

VALUACIÓN DE INMUEBLES PARA SEGUROS

Autor: Ing. Oscar Colmenares Zapata

INDICE

1. Objeto De La Valuación Para Seguros

- ❑ Principio de Buena Fe
- ❑ Principio de Indemnización
- ❑ Valor Asegurable

2. Importancia De Una Correcta Valuación Para Seguros

- ❑ Supraseguro
- ❑ Infraseguro (Seguro Insuficiente)
- ❑ Ejemplos

3. Determinación de Valores

- ❑ Presupuesto
- ❑ Valores Unitarios

4. Tópicos Relevantes

- ❑ Suma Asegurada
- ❑ Reconstrucción, Reposición o Reinstalación
- ❑ Deducible
- ❑ Gastos Extraordinarios
- ❑ Deducible
- ❑ Tipos de Seguros Aplicables a Inmuebles

5. Referencias Bibliográficas



INTRODUCCIÓN

En el presente documento se desarrollan los principios y aspectos cruciales utilizados en el mundo de los seguros, los cuales el perito valuador debe tener presentes a la hora de realizar una valuación para el seguro, para que el valor obtenido cumpla con dichos principios y se otorgue una cobertura adecuada a los bienes inmuebles valorizados para seguros.

Teniendo en cuenta que ambos campos del conocimiento humano- el Seguro y la Valuación- poseen teorías y metodologías de cálculo para cumplir con sus fines, se ha seleccionado el área común donde ambos campos interactúan, de manera que el perito valuador, quien ya posee los conocimientos de su área de trabajo, pueda tener a su alcance los criterios de seguros aplicables a su caso específico, y pueda aplicarlos de manera correcta. Finalmente, se exponen algunos temas relevantes en el contexto de una valuación para seguros.

1. OBJETO DE LA VALUACIÓN PARA SEGUROS

Considerando que cada valuación debe realizarse teniendo en cuenta sus objetivos de trabajo, comenzaremos por exponer los criterios principales de seguros aplicables para el caso de una valuación de inmuebles para seguros.

La valuación para seguros tiene por objeto determinar los valores de los bienes que se desean asegurar, en función del condicionado de la póliza de seguros que se desea contratar. Tales valores serán proporcionados a la compañía aseguradora en calidad implícita de "Declaración Jurada", quien la aceptará como cierta en base al **Principio de Buena Fe** ("ubérrima fide" o máxima buena fe), por el cual se presume que las partes se rigen por actos de absoluta veracidad.

La exactitud de esta declaración será puesta a prueba en caso de la ocurrencia de un evento (siniestro) que afecte al bien o bienes asegurados, y que se encuentre dentro de la cobertura otorgada por la póliza contratada.

Otra norma del seguro relevante en el contexto de una valuación para seguros, es el **Principio de Indemnización**, que puede resumirse en la frase



"el seguro no es para ganar, el seguro es para no perder". Este principio establece que no puede existir lucro por parte del asegurado, sino que el objeto del seguro es garantizarle protección contra pérdida o daño producido por la ocurrencia de un evento amparado por la póliza.

La teoría del valor pone a nuestra disposición tres conceptos de valor: valor de mercado, valor de reposición, y valor en uso. Resumiendo apretadamente estos tres conceptos, diremos que el valor de mercado está ligado a situaciones de oferta y demanda, el valor de reposición al costo de la sustitución de un bien por otro de similares características, y el valor en uso es el valor económico que un bien tiene para su dueño en función de la utilización que hace del bien.

Analizando los tres conceptos, vemos que el valor de mercado involucra un componente de lucro, el cual no es aceptado en seguros; y el valor en uso contiene un margen de subjetividad tampoco aceptado. El valor de reposición y el Principio de Indemnización en seguros concuerdan en sus objetivos, ya que al reponer un bien siniestrado por otro de similares características, en el fondo se está impidiendo la pérdida del mismo.

Por tanto, debemos concluir que se debe utilizar el **costo de reconstrucción** como criterio de valor en el caso de valuación de inmuebles para seguros.

Como corolario, podemos indicar que el valor asegurable de un inmueble, prácticamente será el mismo dentro de una misma ubicación geográfica, pues los costos de construcción son los mismos. Así para el caso de Lima Metropolitana, el valor asegurable de un inmueble no sufrirá variaciones apreciables ya sea que se encuentre ubicado en un distrito de ingresos medios/ bajos o en un distrito de ingresos altos.

Aunque la denominación específica de los valores asegurables para inmuebles puede variar de acuerdo a la compañía aseguradora, en general las pólizas de seguro contemplan dos tipos de valores asegurables: el primero es el "**Valor Comercial**", que consiste en el valor de reconstrucción del inmueble



depreciado en función del uso, desgaste, edad y estado de conservación. El segundo tipo de valor es el “**Valor de Reemplazo**”, es decir, el valor de reposición o reconstrucción a nuevo, sin ningún tipo de depreciación o castigo. Normalmente este criterio de valor debe pactarse por una condición particular en las pólizas de seguros de activos (cláusula de reposición a nuevo), por la cual el asegurado se obliga a realizar la reconstrucción o reposición del bien dañado.

