



Inspecciones | Valuaciones | Prevención | Ingeniería | Ajustes y peritajes | Capacitación | www.lea-global.com

Circular 01.21

EL CALCULADOR – Manual de uso EDIFICIOS

“El Calculador”, es un sistema que estima el valor de reconstrucción a nuevo de diferentes tipos de construcciones:

- Edificios industriales
- Locales comerciales
- Oficinas
- Silos
- Viviendas

Los valores indicados por el sistema son el resultado de un estudio estadístico del costo de reconstrucción de diversas propiedades, reunidos con el objetivo de facilitar una verificación rápida de las sumas aseguradas.

En caso de requerir una estimación más precisa, así como la valoración de contenidos o instalaciones diferentes, recomendamos realizar una valuación detallada.

El Calculador es actualizado mensualmente en función de las variaciones del costo de los materiales y mano de obra. Los valores incluyen gastos generales y beneficio de la empresa constructora pero no contemplan IVA, por lo cual, en caso de requerirse una cobertura para consumidores finales, debe adicionarse dicho impuesto. Para mayor información ver el ítem “Impuesto al Valor Agregado en Latinoamérica” en la página 7 de esta circular.

A continuación se muestran las definiciones que facilitan la comprensión de las más de 400 alternativas de diferentes construcciones, cuyo valor de reconstrucción a nuevo puede ser estimado con El Calculador.

EDIFICIOS INDUSTRIALES

“El Calculador” permite distinguir entre 6 tipos constructivos diferentes, el grado de divisiones internas, la altura de las naves industriales, la zona de ubicación de la planta industrial y la superficie cubierta.

Las 6 diferentes tipologías constructivas disponibles son las siguientes:



Tipo 1: Estructura de hormigón armado “in situ”, cerramientos de mampostería sobre piso/radier de hormigón, losa de hormigón armado.



Tipo 2: Estructura de hormigón armado “prefabricado”, Pilares, vigas y losetas pretensados, cerramientos de paneles premoldeados, sobre piso/radier de hormigón alisado.



Tipo 3: Estructura y cerramientos de mampostería, sobre piso/radier de hormigón alisado, techo parabólico de chapas acanaladas, sobre perfiles soldados de acero tubular de sección redonda.



Tipo 4: Estructura de marcos de acero a dos aguas y cerramientos de mampostería, sobre piso/radier de hormigón alisado, techo de chapas acanaladas sobre perfiles soldados de acero.



Tipo 5: Estructura de acero liviana, sobre piso/radier de hormigón alisado, cerramiento y techo parabólico de chapas acanaladas, sobre perfiles soldados de acero tubular de sección redonda.



Tipo 6: Estructura de acero liviana, sobre piso/radier de hormigón alisado, sin cerramientos y techo parabólico de chapas acanaladas.

Un edificio compartimentado tiene un costo superior a un edificio sin ninguna pared interna, por ello el sistema solicita que se informe si el edificio:

- No tiene divisiones internas.
- Tiene paredes internas cuya longitud total es equivalente a dos divisiones longitudinales del edificio.
- Tiene paredes internas, cuya longitud total es equivalente a más de dos divisiones longitudinales del edificio.

--

LOCALES COMERCIALES



“El Calculador” suministra el valor estimado para locales comerciales de una sola planta, en función de la zona de ubicación y la superficie cubierta.

OFICINAS

“El Calculador” distingue entre edificios modernos en torres inteligentes y edificios de oficinas, brindando un valor en función de la zona de ubicación y la superficie cubierta.



Tipo 1: Edificio de oficinas Superior, Clase B, A o A+



Tipo 2: Edificio de oficinas Estandar, Clase C o B

SILOS

“El Calculador” brinda valores para silos metálicos y para plantas completas de acopio (incluyendo silos, balanza, secadora y sistemas de transporte), en función de la capacidad de acopio y la zona de ubicación.



Tipo 1: Silo metálico hasta 5000 toneladas.



Tipo 2: Planta de Silos, con silos de metálicos, elevadores de cangilones, secadoras, balanza y prelimpieza.

VIVIENDAS

“El Calculador” distingue entre Viviendas Unifamiliares, Edificios habitacionales/ Consorcios, Departamentos y Duplex.

En la categoría viviendas se puede diferenciar la calidad edilicia de casa inmueble, de esta manera, tanto en viviendas unifamiliares como en edificios de departamentos se puede optar entre las calidades: “económica”, “buena”, “muy buena” y “lujo”. Para el caso de Duplex se proponen las categorías “económico” y “bueno”.



Vivienda unifamiliar en P.B. ECONÓMICA: Casa unifamiliar en planta baja, con calidad de terminaciones e instalaciones inferior, muy por debajo de la media.



Vivienda unifamiliar en P.B. BUENA: Casa unifamiliar en planta baja, con calidad de terminaciones e instalaciones estandar, en la media.



