

Inmuebles en zonas rurales o alejadas de cuarteles de bomberos pueden tener primas más altas

Seguros de incendio son más baratos para las casas que para los departamentos

BANYELIZ MUÑOZ

En Chile existen dos seguros obligatorios para los créditos hipotecarios que financian propiedades: el de desgravamen, que cubre la deuda en caso de fallecimiento del titular, y el de incendio, que protege la propiedad mientras subsistan las obligaciones de pago.

Una vez finiquitado el préstamo, el riesgo sigue intacto, pero la póliza ya no está vigente. Los propietarios deben contratar su propia cobertura para no quedar expuestos a pérdidas totales en caso de siniestro.

En los edificios y condominios que operan bajo el régimen de copropie-

Cuando se termina el hipotecario, aparece el riesgo: los propietarios deben contratar una póliza. Antes, el banco se ocupaba de proteger la propiedad.

dad inmobiliaria, el administrador tiene atribuciones para exigir seguros a cada unidad, según explica David Peña, fundador de la plataforma Comunidad Feliz, empresa que también opera como corredora de seguros.

En la práctica, esta responsabilidad no es solo formal: al menos una vez al año el administrador debe chequear que haya una póliza contratada y pide la información por correo electrónico a las direcciones inscritas en el Registro de Copropietarios.

El riesgo se dispara cuando se trata de casas que no están en condominios. Allí, la contratación es responsabilidad exclusiva de los propietarios.

Factores en el precio

El costo anual de una póliza se define en función del nivel de riesgo asociado a la vivienda.

Peña agrega que influyen aspectos como la antigüedad de la propiedad, su localización urbana o rural, el uso habitacional o comercial, el piso en que se emplaza y el tipo de construcción.

En este último punto, se distingue entre edificaciones sólidas y ligeras.

"Se considera sólida cuando el conjunto de sus materiales de construcción tiene menos del 30% de madera", precisa.

El valor sube si se contrata una póliza que incluye los bienes ubicados al interior del inmueble.

En ciertos casos las aseguradoras excluyen sectores específicos que han sido afectados por algún evento.



CEDIDA
 Los seguros cubren el costo de las reparaciones, no entregan el tope del dinero si los daños son menores.

"Ocurrió en el área del socavón de Viña del Mar. Muchas compañías simplemente dijeron que no", ejemplifica.

Nicolás Mazzocchi, gerente de Suscripción Motor y Líneas Personales de Zurich, explica que las propiedades en zonas rurales o alejadas de cuarteles de bomberos suelen enfrentar primas más altas.

"Las casas que no son de material sólido también presentan mayor costo", señala.

A eso se suman restricciones o ajustes para inmuebles cercanos a ríos, al borde costero, bosques, industrias específicas o sectores con mayor exposición a robos. La existencia –o ausencia– de medidas de seguridad también incide en el valor final.

Peña agrega que cuando ocurre un siniestro, la compañía no siempre paga de manera inmediata al afectado.

"Envía a un perito que evalúa si el bien se puede reconstruir, lo que casi siempre resulta más barato que pagar el tope de la póliza. Normalmente, los seguros de vivienda financian las reparaciones. No entregan el tope del monto asegurado", señala.

Otras incidencias

Los precios de los seguros de incendio pueden variar de forma significativa según la compañía y las características del inmueble.

"Cada aseguradora define sus costos de acuerdo con sus indicadores internos de siniestralidad, su tolerancia al riesgo y las particularidades de cada unidad", señala David Peña.

A modo de referencia, un departamento en Las Condes con un valor de reconstrucción de 12.000 UF podría enfrentar una prima mensual cercana a los \$120.000. En el caso de una casa, el valor puede reducirse hasta en 50%, pero siempre se evalúan los costos de una reconstrucción.

"En general, las casas en condominio son mucho más baratas de asegurar que los departamentos. Normalmente, cuando una casa sufre un incendio, no compromete a las propiedades vecinas", explica Peña.

Como deben cubrir la reconstrucción, las pólizas de departamentos deben incluir parte de la estructura total, lo que eleva el gasto a la hora de reparar.

Nicolás Pons, gerente de Capacidad Autonomía, Salud y Hábitat de Seguros SURA, señala que la com-

pañía cuenta con el "Seguro Hogar Pro", un producto diseñado para proteger casas y departamentos frente a eventos como incendios, inundaciones, sismos o robos, con valores que parten en \$3.000 mensuales.

El plan ofrece dos coberturas base: incendio estructural, que aplica tanto a casas como a departamentos e incluye todas sus dependencias, e incendio con contenido, que cubre muebles, electrodomésticos, ropa y menaje, siempre que no se destinen a un uso profesional.

"Estas coberturas se pueden contratar juntas o por separado y permiten sumar protecciones adicionales, como sismo y robo", explica Pons.

El seguro se puede contratar de forma 100% online, tanto por propietarios como por arrendatarios.

"El precio se ajusta al riesgo del hogar que se desea proteger, lo que implica variaciones según la ubicación y los materiales de construcción", añade.

En Zurich, los seguros habitacionales fluctúan entre \$20.000 y \$40.000 mensuales, según el valor de la propiedad, la inclusión de cobertura de sismo y la protección del contenido además de la estructura.