

Valor de Construcción vs. Valor de Mercado

Por Lcdo. Rafael Rivera Marcano



En el presente escrito discutiremos los conceptos de Valor de Construcción y Valor de Mercado, en el contexto de las reclamaciones de propiedad presentadas por un asegurado en calidad de reclamante. Evaluaremos las diferencias de estos conceptos, la relación que tienen con las pólizas de propiedad, y su impacto en el manejo de reclamaciones sobre daño a la propiedad.

Como preámbulo recordemos que el proceso de manejo de reclamaciones está fundamentado en la resolución de las reclamaciones, lo que puede ocurrir con o sin pago.

Aunque las reclamaciones suelen ser resueltas mediando un pago de indemnización por daños, también pueden ser resueltas sin que medie un pago por varias razones, entre ellas 1) que el daño no exceda el deducible; 2) que no haya cubierta; 3) por falta de información o cooperación de parte del asegurado; o 4) ausencia de respuesta del asegurado a una oferta.

Aun cuando la mayoría de las reclamaciones son resueltas mediando un pago al asegurado por los daños reclamados, esto no implica que estas reclamaciones están exentas de controversias. Y aunque pueden ser muchas las razones para la controversia, la más común suele ser relacionada al valor de los daños. Estando de acuerdo incluso en el alcance de los daños, es posible que persista una discrepancia respecto al valor de los daños cubiertos, y la razón principal suele ser la diferencia en el criterio de valoración de la pérdida utilizado por el asegurado, y el reconocido en la póliza. Esa diferencia de criterios puede resumirse en Valor de Construcción vs. Valor de Mercado.

Comenzaremos por definir cada uno de estos conceptos, para luego ver su implicación con la póliza. Sugerimos comenzar por el concepto de valor de mercado, lo cual nos permitirá comprender mejor el concepto de valor de construcción.

El Valor de Mercado es el valor que asigna a la propiedad el propio mercado, es el valor de venta de una propiedad. El Valor de Mercado está influenciado por el momento histórico, el área donde ubica la propiedad, el vecindario, la extensión y el tipo de terreno donde está ubicada la propiedad, la incidencia criminal del área, la venta de otras propiedades en el área, y otras consideraciones que impactan el mercado de bienes raíces. El Valor de Mercado puede estar afectado incluso por lo atractivo del área producto de la actividad comercial, atracciones de entretenimiento o turísticas.

El Valor de Construcción, por el contrario, es el costo de construir una estructura, considerando el espacio o área de construcción, los materiales y la mano de obra. Para determinar el Valor de Construcción no se considera la extensión o calidad del terreno donde ubica la propiedad, el vecindario, la incidencia criminal u otras consideraciones que pueden o no hacer determinada propiedad mas o menos atractiva para una persona o una familia.

Usualmente, el Valor de Mercado es superior al Valor de Construcción, y esto suele generar una expectativa en los propietarios/asegurados de obtener una indemnización fundamentada en el valor de mercado, o sea, en cuánto se puede vender la propiedad, y no basado en el costo de construcción o reparación de la propiedad de acuerdo a los daños.

Esta diferencia de criterios dificulta mucho el lograr acuerdos transaccionales toda vez que vemos la indemnización de los daños desde perspectivas muy distintas.

¿Pero qué dice la póliza a esos efectos? ¿Reconoce la póliza esa diferencia?

Revisaremos entonces el texto de una póliza personal (residencial) y una póliza comercial, para examinar que criterio, o criterios, de indemnización se establecen en la póliza, y que alternativas, si alguna, tiene un asegurado para modificarlo.

En la forma de cubierta personal examinada (DP 00 01 07 88) la sección titulada Condiciones advierte en su inciso número cinco (5) que "Las pérdidas a la propiedad cubierta son ajustadas al valor real en efectivo al momento de la pérdida, pero sin exceder la cantidad requerida para reparar o reemplazar la propiedad dañada".

El texto antes citado advierte dos cosas, en primer lugar, que el ajuste de la pérdida se hará en consideración al valor real en efectivo de la propiedad, concepto conocido como Actual Cash Value o ACV. Se entiende por valor real en efectivo o ACV, el valor monetario de un bien, considerando la condición del bien al momento de la pérdida. Dicho valor se determina identificando el costo de reemplazo del bien o artículo dañado, restando la depreciación correspondiente a su mantenimiento, a su condición y/o vida útil.