Considerando que casi en la totalidad de los casos los inmuebles se reconstruyen, el valor asegurable debería ser el valor de reconstrucción a nuevo, salvo que el asegurado decida no hacerlo, en cuyo caso cabe el aseguramiento a valor depreciado, como base de la indemnización.

2. IMPORTANCIA DE UNA CORRECTA VALUACIÓN PARA SEGUROS

La importancia de una correcta valuación para seguros, radica en que el propósito de una póliza de seguros es indemnizar al asegurado de modo en que se encuentre en las mismas condiciones previas al siniestro, garantizando así ya sea la reposición del bien asegurado (p ej, bancos que financian viviendas, en caso de sismos o incendios), o la continuidad de las operaciones del asegurado después del siniestro (supervivencia del negocio).

El hecho de no valorar correctamente el bien, puede producir un supraseguro (valor declarado del bien mayor al real), o un infraseguro (valor declarado del bien menor al real). Esta última situación, también se conoce como seguro insuficiente.

En la primera situación (supraseguro), se produciría un perjuicio económico al asegurado, ya que al aplicar una tasa determinada sobre un monto mayor al real, se tendría que pagar una prima mayor a la necesaria.

En la segunda situación (infraseguro o seguro insuficiente), el daño o perjuicio económico al asegurado podría ser mucho más severo, pues de acuerdo al condicionado de las pólizas, si al momento del siniestro los bienes asegurados tienen un valor real superior a la cantidad estipulada en la póliza, el



asegurado será considerado como su propio asegurador por la diferencia, y por lo tanto, soportará su parte proporcional de los daños y perjuicios sufridos.

Para una mejor comprensión de esta regla, se desarrollan cuatro ejemplos de aplicación:

- Primer caso: el valor declarado es correcto y el bien se daña totalmente.

Valor Asegurado Adecuado, Pérdida Total del Bien

Valor Asegurado	S/.	1 '000,000
Valor Sano	S/.	1 '000,000
Pérdida	S/.	1 '000,000
Indemnización	S/.	1 '000,000

Nota: El valor real que el bien asegurado tenía justo en el instante anterior al siniestro, se denomina **Valor Sano**,

- Segundo Caso: el valor declarado es correcto y el bien se daña parcialmente (pérdida parcial).

Valor Asegurado	S/.	1 '000,000
Valor Sano	S/.	1 '000,000
Pérdida	S/.	500,000
Indemnización	S/.	500,000

- Tercer Caso: Suma Asegurada Insuficiente, Pérdida Total

Valor Asegurado	S/.	1 '000,000
Valor Sano	S/.	2'000,000
Pérdida	S/.	2'000,000
Indemnización	S/.	1 '000,000

En este caso, el asegurado soporta el diferencial entre el valor Asegurado y el Valor Sano, es decir, se constituye en su propio asegurador por la diferencia de valores,

- Cuarto Caso: Suma Asegurada Insuficiente, Pérdida Parcial



Valor Asegurado	S/,	1 '000,000
Valor Sano	S/,	2'000,000
Pérdida	S/,	800,000
Indemnización	S/.	400,000

En este caso, se ha aplicado en la liquidación la regla que indica que el Asegurado debe soportar la parte proporcional correspondiente por daños y perjuicios, de la siguiente manera:

Porcentaje de Infraseguro:

Valor Asegurado/ Valor Sano x 100: $1'000,000/2'000,000 \times 100 = 50\%$

Pérdida: S/, 800,000

Indemnización: S/, 800,000 x 50% = S/. 400,000

Como se puede apreciar en estos dos últimos casos, el perjuicio económico soportado por el Asegurado es grande y puede acarrear graves consecuencias para la continuidad del su negocio,

3. DETERMINACIÓN DE VALORES

Dado que para valorizar un inmueble para el seguro se debe aplicar el Valor de Reposición, este valor se podrá determinar mediante el **Método del Costo**. Para tal efecto, el valor de reconstrucción del inmueble puede determinarse aplicando los mismos procedimientos empleados para calcular el costo de construcción de un bien de características similares al dañado, utilizando ya sea el presupuesto de obra, o costos unitarios de construcción.

La alternativa recomendable es la primera, consistente en actualizar el presupuesto de obra, pues nos dará la medida de valor más cercana a la realidad, sobre todo si el inmueble tiene características sui géneris que lo diferencian de otros inmuebles. Tal sería el caso, por ejemplo, de residencias y restaurantes con acabados especiales, fábricas industriales con servicios de vapor, aire acondicionado, corriente trifásica, etc.



ICG

Difundido por: ICG Instituto de la Construcción y Gerencia
www.construccion.org.pe / icg@icg.org.pe / Telefax: (51-1) 421 - 7896

En caso de no contar con los datos suficientes, se podrán utilizar costos unitarios de construcción, aplicando las correcciones de valor que fueran necesarias para reflejar el costo del inmueble bajo estudio. En nuestro medio, existen varias revistas especializadas que periódicamente publican valores unitarios de construcción para distintos tipos de edificación.

