

COMO ESTABLECER LA SUMA ASEGURADA PARA CONSTRUCCIONES

Según el Código de Comercio en el artículo 1413, párrafo II, señala que para los edificios (entendiendo como tales las Construcciones fijas y permanentes) la suma asegurada será el Valor de Reconstrucción*, “cuyo costo corre a cargo del asegurador” cita textualmente.

También señala que ocurre cuando el asegurado no decide reconstruir: “pero si el edificio no se reconstruye, el valor indemnizable no excederá del valor de venta del edificio al día del siniestro” termina citando.

¿Cómo aplican lo anterior las aseguradoras?

Al momento de un siniestro cubierto por la póliza, verifican el valor de la suma asegurada contratada y lo confrontan con los valores de Reconstrucción del inmueble al momento del evento. Es muy fácil de verificarlo porque el asegurado al ocurrir el siniestro presenta un Presupuesto de Reparación de los daños y este presupuesto puede señalar perfectamente si la suma asegurada en la póliza está a valores actuales o no.

En las pólizas de Incendio y Líneas Aliadas o Todo Riesgo, existe una cláusula denominada “Proporción indemnizable”, esto quiere decir que la indemnización será proporcional a la suma asegurada con respecto al valor real de los bienes.

Por ejemplo: Si una vivienda según el valor de reconstrucción su valor es \$ 100,000.00 pero el dueño decide asegurar solo \$ 60,000.00; aplicando la cláusula “proporción indemnizable”, cualquier indemnización partirá del 60% como porcentaje asegurado.

Cuando la pérdida es total la suma máxima por indemnizar será \$ 60,000.00 y esto es fácil de comprender para el contratante del seguro porque la suma coincide. El problema se da cuando la pérdida es parcial, veamos el siguiente ejemplo:

Datos del Evento

- Cobertura afectada: Terremoto
- Valor de Reconstrucción, \$ 100,000.00
- Suma Asegurada contratada, \$ 60,000.00
- Presupuesto presentado para reparar el daño parcial, \$ 35,000.00
- Porcentaje cubierto, según proporción indemnizable: 60%

Liquidación del evento

Deducible por terremoto según la suma asegurada, \$ 60,000.00 X 2% = \$ 1,200.00
\$ 35,000.00 - \$ 1,200.00 = \$ 33,800.00
\$ 33,800.00 x 60% asegurado = \$ 20,280.00
Pérdida no indemnizada por infra-seguro \$ 13,520.00

Algunas aseguradoras aplican según su reaseguro o políticas de suscripción de negocios, participación por eventos catastróficos equivalente al 10% del valor a indemnizar, esto se restaría a la suma por indemnizar anterior.

Las aseguradoras de común acuerdo con el asegurado fijan la suma asegurada, efectúan valúo a la propiedad e indican la suma adecuada al momento de contratar la póliza, posteriormente el Corredor de Seguros sugiere después de consultar con la aseguradora actualizar la cantidad en periodos de tres o cuatro años dependiendo del Bien Asegurado y su valorización en términos de reconstrucción para evitar caer en infra-seguro al momento de un siniestro.

Si comparamos costo – beneficio observamos lo siguiente con el mismo ejemplo de la vivienda: (utilizaremos la tasa de mercado para vivienda de 3.25 por millar para efectos de comparación)

1. Suma Asegurada y valor de reconstrucción, \$ 100,000.00 (BIEN ASEGURADO)

Costo anual del seguro, incluyendo impuestos, \$ 374.60

Perdida según presupuesto ajustado: \$ 35,000.00

Deducible para eventos catastróficos: 2% de \$100,000.00 = \$ 2,000.00

Monto a indemnizar; \$ 33,000.00

2. Suma asegurada al 60% del valor de reconstrucción, \$ 60,000.00 (MAL ASEGURADO)

Costo anual del seguro, incluyendo impuestos, \$ 224.76

Diferencia entre ambos costos: \$ 149.84

Esta diferencia provoca una pérdida al asegurado según el ejemplo arriba detallado:

Asegurado al 100% indemnización \$ 33,000.00

Asegurado al 60% indemnización \$ 20,280.00

Diferencia en la indemnización: \$ 13,520.00 (Perdida directa para el asegurado)

Conclusión: el ahorro al año de \$ 149.84 en prima de seguro costo \$ 13,520.00 en perdida directa al asegurado.

Existen aseguradoras que para evitar problemas y grandes discusiones al momento de presentarse un siniestro, no aceptan asegurar bienes en porcentaje, o si no aseguran el 100% aceptan asegurar mínimo el 80% adjuntando en la póliza una nota aclaratoria al respecto.

También existe el criterio con fundamento en la experiencia particular, donde el asegurado argumenta que la construcción le cuesta determinada cantidad, alejada de los valores que maneja la Industria de la Construcción (costo por metro cuadrado terminado) según el tipo de inmueble y acabados, etc.; sin embargo, las aseguradoras determinan sus sumas aseguradas de acuerdo a los valores de la industria porque la regla general es que los presupuestos y ajustes por reparaciones de daños causados en siniestros son elaborados por Ingenieros y/o Arquitectos según los costos de la industria de la construcción al momento del evento.

Las experiencias de los pasados terremotos desde octubre 10 de 1986, 13 de enero y febrero de 2001 y diversos siniestros atendidos han sido de aprobación para nuestros asegurados por las indemnizaciones pagadas, debido fundamentalmente a las recomendaciones para establecer las sumas aseguradas adecuadas en cada Propiedad de acuerdo a lo normalmente aceptado por la aseguradora.

Lo anterior no solo abona al sentimiento de buena fe y confianza mutua entre Asegurado – Corredor – Aseguradora si no también crea relaciones de amistad por el profesionalismo demostrado en los momentos difíciles; como son, cuando se presenta el siniestro y se pone a prueba cómo funciona el seguro contratado.