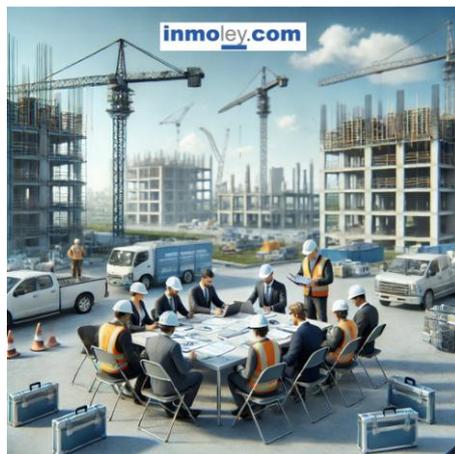


CURSO/GUÍA PRÁCTICA SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	17
Introducción	18
PARTE PRIMERA	20
Introducción a los Seguros de la Edificación/ Construcción	20
Capítulo 1: Introducción a los Seguros de la Edificación/ Construcción	20
1. Definición y objetivos de los seguros de la Edificación/ Construcción	20
2. Importancia y beneficios para los profesionales del sector	22
3. Historia y evolución de los seguros de edificación	25
4. Tipos de seguros de la edificación	27
5. Principales actores y sus roles	28
Aseguradoras	28
Corredores de seguros	29
Propietarios de proyectos	29
Contratistas	29
Entidades reguladoras	30
6. Terminología clave en los seguros de la edificación	31
Capítulo 2: Tipos de Seguros de la Edificación	33
1. Seguros de responsabilidad civil	33
2. Seguros de daños a la propiedad	34
3. Seguros de accidentes laborales	36
4. Seguros de cumplimiento de contrato	37
5. Seguros de interrupción de negocio	39
6. Seguros de equipos y maquinaria	41
Capítulo 3: Coberturas Específicas en los seguros de la Edificación / Construcción	43
1. Coberturas contra incendios	43
2. Coberturas contra desastres naturales	44
3. Coberturas por defectos estructurales	46
4. Coberturas por daños estéticos	48
5. Coberturas por vandalismo y robos	49
6. Coberturas por pérdida de alquileres	51
Capítulo 4: Evaluación de Riesgos en la edificación / construcción	53
1. Identificación y análisis de riesgos en la edificación	53
2. Métodos de evaluación de riesgos	55
3. Herramientas tecnológicas para la evaluación de riesgos	56
4. Impacto de los riesgos en las primas de seguros	58
5. Estrategias de mitigación de riesgos	59



6. Casos prácticos de evaluación de riesgos _____	61
Capítulo 5: Proceso de Contratación de Seguros _____	63
1. Proceso de selección de la aseguradora _____	63
2. Documentación y requisitos necesarios _____	65
3. Evaluación de las coberturas ofrecidas _____	66
3. Evaluación de las coberturas ofrecidas _____	67
4. Negociación de términos y condiciones _____	69
5. Formalización del contrato de seguro _____	71
6. Renovación y actualización de pólizas _____	73
Capítulo 6: Gestión de Siniestros de Edificación / Construcción _____	75
1. Procedimientos para la notificación de siniestros _____	75
2. Evaluación y tasación de daños _____	77
3. Procesos de reclamación y compensación _____	78
4. Resolución de disputas y mediación _____	80
5. Casos prácticos de gestión de siniestros _____	82
6. Mejores prácticas en la gestión de siniestros _____	83
Capítulo 7: Seguros Internacionales de Edificación / Construcción _____	86
1. Comparativa de seguros de edificación en diferentes países _____	86
2. Normativas y regulaciones internacionales _____	88
3. Adaptación de pólizas a contextos locales _____	89
3. Adaptación de pólizas a contextos locales _____	90
4. Requisitos de seguros para proyectos internacionales _____	91
5. Impacto de las diferencias culturales y legales _____	93
6. Casos de estudio internacionales _____	95
Capítulo 8: Innovación y Tendencias en Seguros de la Edificación _____	97
1. Tecnologías emergentes en seguros _____	97
2. Insurtech y su impacto en el sector _____	98
3. Tendencias actuales en la oferta de seguros _____	100
4. Impacto del cambio climático en los seguros de edificación _____	102
5. Nuevos modelos de negocio en seguros _____	104
6. Futuro de los seguros de la edificación _____	106
Capítulo 9: Aspectos Financieros de los Seguros de la Edificación / Construcción _____	108
1. Cálculo de primas y tarifas en los seguros de edificación _____	108
2. Impacto financiero de los siniestros en la gestión de seguros de edificación. _____	109
3. Gestión de reservas y fondos de seguros _____	111
4. Inversiones de las aseguradoras en el sector _____	112
5. Análisis de la rentabilidad de las pólizas _____	113