En segundo lugar, se advierte que la valoración de la propiedad se hará respecto al momento en que ocurre la pérdida. Esto quiere decir que, irrespectivamente de la fecha en que se presente la reclamación, la fecha en que se valore la pérdida o la fecha en que se emita el pago, la valoración de la propiedad afectada se hará en base el momento en que ocurrió la pérdida.

También, la Cubierta A (Vivienda), advierte que dicha cubierta no aplica a los terrenos, incluyendo los terrenos en donde se encuentra ubicada la vivienda asegurada.

Como se puede apreciar, el hecho de que el ajuste de la pérdida se hará en base al valor real en efectivo según discutido y que el terreno donde ubique la vivienda no es propiedad asegurada, indica que el criterio de pago reconocido en la póliza es el consistente con el concepto de Valor de Reconstrucción.

Nótese que la póliza en ningún momento considera elementos sobre la ubicación de la propiedad, la extensión del terreno donde ubica o alguna otra consideración propia del concepto de Valor de Mercado. Por lo tanto, el objetivo de la póliza es indemnizar al asegurado en base al concepto de Valor de Construcción, y no al Valor de Mercado. La razón para ello es que lo que busca la póliza es reducir el impacto económico asociado a la reparación o reconstrucción de la propiedad afectada.

Por su parte la forma de cubierta comercial examinada (CP 00 10 10 12), al igual que la póliza personal, indica en su sección E., titulada Loss Conditions que el pago de la pérdida se hará en consideración al costo de reparación. En su parte pertinente reza como sigue:

4. Loss Payment

a. In the event of loss or damage covered by this

Coverage Form, at our option, we will either:

- (1) Pay the value of lost or damaged property;
- (2) Pay the cost of repairing or replacing the lost or damaged property, subject to b. below;
- (3) Take all or any part of the property at an agreed or appraised value; or
- (4) Repair, rebuild or replace the property with other property of like kind and quality, subject to b. below.

We will determine the value of lost or damaged property, or the cost of its repair or replacement, in accordance with the applicable terms of the Valuation Condition in this Coverage Form or any applicable provision which amends or supersedes the Valuation Condition.

b. The cost to repair, rebuild or replace does not include the increased cost attributable to enforcement of or compliance with any ordinance or law regulating the construction, use or repair of any property.

Dicha sección también advierte que la valoración de la propiedad cubierta en caso de pérdida será en base al valor real en el mercado (ACV). Sobre el particular la póliza lee como sigue:

7. Valuation We will determine the value of Covered Property in the event of loss or damage as follows:

a. At actual cash value as of the time of loss or damage, except as provided in b., c., d. and e. below.

Los incisos b., c., d., y e. a los que hace referencia el inciso 7. a. versan sobre temas de (b.) coaseguro; (c.) inventario; (d.) cristales; y (e.) mejoras hechas por inquilinos, lo que no modifica el criterio de evaluación para el presente análisis.

La póliza también indica en su sección II sobre propiedad no cubierta que el terreno no es propiedad cubierta.

2. Property Not Covered Covered Property does not include:

h. Land (including land on which the property is located), water, growing crops or lawns (other than lawns which are part of a vegetated roof);

Como se puede apreciar, las pólizas personales (residenciales) y comerciales que proveen protección a los asegurados por daños a su propiedad, establecen como criterio de valoración y pago el Valor de Construcción, no el Valor de Mercado. Una de las principales razones para ello, es que el Valor de Mercado incluye consideraciones subjetivas, no medibles o anticipables, lo que haría altamente incierta la exposición que un riesgo representa y la capacidad de la aseguradora, o del mismo asegurado, para medirla. Esto expondría al asegurado a estar constantemente sobre asegurado o infra asegurado. También dificultaría mucho a la compañía aseguradora determinar la prima correspondiente al riesgo, precisamente por lo subjetivo y volátil que puede ser el valor en el mercado.

Una pregunta asociada es el efecto que tiene el concepto de Costo de Reemplazo en todo esto.

El Costo de Reemplazo es una alternativa opcional de pago, que reconocen las pólizas. Como hemos indicado, la alternativa es opcional por lo que no siempre está disponible.