Para inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, será necesario incluir en la valuación el costo de las áreas y servicios comunes de acuerdo a lo establecido en el reglamento interno del inmueble.

El valor del terreno normalmente no se incluye en una valuación de inmuebles para seguros.

Mención especial merecen los Valores Unitarios Oficiales de Edificación publicados anualmente por el Ministerio de Vivienda. Estos valores están calculados para cumplir con roles distintos a una valuación para seguros, y no deben ser utilizados en nuestro caso.

4. TOPICOS RELEVANTES PARA SEGUROS DE INMUEBLES

Suma Asegurada

La Suma Asegurada es el monto máximo en el cual una aseguradora fija su responsabilidad frente al asegurado, y debe estar explícitamente expresada en el contrato de seguro.

Este monto se establece aplicando las técnicas propias del seguro, referidas al cálculo de pérdidas en caso de siniestro, y generalmente se usan para grandes empresas o negocios, cuya magnitud origina una dispersión de riesgo de modo que la posibilidad de una pérdida total es remota. Tal sería el caso, por ejemplo, de un banco con sucursales a nivel nacional.

En el caso de residencias o departamentos de viviendas, donde el riesgo de pérdida total es alto, el Valor Declarado generalmente coincidirá con la Suma Asegurada.



Reconstrucción, Reposición o Reinstalación

En vez de pagar la indemnización en dinero, la aseguradora puede reconstruir, reponer o reinstalar los bienes destruidos o dañados o cualquier parte de ellos; estando el asegurado obligado a cooperar con la aseguradora en todo lo que juzgue conveniente,

Si como consecuencia de la aplicación de alguna norma o reglamento que rija sobre la alineación de las calles, la construcción de edificios y otros hechos análogos, la aseguradora no puede reparar o reedificar los bienes asegurados, no estará obligada, en ningún caso, a pagar por dichos edificios una indemnización mayor que la que hubiere bastado en casos normales.

Deducible

En todo siniestro amparado por el seguro, el asegurado asume por su cuenta un monto determinado de la pérdida. Este monto se establece ya sea en forma obligatoria (Deducible Obligatorio), o en forma previamente acordada con la aseguradora (Deducible Voluntario).

La aplicación de estos deducibles se debe a las siguientes razones:

- Obliga al Asegurado a observar la debida diligencia y a tomar precauciones pertinentes y oportunas para proteger los bienes asegurados, ya que soportará una parte de toda pérdida o daño.
- Reduce la frecuencia de siniestros menores al deducible que la aseguradora tiene que pagar, redundando en una cartera de riesgos más sana y de menor costo.
- Para el caso de Deducibles Voluntarios, permite al asegurado obtener descuentos adicionales en la prima a pagar.

Gastos Extraordinarios

Las pólizas de seguros de inmuebles también otorgan la facultad de asegurar otros rubros distintos al inmueble en sí. Estas coberturas adicionales se denominan "*Gastos Extraordinarios*", término que agrupa a:



- Remoción de escombros
- Honorarios de arquitectos, topógrafos e ingenieros necesarios para la preparación de planos y presupuestos de reparación o reconstrucción.
- Documentos y Modelos: manuscritos, planos, croquis, diseños, patrones, moldes, modelos, títulos, cheques, letras, pagarés y similares, registros y libros de comercio.

Tipos de Seguro Aplicables a Inmuebles

A manera de información general, a continuación se describen en forma resumida, los tipos de pólizas aplicables a obras civiles en general, disponibles en el mercado asegurador peruano:

- ***Incendio Incluyendo Riesgos de la Naturaleza y Riesgos Políticos:*** cubre los daños que puedan suceder en toda clase de obras civiles una vez terminadas, de acuerdo a la póliza y durante el periodo de vigencia de la misma. Esta es la póliza contratada en la mayoría de casos.
- ***Todo Riesgo de Construcción:*** esta modalidad de aseguramiento cubre los daños que puedan suceder en toda clase de obras civiles durante su construcción, de acuerdo a la póliza y dentro del periodo de vigencia.
- ***Todo Riesgo de Obras Civiles Terminadas:*** cubre los daños que puedan suceder en toda clase de obras civiles que ya se encuentren terminadas, pero cuya naturaleza no implica mayor riesgo de incendio (carreteras, represas, etc).

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- El Seguro. Página web: www.monografias.com
- Leza, Escriña & Asociados S.A. Circular N° 01.99 (Determinación del valor asegurable de los activos) y Circular N° 05.03 (¿Qué valor asegurar?). Página web: www.lea.com.ar



- Normas Internacionales de Valuación. International Valuation Standards Committee. Página web: www.ivsc.org
- Revista Costos. Edición Setiembre del 2006.
- Ingº Eduardo Vigo Orrego. Tesis de Grado Diversidad Nacional de Ingeniería – Facultad de Ingeniería Civil. - 2001

