

Inspecciones | Valuaciones | Prevención | Ingeniería | Ajustes y peritajes | Capacitación | [www.lea-global.com](http://www.lea-global.com)

## **Circular 02.22**

# **VALOR ASEGURABLE DE EDIFICIOS ANTIGUOS DE VALOR EXCEPCIONAL**

La determinación del “valor de reconstrucción a nuevo” de un edificio antiguo de valor excepcional por su ornamentación, que ha sido construido con técnicas artesanales de difícil reproducción, presenta ciertas dificultades al momento de la tasación, por los siguientes motivos:

- En algunos casos los edificios cuentan con materiales y técnicas de excepcional calidad, que a menudo no se pueden reemplazar por otros idénticos. Muchos proveedores han desaparecido y los materiales, que en una determinada época eran una provisión estándar, hoy ya no se consiguen.
- Algunas veces estas técnicas pueden ser aplicadas limitadamente para la reparación de ciertos sectores, pero por su excesivo costo, la falta de artesanos y por el excesivo tiempo que demandan, no tiene sentido su aplicación cuando se trata de un daño total o prácticamente total.
- En la mayor parte de las veces, cuando el daño es total o prácticamente total” se opta por la reconstrucción de un edificio moderno de jerarquía equivalente, valorizado socialmente por el diseño y prestaciones.

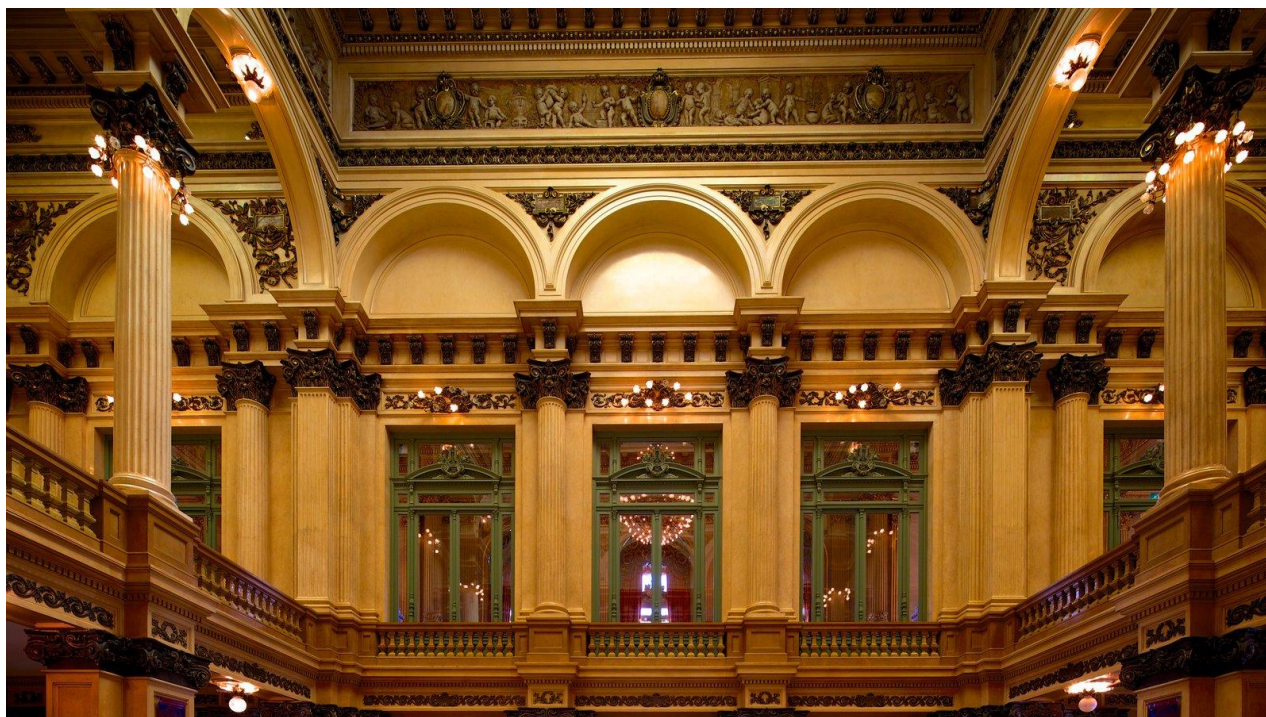
Si se opta por asegurar un valor de reconstrucción a nuevo que contemple la construcción a nuevo de forma “artesanal”, la suma sería adecuada para un daño parcial, pero estaríamos frente a un sobre-seguro para el caso que se decida el reemplazo con un edificio moderno de similares prestaciones y jerarquía. Por el contrario, si se asegura el valor de construcción de un “edificio moderno”, de jerarquía equivalente, podría presentarse un “infraseguro” para el caso de reparaciones parciales.

Otra dificultad adicional, es que la cláusula de reposición a nuevo no tiene instrucciones claras a seguir en el caso que no sea posible conseguir los materiales y/o mano de obra idénticos a los que se emplearon en la construcción original.

Hay que tener también en cuenta que cuando se trata de reconstruir una pequeña parte dañada por un siniestro, el costo de reconstrucción normalmente es superior al de la construcción original; por ejemplo, puede ser 1,5 veces a 4 veces superior, dependiendo de la complejidad de los trabajos.

En la práctica se presenta que es difícil, y hasta imposible, lograr cotizaciones de trabajos artesanales de gran extensión, las grandes empresas no quieren realizarlos y los artesanos suelen ser albañiles cuentapropistas. En estas circunstancias es prácticamente imposible que 4 o 5 valuadores coincidieran en el valor de la reconstrucción en idénticas o similares condiciones.

