

El seguro de edificios singulares: el caso de Portugal

Juan D'Alessandro

Dirección de Negocio de Empresas
Fidelidade Portugal

Introducción

Los edificios singulares constituyen elementos clave en cualquier ciudad, patrimonio limitado que convive con la arquitectura moderna y reviste de personalidad el paisaje urbano. Conforman una memoria de valor incalculable en la historia de la civilización. La mayoría de nosotros estaremos de acuerdo en que merecen mayor grado de consideración, tanto en su conservación como cuando llega el momento de asegurarlos.

Murales, azulejos, materiales artesanales o elementos arquitectónicos del interior del edificio pueden ser difíciles y muy cotosos de reemplazar cuando sucede un percance. Un seguro de estas características permitirá reconstruir y reparar el bien afectado, garantizando el mismo nivel de calidad y el mismo tratamiento, así como su integridad histórica. Para ello empleará los mismos materiales, o su equivalente actual, y la técnica más avanzada que esté disponible en el momento del siniestro.

En Fidelidade contamos con un equipo altamente especializado para atender los percances más complejos. Además, para casos específicos, trabajamos con peritos independientes que tienen las facultades *in-house* para atender este tipo de siniestro de forma ágil. Los peritos especialistas se designan de antemano con el asegurado y se mencionan en la póliza.

En el momento del siniestro el asegurado deberá cumplir con su deber de salvamento y tomar todas las medidas a su alcance para minimizar los daños, así como preservar y conservar el valor histórico de los edificios y de su contenido. Contar con planes de mitigación y contingencia es otro aspecto que tendrá un impacto positivo en el momento de que se produzca un siniestro.



Estas condiciones brindan al asegurado la tranquilidad de saber que su propiedad está protegida en caso de pérdida o daño. En el contexto actual, cada vez más a menudo observamos cómo los edificios singulares son reconvertidos en espacios al servicio de la comunidad que abren sus puertas a diferentes actividades, como talleres, guarderías, ferias o festivales. En otras ocasiones, estas obras históricas pertenecen a grupos privados que los acondicionan para realizar eventos que incluyan servicios de cáterin y concentren gran cantidad de público con el fin de generar ingresos extras, una actividad que aumenta el riesgo de sufrir percances.

¿Qué edificios pueden ser definidos como singulares? Museos, hoteles, teatros, iglesias o edificios gubernamentales integran un amplio listado de estas obras de arte de la arquitectura.

Cabe recordar que, por lo general, se trata de edificios más vulnerables ante riesgos como incendio debido a su método constructivo. También, a menudo, constituye el objetivo de actos vandálicos o terrorismo.

Configurar el seguro adecuado

La suscripción de este tipo de seguros conlleva cierto grado de complejidad, por lo que en Fidelidade recomendamos a los asegurados trabajar con corredores de seguros que tengan experiencia en este tipo de riesgos y cuenten con acceso a redes de especialistas a fin de garantizar un asesoramiento integral durante todo el proceso.

El cliente deberá tener claro cuáles son sus obligaciones y responsabilidades, sea como dueño del inmueble, concesionario, arrendador o arrendatario. Estas obligaciones tienen su origen en el contrato privado que se haya podido celebrar entre las partes involucradas o estarán definidas por la normativa sobre monumentos o edificios históricos que esté en vigor. Y podrán o no ser trasladadas al seguro como parte fundamental de la estrategia de *risk management* del cliente.

Análisis del riesgo y alcance de la cobertura

Valoración del bien asegurable

En Fidelidade, cuando abordamos la elaboración de un seguro para edificios singulares, el principal desafío es calcular el valor de reposición del bien y los costes de reconstrucción de este tipo de edificios. También se debe conocer de antemano si materiales y técnicas están disponibles en el mercado. Este análisis se ha realizado por terceros especializados en el área y también evalúa el estado de conservación de las obras de arte y su exposición a diferentes fenómenos de la naturaleza (humedad, calor, luz, etc.). El registro fotográfico en estos casos es sumamente importante, ya que sirve como evidencia en caso de que se produzcan daños.

Este tipo de valoración debe realizarse de forma periódica, idealmente cada dos años, y deberá tener en cuenta la variación de precios, en especial en períodos de inflación como el actual.

