, además del terreno:

- a) Los cimientos y estructuras resistentes, la techumbre, los vestíbulos generales, las escaleras y puertas de entrada general;
- b) Los locales e instalaciones de servicios generales como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, gas, obras sanitarias, líneas de conducción de energía eléctrica, etc.;
- c) Los locales para alojamiento del portero y la portería;
- d) Los garages generales, sótanos y azoteas generales, salvo pacto en contrario;

Romma Consultores, S.A. de C.V. / Corredores de Seguros
Autorización # 1090 Superintendencia del Sistema Financiero

www.rommaconsultores.com
servicioalcliente@rommaconsultores.com

e) Los buzones para el correo, ascensores, montacargas e incineradores de residuos, los patios, jardines, y en general, las cosas o instalaciones para el servicio de todos los propietarios.

Además debido al riesgo tan grande que representa para los propietarios de apartamentos o locales comerciales ser su propio asegurador o contratar pólizas individuales, la “Ley Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos” en sus artículos 12, 18 y 19 menciona los derechos y obligaciones relacionados; entre otras cosas, como se procede con el seguro de edificios en condominio.

Se citan textualmente los párrafos respectivos, pero se recomienda consultar la totalidad de la ley, con la finalidad de conocer el contenido de la misma, su interpretación y aplicación en su caso particular.

“Art. 18.- Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o apartamentos, salvo convenio en contrario, los gastos de innovación, modificación y reparación de las partes y cosas comunes del edificio; “el pago de las primas de seguro”; el pago de los impuestos fiscales o municipales y los que gravaren plenamente el edificio y en general, todo otro gasto indispensable para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comodidad y decoro.”

“Art. 19.- La obligación de los propietarios de contribuir al pago de las primas de seguro, se transfiere a quien por cualquier título, adquiera el dominio sobre un piso o apartamento.”

“Se aplicará esta regla aun sobre aquellas primas que a la fecha del traspaso estuvieren insolutas.”

En el capítulo III, Artículo 12, Limitaciones al derecho de goce de los edificios por pisos y apartamentos (Prohibiciones) señala el Literal g, “contratar el seguro contra incendio si no es por la totalidad del edificio y mediante resolución de los propietarios”

El siguiente ejemplo señala como funcionaría el seguro general cuando algunos apartamentos no están incluidos por diferentes razones, han contratado pólizas particulares o simplemente no han tomado la decisión de incorporarse a la póliza contratada por la administración del condominio.

DAÑO CATASTROFICO, TERREMOTO

Datos del evento

- Suponiendo que el monto de los daños en el condominio es por \$ 750,000.00 *
- Total de apartamentos del condominio, 60 unidades habitacionales
- Valor total de las construcciones del condominio, \$ 3,000,000.00
- Porcentaje asegurado, 75% representado por 45 apartamentos incluidos en la póliza
- Porcentaje NO asegurado, 25% representado por 15 apartamentos excluidos

Romma Consultores, S.A. de C.V. / Corredores de Seguros
Autorización # 1090 Superintendencia del Sistema Financiero

www.rommaconsultores.com
servicioalcliente@rommaconsultores.com

Calculo de la indemnización:

○ Valor total del condominio, solo construcciones	\$ 3,000,000.00
○ Suma Asegurada contratada	\$ 2,250,000.00
○ Perdida ajustada* por terremoto	\$ 750,000.00
○ Menos 2% Deducible para terremoto	\$ 45,000.00
○ Saldo después del Deducible	\$ 705,000.00

Porcentaje cubierto, 75.00% **\$ 528,750.00**

Porcentaje NO cubierto, 25.00% **\$ 176,250.00**

***DEFINICION:** Perdida ajustada, representa el monto de dinero necesario para la reparación de los daños después de la revisión efectuada por el representante de la aseguradora o Ajustador.

¿Como participan de estos gastos de reparación los propietarios asegurados en la póliza general?

- ✓ Los \$ 45,000.00 del deducible que aplica para eventos catastróficos se dividen entre 45 apartamentos asegurados y resulta que estos propietarios participan en esta perdida con \$ 1,000.00 cada uno.

¿Qué ocurre con el porcentaje NO asegurado?

La pérdida no asegurada es \$ 176,250.00 y según la Ley de Condominios esta sería cubierta por los propietarios de los apartamentos excluidos de la póliza de seguro, como consecuencia cada uno participaría con \$ 11,750.00 en este ejemplo particular. Esta pérdida puede ser mucho más grande si los daños son mayores al ejemplo o viceversa.

Nota: Los cálculos del ejemplo anterior pueden variar según las condiciones de la póliza contratada.

La póliza de seguro cubre el daño directo al bien asegurado, si el apartamento asegurado en una póliza individual no tiene daño directo sino que el daño es consecuencial o en las áreas comunes, la aseguradora le dirá que no está cubierto.

Que frustrante sería para un propietario de apartamento o local comercial que ha contratado una póliza particular y que no le explicaron los alcances y limitaciones de la póliza y se entera hasta cuando ocurre el siniestro que su póliza no funciona como se pensó y peor aun que debe participar con su propio dinero para reparar los daños.

Comentarios finales:

- 1) Sobre el seguro del condominio, lo ideal es que todos los propietarios estén de acuerdo en su contratación; pero si no es así, pueden tomar la decisión el porcentaje de propietarios que señale el reglamento interno del condominio como legal para tal efecto.
- 2) Nuestro objetivo es hacer del conocimiento sobre estos temas a todos los propietarios de apartamentos o locales comerciales en condominios, asesorarlos según su conveniencia; aclaramos, que como consultores de seguros no estamos facultados para asesorarles legalmente; sin embargo, la experiencia con los pasados terremotos y otros siniestros que hemos atendido y resuelto favorablemente para beneficio de nuestros clientes, y con el conocimiento del alto riesgo sísmico que tenemos en nuestro país, nos atrevemos a recomendar que el seguro ideal para los condominios es según se señala en la “Ley de Condominios”, una póliza general contratada con la aseguradora de su conveniencia a través del profesional o Corredor de Seguros de su confianza.
- 3) En reciente conferencia impartida por el Dr. Eduardo Reinoso Angulo, un Ingeniero mexicano con doctorado en Sismología, invitado por la Asociación Salvadoreña de Empresas de Seguros ASES, se refirió a la experiencia con los pasados terremotos de Haití, Chile y Japón y comentaba que sobre los casos de Chile y Japón la respuesta de la industria aseguradora fue y sigue siendo fundamental y muy positiva, debido a que estos países tienen mucha cultura de seguros y adicionalmente tienen recursos para financiar sus seguros.

Contrario con Haití donde no solo se lamenta la gran pérdida de vidas humanas, por la poca calidad en la infraestructura de sus edificaciones, resultado de códigos de construcción no aplicados y muchos detalles mas, esto agregado a la escasez de recursos financieros dieron como resultado una tragedia de grandes dimensiones.

Para consultas pueden escribirnos a nuestros correos electrónicos, les sugerimos visitar nuestro sitio web www.rommaconsultores.com , especialmente los links relacionados al tema de seguro para condominios:

http://www.rommaconsultores.com/COMO_ESTABLECER_LA_SUMA_ASEGURADA.pdf

http://www.rommaconsultores.com/LEY_DE_CONDOMINIO.pdf