En lo que respecta a la forma de aseguramiento, se presentan dos alternativas: “valor de reconstrucción a nuevo” o “valor tasado”.



*El gran foyer del teatro “Colón” de Buenos Aires está adornado por columnas con basamento de mármol rojo de Verona, recubiertas de estuco para imitar el mármol botticino y con aplicaciones de estuco dorado. Sobre el foyer se encuentra una cúpula octogonal de cristal traída de la casa Gaudin en París, la cúpula tiene ocho musas «que invitan al espectador a subir al mundo de las artes. Mármoles amarillos y rosados de Siena y Portugal dan distintos matices de color y textura a la balaustrada.*

## El aseguramiento a “VALOR DE RECONSTRUCCIÓN A NUEVO”

- 1) Determinar la suma asegurada en base al “valor de reconstrucción a nuevo de un edificio moderno”, y suscribir la póliza con cláusulas de “regla proporcional o prorratea”

y de “reconstrucción a nuevo”, pero evitando la aplicación de la regla proporcional en caso de siniestros menores (nuestra sugerencia es establecer este límite entre el 10 al 20% de su valor asegurado) dependiendo de la pérdida normal esperada.

Esta solución permitirá la reparación en forma artesanal (con materiales singulares o de calidad excepcional) en siniestros parciales y la reconstrucción con diseño moderno cuando el daño supera un cierto porcentaje.

Dado que el valor de reconstrucción a nuevo de un “edificio moderno” es menor al “valor de reconstrucción del edificio asegurado”, se debe contemplar una tasa extra para estas situaciones.

*Clausula de Regla Proporcional (prorrata) modificada*

*Si la suma asegurada o valor asegurado al momento del siniestro es inferior a su valor asegurable, la COMPAÑIA sólo responderá por el daño en la PROPORCION que exista entre ambos valores (condición de prorrata).*

*La cláusula de “regla proporcional o prorrata” no será de aplicación para todas las reparaciones con técnicas constructivas originales del edificio que no superen el x% de su valor asegurado. La regla proporcional se aplicará para las reparaciones que superen el porcentaje descripto.*

## El aseguramiento a “VALOR TASADO”

Cuando la reconstrucción artesanal sea mandatoria y las condiciones de reaseguro y/o las normas de suscripción lo permitan) se recomienda asegurar a “valor tasado”.

### **Ley de seguros 17418 (Argentina) Artículo 63. Valor tasado**

*El valor del bien a que se refiere el seguro se puede fijar en un importe determinado, que expresamente se indicará como tasación. La estimación será el valor del bien al momento del siniestro, excepto que el asegurador acredite que supera notablemente este valor.*

El tasador debe determinar el valor de reconstrucción a nuevo de acuerdo al costo de reconstrucción a nuevo de un edificio de similar calidad.

### **CLAUSULA DE RECONSTRUCCION Y/O REPARACION A NUEVO**

*ART.1: El valor Asegurable del edificio se fija en un valor que expresamente se indica como “Tasación”. El monto máximo de resarcimiento se establece en la suma que expresamente se indica como “Tasación del Edificio”.*

*ART.2: La “Tasación” será establecida mediante un informe técnico aceptado por el asegurador al momento de la suscripción y se corresponderá con el valor de **reconstrucción y/o reparación y/o reposición con reinstalación** de los bienes para un edificio de similares características en lo que hace a las superficies y volúmenes de la construcción, funcionalidad, calidad y detalles de terminación, utilizando materiales y de mano de obra similares y/o equivalentes que se pueden obtener en el mercado. La estimación será el valor del bien al momento del siniestro, excepto que el Asegurador acredite que supera notablemente este valor (Artículo 63 - Ley N° 17.418).*

*ART.3: En caso de siniestro, el Asegurado efectuará la reconstrucción y/o reparación y/o reposición con reinstalación sin ningún tipo de mejoras sobre las condiciones mencionadas en el párrafo anterior; si las hiciere, el costo de las mismas quedará a su cargo.  
En el caso que la reconstrucción y/o reconstrucción y/o reparación con reinstalación de partes, sectores o el total de los bienes asegurados involucren la utilización de materiales singulares o mano de obra de excepcional calidad, se utilizarán (en estas partes) materiales y/o mano de obra artesanal de equivalente calidad disponible en el país, o la que eventualmente se pueda conseguir en el exterior. En estos*



casos, el costo de la reconstrucción tendrá un límite razonable establecido en el triple del valor proporcional de la parte dañada para una reconstrucción de tipo convencional de funcionalidad equivalente, de acuerdo a los precios vigentes en plaza para construcciones de excelente calidad y categoría.

**ART.4:** El Asegurado debe **realizar los trabajos con la mayor celeridad**, debiendo quedar terminados dentro de los 12 meses a contar desde la fecha del siniestro, salvo autorización expresa del Asegurador, debidamente justificada. En caso de no cumplirse esta condición el Asegurado pierde automáticamente sus derechos a la reconstrucción y/o reparación y/o reconstrucción con reinstalación en la forma pactada.

**ART.5:** En todos los casos los trabajos se realizarán en el mismo terreno original de la construcción; en caso contrario se requiere la autorización expresa del Asegurador. La indemnización se pagará en la medida en que avancen las obras, una vez aprobadas las correspondientes certificaciones parciales.

**ART.6:** Si el Asegurado decidiera no reconstruir, la indemnización se reducirá al valor depreciado de los bienes afectados por el siniestro, calculando la depreciación por edad y estado de conservación.