Inspección de riesgos

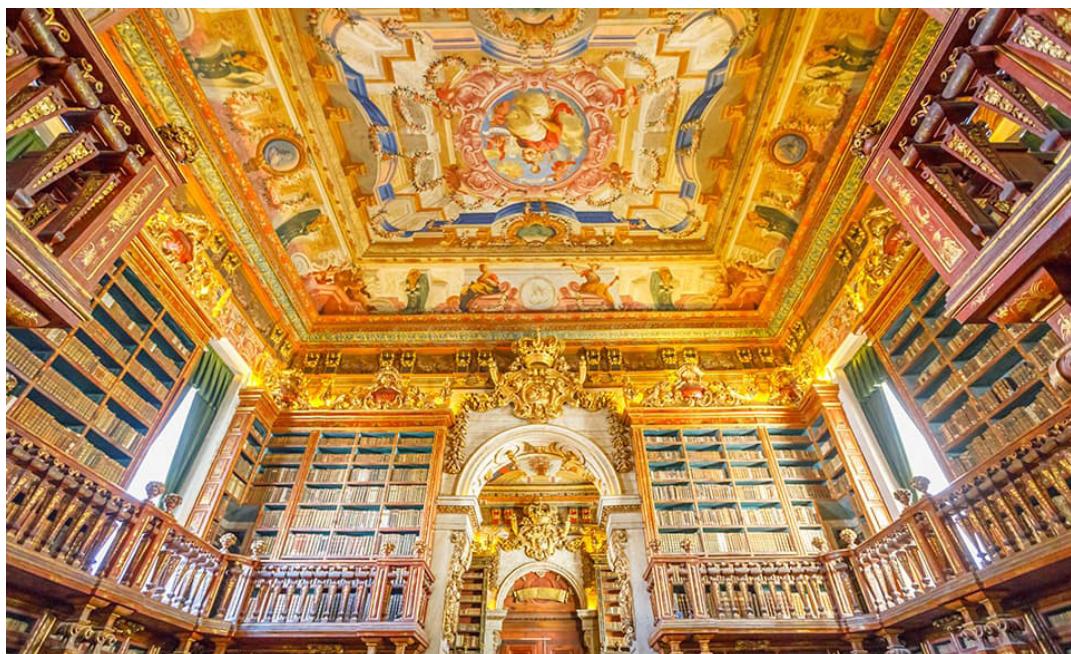
Además del estudio de valoración, es de vital importancia conocer el estado de conservación del inmueble y las medidas de seguridad contra incendio y contra ataques de terceros. En muchos casos estamos en presencia de edificios que sencillamente no soportan la instalación de redes de *sprinklers*, dado que el contacto con el agua generaría un daño irreparable al contenido por lo que no es una solución viable.

Ante estos escenarios, los mantenimientos preventivos y predictivos adoptan un rol preponderante. El cuidado y mantenimiento de aquellos equipos críticos, como calderas, cuadros o instalaciones eléctricas, resulta fundamental.

Por ello, contar con una red de peritación especializada, que identifique estos focos de potenciales incidentes y puedan proponer soluciones para mitigarlos constituye una pieza fundamental en este tipo de seguro.

Los técnicos especialistas a cargo de la inspección de riesgos también acompañarán en los trabajos de restauración e ingeniería que constantemente se realizan en este tipo de edificios, en los que se pueden producir siniestros por diversos motivos: ser trabajos con focos de calor, manipulación de materiales inflamables como pinturas y disolventes, utilización de materiales aislantes poco consistentes como plásticos, que pueden desprenderse en caso de viento o lluvia. Además, el orden y la limpieza en estos proyectos son aspectos fundamentales a tener en cuenta.

Se mantendrá un registro actualizado de recomendaciones de mejora del riesgo, con plazos de ejecución, importes de inversión y personal responsable. Este ejercicio, que proporciona numerosos beneficios tanto para el asegurador como para el asegurado, se realiza al terminar cada inspección.



Cobertura de daños

La modalidad de cobertura de daños más frecuente es la de multirriesgo, que cubrirá cualquier daño cuyo origen sea un riesgo nominado en la póliza, tal como incendio, explosión, humo, daños por agua, vandalismo o fenómenos de la naturaleza, entre otros. En caso de que el asegurado lo requiera, se extenderá la cobertura a rotura de maquinaria y daños eléctricos. El seguro multirriesgo es suficientemente completo para este tipo de edificios, por lo que es menos frecuente observar coberturas a todo riesgo.