La póliza reconoce esta alternativa al hablar en la forma de cubierta del "valuation condition" o condición de valoración.

Como norma las pólizas establecen como condición de valoración para el pago el Valor Real en el Mercado o ACV como ya hemos visto. La alternativa al ACV lo es el costo de remplazo o "replacement cost".

Simplificamos la explicación reconociendo que el costo de reemplazo y el valor real en el mercado son "de un mismo pájaro las dos alas".

El análisis de valoración de una pérdida siempre se hace en base al costo de reemplazo de la propiedad afectada, entiéndase, cuál es el valor de reconstrucción, reemplazo o reparación de la propiedad. La metodología de ACV lo que hace es, como ya indicamos, incorpora al valor de reemplazo la depreciación aplicable a la propiedad raíz de su uso, desgaste, condición y/o vida útil.

A manera de ejemplo, si a la propiedad reclamada le queda 50% de su vida útil, el pago bajo ACV es 50% del valor de reemplazo, luego de la aplicación de una depreciación de un 50%. Si el asegurado ha contratado la opción de costo de reemplazo, el asegurado tiene derecho a que no se le aplique depreciación y se le pague una cantidad igual al costo de reemplazar la propiedad, hasta el límite del valor asegurado. Claro está, siempre sujeto a las condiciones establecidas en la póliza para indemnizar en base al costo de reemplazo.

El tema de valoración de daños es material al proceso de resolución de una reclamación. No solo es importante desde una perspectiva técnica en cuanto a la póliza, sino que también afecta las expectativas del asegurado sobre la cantidad a la cual tiene derecho a ser indemnizado, simplificando o complicando la posibilidad de llegar a un acuerdo.

Una pregunta asociada es el efecto que tiene el concepto de Costo de Reemplazo en todo esto.

El Costo de Reemplazo es una alternativa opcional de pago, que reconocen las pólizas. Como hemos indicado, la alternativa es opcional por lo que no siempre está disponible.

La póliza reconoce esta alternativa al hablar en la forma de cubierta del "valuation condition" o condición de valoración.

Como norma las pólizas establecen como condición de valoración para el pago el Valor Real en el Mercado o ACV como ya hemos visto. La alternativa al ACV lo es el costo de remplazo o "replacement cost".

Simplificamos la explicación reconociendo que el costo de reemplazo y el valor real en el mercado son "de un mismo pájaro las dos alas".

El análisis de valoración de una pérdida siempre se hace en base al costo de reemplazo de la propiedad afectada, entiéndase, cuál es el valor de reconstrucción, reemplazo o reparación de la propiedad. La metodología de ACV lo que hace es, como ya indicamos, incorpora al valor de reemplazo la depreciación aplicable a la propiedad raíz de su uso, desgaste, condición y/o vida útil.

A manera de ejemplo, si a la propiedad reclamada le queda 50% de su vida útil, el pago bajo ACV es 50% del valor de reemplazo, luego de la aplicación de una depreciación de un 50%. Si el asegurado ha contratado la opción de costo de reemplazo, el asegurado tiene derecho a que no se le aplique depreciación y se le pague una cantidad igual al costo de reemplazar la propiedad, hasta el límite del valor asegurado. Claro está, siempre sujeto a las condiciones establecidas en la póliza para indemnizar en base al costo de reemplazo.

El tema de valoración de daños es material al proceso de resolución de una reclamación. No solo es importante desde una perspectiva técnica en cuanto a la póliza, sino que también afecta las expectativas del asegurado sobre la cantidad a la cual tiene derecho a ser indemnizado, simplificando o complicando la posibilidad de llegar a un acuerdo.

Es por esta razón que los profesionales de seguro deben advertir a sus clientes o prospectos, de los criterios de evaluación de una pérdida establecidos en las pólizas, de las opciones disponibles para ser indemnizado con o sin depreciación. También se les tiene que informar sobre las consecuencias de estar infra asegurado, o de sobre asegurar una propiedad. Además, todos estos elementos no solo impactan la capacidad de un asegurado de mitigar su pérdida, sino que también afectan la prima a cobrar al asegurado.

Lo importante es que el asegurado tenga conocimiento de todas las condiciones en póliza que afectan su capacidad de recobrar por una reclamación, de manera que tome una decisión informada al momento de contratar su póliza.