

MERCADO INMOBILIARIO [REGULACIÓN]

Seguros en condominios: la norma que redefine su valor

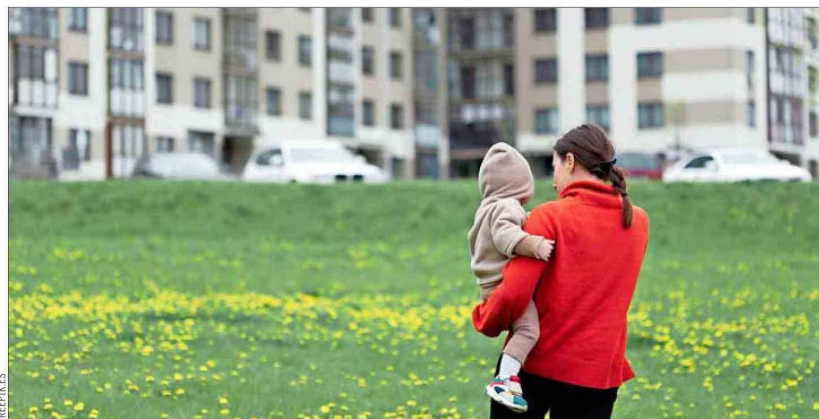
La regulación impulsada por la CMF establece un estándar mínimo de cobertura contra incendios, impactando no solo la gestión de comunidades, sino también la tasación y decisiones de compra.

CAROLINA MIRANDA CALLEJAS

Cambios clave en la forma en que se protegen las comunidades y sus viviendas contiene la nueva normativa sobre seguros colectivos contra incendio en condominios, publicada por la Comisión para el Mercado Financiero (CMF). El principal objetivo es establecer un estándar mínimo de cobertura que resguarde los bienes comunes, evite vacíos y asegure la recuperación de los inmuebles tras un siniestro.

Desde la Asociación Gremial de Corredores de Seguros de Chile (Acoseg) explican que uno de los pilares de la norma es la obligatoriedad de contratar un seguro colectivo que cubra los espacios comunes, lo que impide depender únicamente de seguros individuales. “Hoy la normativa exige una protección mínima para todos, lo que reduce riesgos financieros y conflictos posteriores entre vecinos”, señalan desde el gremio.

Además, la regulación pone fin a las coberturas duplicadas, evitando que los copropietarios paguen dos veces



FREDERIKS

Si una propiedad está asegurada correctamente disminuye su exposición a pérdidas patrimoniales, lo que incide positivamente en la tasación.

por un mismo riesgo, especialmente en propiedades con crédito hipotecario. También establece que, ante daños parciales por incendio, las indemnizaciones deben destinarse prioritariamente a la reparación del inmueble y no al pago del saldo del crédito hipotecario, como ocurría en algunos casos.

“Este cambio pone el foco en la recuperación de la vivienda y la continuidad de la vida en comunidad, lo que es

clave desde el punto de vista social y patrimonial”, explica María José Ibarra, vicepresidenta de Acoseg.

IMPACTO

El alcance de esta normativa trasciende lo operativo y alcanza directamente al valor de las propiedades. Así lo plantea Soledad Gaete, presidenta de Cámara Nacional de Servicios Inmobiliarios A.G. (ACOP): “Si una propiedad

está correctamente asegurada disminuye su exposición a pérdidas patrimoniales, lo que incide positivamente en la tasación”. En contraste, advierte, los condominios que no cumplen con la regulación pueden generar minusvalía.

En este contexto, los compradores —especialmente inversionistas— están incorporando el estándar de aseguramiento como un factor relevante al evaluar una propiedad. “Una vivienda en

un condominio con coberturas bien estructuradas es un activo más protegido”, agrega Gaete.

La normativa también redefine responsabilidades. Los administradores deben asegurar la contratación del seguro colectivo y velar por su cumplimiento, mientras que los comités de administración tienen que supervisar coberturas, deducibles y montos asegurados para evitar infra-seguros.

En cuanto a la coordinación, desde ACOP enfatizan que el seguro colectivo debe entenderse como una base. El propietario debe informarse sobre su alcance —estructura, muros y espacios comunes— para complementar con un seguro individual que cubra contenido, mejoras o responsabilidad civil. “Un corredor profesional no solo intermedia, también interpreta pólizas y protege el valor real de la vivienda”, subraya Gaete.

Como recomendación, ambos gremios coinciden en la importancia de revisar el seguro colectivo, contrastarlo con el valor de reconstrucción y evitar duplicidades.