La modalidad de todo riesgo para daños materiales cubre cualquier tipo de daño material que se produzca, a excepción de aquellos en los que el riesgo que lo origina esté expresamente excluido en la póliza. Generalmente, este tipo de seguros proporcionan un nivel de cobertura para daños parciales y totales.

No es habitual en Fidelidade asegurar los edificios singulares bajo otras modalidades como primer riesgo, así como tampoco se suelen asegurar los costes de demolición, las mejoras o las ampliaciones al inmueble.

Como mencionamos anteriormente, el edificio se reparará con los materiales disponibles de las mismas características y utilizando las mismas técnicas constructivas. En caso de no estar disponibles, se buscará la solución más parecida que ofrezca el mercado. Volvemos a resaltar la complejidad que representa la reconstrucción de estos edificios: en muchos casos estamos en presencia de inmuebles con estructuras y cimientos antiguos, que podrían aumentar el riesgo de daños llegado el momento de su reconstrucción. Esto nos lleva a considerar escenarios de indemnización total en caso de que los daños afecten al cincuenta o sesenta por ciento del inmueble y a cubrir los costes de retirada de escombros y limpieza del terreno, entre otros.

La prima y la cobertura del seguro serán definidas teniendo en consideración todos los aspectos antes mencionados. Como se supone que el coste de reconstrucción es superior al de un edificio moderno, el coste del seguro también acostumbra a ser más elevado. No obstante, la póliza puede considerar de antemano algún tipo de reconstrucción que emplee técnicas estandarizadas, lo que tendrá un impacto en los costes de reparación y, eventualmente, en la prima. En casos específicos podemos asegurar una parte del edificio a valor histórico y otra a valor de reconstrucción con materiales equivalentes, pero modernos. Esta alternativa es común en casos en los que ya sabemos que la técnica de construcción original de una parte del inmueble no se realiza, bien por falta de materiales o de mano de obra cualificada, o bien cuando el asegurado prefiere elegir una solución intermedia en términos de coste-beneficio.

Pérdida de beneficios

A lo largo del territorio portugués existen numerosos hoteles que operan en edificios históricos y donde el asegurado solicita extender la cobertura para incluir los daños consecuenciales y de pérdida de ingresos que puedan producirse a raíz de un siniestro cubierto por la póliza.

Para cualificar el alcance de esta cobertura, los escenarios de pérdida deberán tener en cuenta la estacionalidad, que tendrá impacto directo en el capital, considerando el grado de ocupación prevista en el momento del siniestro. En caso de que el cliente no disponga de una previsión de ocupación detallada por mes o semana, una práctica habitual es limitar la indemnización mensual a un 120 % de la ocupación media¹ en el año.

Hay que tener en cuenta también que muchos de estos edificios son alquilados a asociaciones, clubes, etc., en cuyo caso el tomador del seguro habitualmente quiere transferir el riesgo de pérdida de alquileres, así como otros costes asociados, a la compañía de seguros.

Otros riesgos

Además del seguro de multirriesgo de daños, existen otras fórmulas para cubrir los diferentes intereses del tomador y del asegurado. Los casos más frecuentes en Portugal son las pólizas de solo contenido, las de terrorismo, las de avería de maquinaria y las de responsabilidad civil.

Seguro de contenido

Esta fórmula es habitual en aquellos casos en los que el cliente quiere contratar una póliza que cubra únicamente determinadas obras de arte, sean de su propiedad o propiedad de terceros bajo su custodia, cuidado o control.

¹ A modo de ejemplo, si el asegurado declara un valor de lucro cesante de 1.000.000 para el periodo de indemnización de 12 meses, el límite mensual que la aseguradora pagará es $1.000.000 / 12 * 120 \% = 100.000$.

Ejemplos comunes son colecciones de arte, esculturas o altares de iglesias. En estos casos no se cubre el propio edificio, ya sea porque no está bajo la responsabilidad del tomador o porque no sería posible reconstruirlo en caso de siniestro. En caso de solicitarlo, se puede ampliar la cobertura a robo con un sublímite adecuado.

Al igual que sucede con los inmuebles, es importante realizar una valoración del bien por parte de un tercero. También debemos conocer las medidas de seguridad y conservación de la pieza dentro del local del asegurado.