6. Casos prácticos de gestión financiera en seguros	115
Gestión de reservas en una aseguradora de construcción	115
Optimización de primas en una aseguradora de edificación	115
Diversificación de inversiones en una aseguradora de infraestructura	116
Capítulo 10: Legislación y Regulación en los seguros de la Edificación y construcción.	117
1. Principios generales del derecho de seguros	117
2. Regulaciones internacionales en seguros de edificación	118
3. Obligaciones y derechos de las partes involucradas en un contrato de seguro de edificación	120
4. Cumplimiento normativo y auditorías en el sector de seguros de edificación	122
5. Resolución de conflictos y arbitraje	123
6. Casos prácticos de regulación y cumplimiento	125
Capítulo 11: Formación y Capacitación en Seguros para Profesionales de la Edificación y Construcción	127
1. Programas de formación profesional	127
2. Certificaciones y acreditaciones en seguros	128
3. Herramientas y recursos educativos	129
4. Desarrollo de habilidades y competencias	131
5. Casos de estudio y aprendizaje práctico	132
6. Tendencias en la capacitación en el sector asegurador	133
Capítulo 12: Casos Prácticos y Estudios de Caso en Seguros de Edificación y Construcción	135
1. Análisis de siniestros relevantes	135
Siniestro por colapso estructural en España	135
Siniestro por incendio en una obra en México	136
2. Casos de éxito en la gestión de riesgos	136
Proyecto de construcción en Bogotá, Colombia	137
Proyecto de infraestructura en Lima, Perú	137
3. Estudios de casos internacionales de proyectos de construcción y las estrategias de gestión de seguros implementadas.	138
Proyecto de rascacielos en Dubái, Emiratos Árabes Unidos	138
Proyecto de represa hidroeléctrica en Brasil	138
4. Lecciones aprendidas de proyectos fallidos	139
Proyecto de construcción de puente en Argentina	139
Proyecto de edificación residencial en Chile	139
5. Innovaciones y soluciones efectivas	140
Uso de drones para inspecciones en obras en México	140
Software de modelado de información de construcción (BIM) en Brasil	141
6. Testimonios de profesionales del sector	141
PARTE SEGUNDA	143
El seguro para la edificación y la regulación del proceso constructivo	143
Capítulo 13: El seguro para la edificación y la regulación del proceso constructivo	143



1. Introducción	143
Objetivos y Ámbito de Aplicación	143
Tipos de Seguros para la Edificación	144
2. Obligaciones, Responsabilidades y Garantías de los Agentes de la Edificación	145
Promotor	145
Constructor	146
Proyectista	148
Director de Obra	148
Director de la Ejecución de Obra	149
Suministradores de Productos	150
Entidades y Laboratorios de Control de Calidad	151
Propietarios y Usuarios	152
Capítulo 14: El Promotor en el Proceso de Edificación	154
1. Concepto de Promotor	154
2. La Administración como Promotor	155
3. Obligaciones y Responsabilidades del Promotor	156
4. Garantías	157
5. Obligaciones del Promotor en la Documentación de la Obra	158
Capítulo 15: El Constructor en el Proceso de Edificación	160
1. Concepto de Constructor	160
2. Obligaciones y Responsabilidades del Constructor	161
3. Relación con Otros Agentes de la Edificación	162
Capítulo 16: El Proyectista en el Proceso de Edificación	165
1. Concepto de Proyectista	165
2. Responsabilidades del Proyectista	166
3. Relación con Otros Agentes de la Edificación	167
4. Coordinación de la Seguridad y Salud en la Obra	169
Capítulo 17: El Director de Obra en el Proceso de Edificación	170
1. Concepto de Director de Obra	170
2. Responsabilidades del Director de Obra	171
3. Relación con Otros Agentes de la Edificación	172
4. Control de Calidad y Seguridad en la Obra	173
Capítulo 18: El Director de la Ejecución en el Proceso de Edificación	176
1. Concepto de Director de la Ejecución	176
3. Relación con Otros Agentes de la Edificación	178
4. Control de Calidad y Seguridad en la Obra	179
5. Certificación y Documentación de la Obra	181
Capítulo 19: El Rol de los Suministradores de Productos en la Edificación	183
1. Concepto de Suministradores de Productos	183
2. Responsabilidades y Garantías de los Suministradores	184
3. Procedimientos de Entrega y Verificación de Productos	185