Vivienda unifamiliar en P.B. MUY BUENA: Casa unifamiliar en planta baja, con calidad de terminaciones e instalaciones buenas, levemente por sobre la media.



Vivienda unifamiliar en P.B. LUJO: Casa unifamiliar en planta baja, con calidad de terminaciones e instalaciones superior, muy sobre la media.



Vivienda unifamiliar con pisos altos ECONÓMICA: Casa unifamiliar en planta baja y pisos altos, con calidad de terminaciones e instalaciones inferior, muy por debajo de la media.



Vivienda unifamiliar con pisos altos BUENA: Casa unifamiliar en planta baja y pisos altos, con calidad de terminaciones e instalaciones estándar, en la media.



Vivienda unifamiliar con pisos altos MUY BUENA: Casa unifamiliar en planta baja y pisos altos, con calidad de terminaciones e instalaciones buenas, levemente por sobre la media.



Vivienda unifamiliar con pisos altos LUJO: Casa unifamiliar en planta baja y pisos altos, con calidad de terminaciones e instalaciones superior, muy sobre la media.



Edificio de Apartamentos ECONÓMICO: Edificio de apartamentos con calidad de terminaciones e instalaciones inferior, muy por debajo de la media.



Edificio de Apartamentos BUENO: Edificio de apartamentos con calidad de terminaciones e instalaciones estandar, en la media.



Edificio de Apartamentos MUY BUENO: Edificio de apartamentos con calidad de terminaciones e instalaciones buenas, levemente por sobre la media.



Edificio de Apartamentos LUJO: Edificio de apartamentos con calidad de terminaciones e instalaciones superior, muy sobre la media.



Duplex: Apartamento tipología Duplex..

CONDOMINIOS O CONSORCIOS

Dentro de la opción “Edificios de Viviendas” se distinguen tres tipologías aplicables a Condominios o Consorcios, a saber:

- Edificios de Apartamentos (partes comunes): Esta opción calcula el valor asegurable de las partes comunes, (es decir el valor que debe asegurar el Administrador del condominio). Las variables necesarias son los metros cuadrados totales del edificio, la zona de ubicación y la moneda (ver nota 1)
- Edificio de Apartamentos (valor total): Esta opción suministra el valor asegurable de todo el edificio, incluyendo las partes comunes y exclusivas de los copropietarios. Las variables necesarias son los metros cuadrados totales del edificio, la zona de ubicación y la moneda (ver nota 1)

- **Apartamento:** Esta opción suministra el valor asegurable que corresponde a las partes propias de un apartamento, con un incremento que contempla dos aspectos: (a) mejoras e inversiones realizadas por los propietarios y (b) el infraseguro promedio en los seguros de consorcio. Por este motivo el valor sugerido por LEA para apartamentos contempla una parte del valor de las partes comunes que la experiencia ha demostrado que es conveniente que sea asegurado por el propietario para evitar el infraseguro. Las variables necesarias son los metros cuadrados del apartamento, la zona de ubicación y la moneda.

(1) No debe sorprender que el valor calculado para las partes comunes sea superior al 50/60% del valor total del edificio (aún cuando las “superficie o área común es muy inferior en porcentaje a las áreas exclusivas). Tampoco debe sorprender que la variable requerida para el cálculo del valor sea la superficie total del edificio, en lugar de la superficie de las áreas comunes.

Esta situación se presenta porque las partes asegurables son todas las “partes comunes”, que no se limitan a las superficies comunes, sino que también incluye todo lo siguiente:

- Los cimientos, estructura de concreto, losas, muros maestros, vestíbulos, galerías, solares, sótanos, azoteas, patios, etcétera.
- Salas de tanques, maquinarias e instalaciones de los servicios centrales, que comprenden calefacción, sanitarios, eléctricos, gas, teléfonos, instalaciones contra incendio, etc.
- Unidades de portería y depósitos comunes.
- Tabiques y/o muros divisorios de unidades
- Ascensores, montacargas y todo artefacto fijo e instalaciones para uso común.
- Sectores de uso común, gimnasios, quinchos, SUMs, piscinas, saunas, canchas de tenis, lavanderías, y otros.

El siguiente video muestra la forma de utilizar el calculador para la determinación del valor asegurable de condominios (edificios de consorcios)



IMPUESTO AL VALOR AGREGADO EN LATINOAMERICA

La presente herramienta online NO considera dentro de la estimación el Impuesto al Valor Agregado. En caso de tratarse de un consumidor final obligado al pago se debe considerar agregar al valor informado por “El Calculador” el porcentaje correspondiente al mencionado impuesto.

A continuación se informan los porcentajes por país que se le deben adicionar al valor estimado:

País	I.V.A. %
Argentina	10,5
Bolivia	13
Chile	19
México	16
Paraguay	10
Perú	18
Uruguay	22