Esta póliza será a valor pactado y se utiliza un clausulado específico de Lloyd's.

Seguro contra terrorismo

En la mayoría de los casos la cobertura contra actos de terrorismo está excluida de la póliza de daños materiales, por lo que deberá ser contratada una póliza específica con franquicias y límites acorde con la exposición a este riesgo. A diferencia de otros países de Europa, donde hay consorcios que cubren este tipo de actos terroristas, en Portugal no existe esta alternativa. Los edificios singulares pueden tener un grado de exposición mayor al ser blanco de diferentes organizaciones terroristas, ya sea por la concentración de personas, por motivos religiosos o geopolíticos, un factor de agravamiento del riesgo que deberá considerar los límites de capacidad, tanto a nivel local como internacional.

Seguro de maquinaria y equipos

Se puede dar el caso de que no se asegure el inmueble, pero sí su equipamiento interno. Esta cobertura abarca todo tipo de maquinaria tal como: ascensores, montacargas, transformadores, generadores, calderas y también todo tipo de equipos electrónicos, como centralitas de telefonía y redes o centros de proceso de datos, por mencionar algunos.

Para contratar este tipo de seguros, el cliente deberá presentar una relación de la maquinaria fija con su valor de reposición a nuevo. El seguro pagará el coste de sustitución en caso de siniestro total y el coste de reparación en caso de daños parciales, siempre y cuando la reparación no supere el valor real del equipo. Estos deberán tener un contrato de mantenimiento vigente y haber cumplido con las recomendaciones de uso del fabricante. Es práctica habitual limitar la antigüedad de los equipos asegurables a diez años.

Seguro de responsabilidad civil

La suscripción de una póliza de responsabilidad civil deberá prestar especial atención a la franquicia de daños personales por dos motivos principalmente:

- Son inmuebles frecuentemente visitados, donde se genera gran concentración de turistas.
- Las características constructivas no son las de un edificio moderno, diseñado pensando en el usuario y teniendo en consideración las más modernas medidas de seguridad. A menudo estamos en presencia de edificaciones con suelos más resbaladizos, techos bajos, desniveles pronunciados, con falta de iluminación y señalización, así como de otras medidas de protección habituales hoy en día.

Todo esto aumenta la propensión a que sucedan accidentes menores como caídas o golpes, siniestros de frecuencia que pueden incrementar los costes administrativos y perjudicar el resultado técnico de la cuenta si la franquicia no está bien calculada.

A la hora de un siniestro

Habiendo mencionado el papel fundamental del equipo de peritación y del equipo técnico de suscripción, el tercer factor fundamental para poder brindar un servicio de primer nivel a los asegurados es el equipo de siniestros. En Fidelidade contamos con un equipo altamente especializado para atender los percances más complejos. Además, para casos específicos, trabajamos con peritos independientes que tienen las facultades *in-house* para atender este tipo de siniestro de forma ágil. Los peritos especialistas se designan de antemano con el asegurado y se mencionan en la póliza.

En el momento del siniestro el asegurado deberá cumplir con su deber de salvamento y tomar todas las medidas a su alcance para minimizar los daños, así como preservar y conservar el valor histórico de los edificios y de su contenido. Contar con planes de mitigación y contingencia es otro aspecto que tendrá un impacto positivo en el momento de que se produzca un siniestro.

Por otra parte, conocer el estado del bien asegurado antes de que ocurra el siniestro es una de las tareas más críticas y complejas del proceso. De ahí la importancia de contar con un expediente actualizado con informes, videos y fotografías recientes de las obras de arte.

Conclusión:

El seguro constituye un factor esencial en la gestión del riesgo inherente a cualquier propiedad. Un principio que se vuelve aún más relevante cuando hablamos de edificios históricos o singulares. Estos inmuebles cuentan con una exposición al riesgo más elevada debido al grado de complejidad de sus elementos constructivos y otros factores. Por ello, se vuelve de vital importancia contar con información actualizada sobre este tipo de bienes: costes de reparación, estado de preservación y medidas de seguridad, entre otros.

Además, por el impacto social e histórico que puede acarrear la ocurrencia de un siniestro, disponer de medidas preventivas y de mitigación resulta esencial a la hora de reducir el riesgo de que se produzcan daños y pérdidas que pueden ser irreparables para este patrimonio de la civilización.