4. Coordinación y Comunicación con el Equipo de Proyecto _____	186
5. Gestión de Garantías y Servicio Postventa _____	187
Capítulo 20: Entidades y Laboratorios de Control de Calidad _____	189
1. Concepto de Entidades y Laboratorios de Control de Calidad _____	189
2. Responsabilidades de las Entidades y Laboratorios de Control de Calidad _____	190
3. Procedimientos y Métodos de Control de Calidad _____	191
4. Colaboración y Coordinación con Otros Agentes de la Edificación _____	192
5. Innovaciones y Tendencias en el Control de Calidad _____	193
6. Retos y Soluciones en el Control de Calidad _____	194
Capítulo 21: Propietarios y Usuarios en el Proceso de Edificación _____	196
1. Concepto de Propietarios y Usuarios _____	196
2. Responsabilidades de los Propietarios y Usuarios _____	197
3. Mantenimiento y Conservación de la Edificación _____	198
4. Uso Adecuado de la Edificación _____	199
5. Recepción y Transmisión de la Documentación _____	200
Capítulo 22: Procedimientos de Recepción de Obras _____	201
1. Concepto y Objetivos de la Recepción de Obras _____	201
2. Procedimiento de Recepción de Obras _____	202
3. Documentación Necesaria para la Recepción de Obras _____	203
4. Acta de Recepción y Formalización de la Entrega _____	204
5. Post-recepción y Período de Garantía _____	205
6. Corrección de Defectos y Responsabilidad del Constructor _____	206
7. Evaluación Final y Conclusión del Período de Garantía _____	207
Capítulo 23: Casos Prácticos y Mejores Prácticas _____	209
1. Análisis de Casos Prácticos _____	209
Construcción de un Centro Comercial _____	209
Renovación de un Edificio Histórico _____	210
Construcción de un Complejo Residencial Sostenible _____	210
2. Mejores Prácticas en la Gestión de Proyectos de Construcción _____	211
3. Innovaciones Tecnológicas y su Impacto en la Construcción _____	212
4. Sostenibilidad en la Construcción: Casos y Estrategias _____	213
5. Gestión de Residuos en la Construcción _____	215
6. Certificaciones de Sostenibilidad en la Construcción _____	216
PARTE TERCERA _____	218
Responsabilidad de los Agentes de la Edificación _____	218
Capítulo 24: Los Vicios en la Edificación _____	218
1. Vicios Durante la Ejecución de la Obra _____	218
2. Vicios al Momento de Recepción de la Obra _____	221
3. Vicios Posteriores a la Entrega _____	222



Capítulo 25: ¿Quién Reclama a Quién?	224
1. Legitimación Activa	224
2. El Promotor	225
3. Comprador de Edificios, Vivienda o Local	227
4. Presidente de la Comunidad de Propietarios	229
5. Afectados o Damnificados por los Defectos de Construcciones Ajenas	230
6. La Compañía Aseguradora	232
Capítulo 26: ¿Quiénes son los Responsables?	234
1. Promotor	234
2. Constructor	236
3. Arquitecto e Ingeniero	237
4. Subcontratistas y Proveedores	239
5. Dirección Facultativa y Dirección de Ejecución	241
Capítulo 27: Tipos de Vicios	243
1. Vicios Ocultos	243
2. Vicios Patentes	244
3. Vicios Estructurales	246
4. Vicios Funcionales	248
PARTE CUARTA.	251
Las obras y sus consecuencias en los seguros	251
Capítulo 28. La recepción de la obra: la clave del negocio de la promoción inmobiliaria	251
1. La recepción de la obra: la clave del negocio de la promoción inmobiliaria	251
Recepción Expresa y Tácita	251
Recepción Total y Parcial	252
2. Procedimiento de Formalización de la Recepción	253
3. ¿Qué es la recepción de la obra?	254
4. Características de la Recepción de la Obra	254
5. Clases de Recepción	256
Recepción Expresa y Tácita	256
Recepción Total y Parcial	257
Recepción Provisional y Definitiva	257
6. ¿Cómo formalizar la recepción de la obra?	258
Procedimiento de Formalización	258
7. Efectos de la recepción de la obra	259
8. Plazo para efectuar la recepción	261
9. Efectos de la recepción	262
10. Precauciones	263
11. Consejos para firmar el acta de recepción	264
12. Tramitación del acta	265



