



Se estima que solo el 65% de las comunidades paga la póliza obligatoria para proteger los espacios compartidos

Uno de cada tres edificios está sin seguro contra incendio: aumenta los gastos comunes

FRANCISCA ORELLANA

Uno de cada tres edificios residenciales en Chile no tiene ningún tipo de seguro ante un incendio en sus espacios comunes, cobertura que financia la reconstrucción tras un siniestro.

Esta póliza, cuyo beneficiario es la comunidad de copropietarios, se hizo obligatoria con la Ley de Copropiedad de 2022 y debe proteger desde la entrada del edificio, fachada, ductos, escaleras, ascensores, hasta su jardín, piscina o estacionamientos de visita, según las instalaciones que tenga cada condominio. Es una cobertura diferente -aunque complementaria- a las pólizas contra incendio y sismo que debe tener individualmente cada departamento o casa, que también cubren zonas comunes, y suelen estar contemplados ya en los créditos hipotecarios.

Se estima que solo el 65% de las comunidades tienen protegido sus espacios comunes antes el fuego, según un análisis de la plataforma de administración Edifito y GPS Corredores de Seguros a 6.000 comunidades en Chile. En la Región Metropolitana, la cifra se eleva a 40%.

“Son cifras altas, porque si se quema un edificio, queda afectada la fachada, el piso, y hay que reparar. Con este seguro queda protegido. Es lo mismo que sucede con el seguro del auto, la gente reclama porque no lo usa nunca, ojalá nunca lo usará, pero cuando le toca hacerlo, ya no lo ve como un gasto. Hay comunidades que no lo han contratado por desconocimiento, no saben que tienen que hacerlo”, dice Guillermo Márquez, gerente de Tecnología de Edifito.

También lo evitan para no incrementar la cuenta del gasto común, porque la cuenta se prorratea entre cada vecino según el porcentaje de metros cuadrados que le corresponde y puede representar entre 3% a 6% del gasto común extra.

Luis Alberto Alcalde, gerente general de GPS Corredores de Seguros, agrega que el monto varía de un edificio a otro porque si tiene muchos espacios comunes el gasto puede ser más alto porque hay más espacios que asegurar, mientras que si es una comunidad grande puede ser menor porque se repartirá entre más propietarios.

“Depende de cada edificio y su composición o número de unidades. Un edificio de 300 departamentos se prorratea en muchas más unidades versus un edificio de 12 departamentos, pero no se contrata principalmente por desconocimiento y para no subir los gastos comunes”, plantea.



RUBEN GARCIA

Tras un incendio, hay que reparar la fachada, escaleras, ascensores y otros elementos del edificio. El seguro obligatorio lo cubre.

Claudia Escobar, gerente comercial de CCS Seguros, agrega que los montos pueden variar significativamente según distintos factores, como el valor en UF que se quiere asegurar, la calidad del edificio o la siniestralidad que tenga.

La decisión de no tenerlo, dicen, puede ser contraproducente porque los daños de un incendio pueden costar el equivalente del valor total del edificio, por lo que, si no se tienen los recursos suficientes, no se podrá reconstruir.

Rafael Escobar, CEO de la plataforma de administración Kastor, agrega que la cuenta puede subir entre \$6.000 e incluso \$12.000 extra si a las pólizas se le incluyen coberturas adicionales como la de terremoto.

“Es crítico. Según nuestro sondeo solo cerca del 50% de los edificios que tiene el seguro de espacios comunes tiene el adicional de sismo. No basta con cumplir la ley contratando un seguro básico, es fundamental contar con coberturas completas que consideren este tipo de riesgos, de

lo contrario, los gastos por daños terminan saliendo del bolsillo de los copropietarios”, plantea.

Cristián Martínez, fundador de Crece Inmobiliario, aclara que las personas que tienen el seguro contra incendio de forma personal o con su hipotecario, deben informarlo al administrador, porque de esta manera, hacen calzar los montos de las pólizas.

“Esos seguros también cubren un porcentaje importante de los espacios comunes y si no lo informan a la administración, se lo van a cobrar. Cuando no cubre todo, los administradores toman una póliza adicional para alcanzar el diferencial”, explica. En caso de departamentos arrendados, surge la duda de quién debe pagar, el propietario o el residente. Los analistas indican que depende del acuerdo que haya entre ellos.

“En general, todo lo que va al gasto común lo paga el arrendatario, pero a mi juicio lo debería pagar el dueño. Hay casos en que se ponen de acuerdo para bajar ese monto del valor del arriendo, mientras que hay otros casos en que el arrendatario

paga el gasto común entero”, dice Márquez.

Coincide Escobar: “Por lo general, el pago lo realiza quien cubre el gasto común porque resulta más práctico administrativamente, y en algunos casos, los arrendatarios solicitan el reembolso del seguro mediante una rebaja del arriendo, pero depende de la relación contractual”.

Gasto en accidentes

Aunque el seguro apunta a cubrir el impacto del fuego en las instalaciones, se incluyen extras.

“En general, las pólizas de incendio para comunidades incluyen coberturas adicionales y asistencias ante, por ejemplo, la rotura de cristales, gasfitería, cerrajería, avería de maquinaria o responsabilidad civil”, dice Alcalde.

Márquez añade que la cobertura en responsabilidad civil es importante: “Si el portón raya un auto que va entrando o cae un árbol encima de uno que está estacionado, se paga el arreglo con el seguro”.

Eso sí, advierte, si se ocupa mucho va a subir la prima al año siguiente.

El monto a pagar varía según la cantidad de espacios que hay que proteger y el tamaño de la comunidad.