Capítulo 29. La reparación de los daños y los seguros de la Edificación y Construcción.	268
1. Las acciones para la reparación de daños	268
2. importancia del seguro de defectos estructurales en la edificación	269
3. Seguro de responsabilidad civil en la edificación	271
Cobertura del Seguro de Responsabilidad Civil	271
Importancia del Seguro de Responsabilidad Civil	272
4. Seguro de daños materiales en la edificación	272
Cobertura del Seguro de Daños Materiales	273
Importancia del Seguro de Daños Materiales	273
5. Evaluación y selección de pólizas de seguros en la edificación	274
6. Gestión de siniestros en la edificación	275
PARTE QUINTA	277
Las aseguradores de la Edificación / Construcción	277
Capítulo 30. Las aseguradores de la Edificación / Construcción	277
1. Introducción al concepto de asegurador	277
2. Tomador del Seguro	278
Obligaciones del Tomador del Seguro	278
Derechos del Tomador del Seguro	280
Capítulo 31: Tipos de Seguros en la Edificación / Construcción	282
1. Seguros de Daños	282
Seguro Todo Riesgo Construcción (TRC)	282
Seguro de Daños Materiales	282
Seguro de Avería de Maquinaria	283
Seguro de Equipos y Herramientas	283
Ejemplos prácticos	283
2. Seguros de Responsabilidad Civil	284
Seguro de Responsabilidad Civil General	284
Seguro de Responsabilidad Civil Profesional	284
Seguro de Responsabilidad Civil Patronal	285
Seguro de Responsabilidad Civil Cruzada	285
Ejemplos prácticos	285
3. Seguros de Caución	286
Seguro de Caución para Licitaciones (Bid Bond)	286
Seguro de Caución para el Cumplimiento del Contrato (Performance Bond)	286
Seguro de Caución para Pagos a Subcontratistas y Proveedores (Payment Bond)	287
Seguro de Caución para Mantenimiento (Maintenance Bond)	287
Ejemplos prácticos	287
Capítulo 32: Gestión de Riesgos y Seguros en la Construcción	289
1. Identificación de Riesgos en la Construcción	289
Análisis del Entorno del Proyecto constructivo	289
Revisión de Documentos del Proyecto	289
Consulta con Expertos y Partes Interesadas	290
Uso de Herramientas y Técnicas de Identificación	290
Ejemplos prácticos	290
2. Evaluación de Riesgos en la Construcción	291
Categorización de Riesgos	291
Determinación de la Probabilidad y el Impacto	291
Matriz de Riesgos	292



Análisis Cuantitativo y Cualitativo _____	292
Priorización de Riesgos _____	292
Ejemplos prácticos _____	292
3. Mitigación y Control de Riesgos en la Construcción _____	293
Prevención de Riesgos _____	293
Reducción de Riesgos _____	294
Transferencia de Riesgos _____	294
Aceptación de Riesgos _____	294
Monitoreo y Revisión Continua _____	294
Ejemplos prácticos _____	295
4. Monitoreo y Revisión de Riesgos en la Construcción _____	296
Establecimiento de Indicadores de Riesgo Clave (KRI) _____	296
Revisión Regular del Registro de Riesgos _____	296
Auditorías y Evaluaciones de Riesgo _____	296
Reuniones de Revisión de Riesgos _____	297
Actualización de Planes de Respuesta a Riesgos _____	297
Ejemplos prácticos _____	297
Capítulo 33: Coberturas de Seguros Específicas en la Construcción _____	299
1. Seguro Todo Riesgo Construcción (TRC) _____	299
Cobertura de Daños Materiales _____	299
Cobertura de Maquinaria y Equipos _____	299
Cobertura de Obras Temporales _____	300
Cobertura de Responsabilidad Civil _____	300
Cobertura de Gastos Adicionales _____	300
Ejemplos prácticos _____	300
2. Seguro de Responsabilidad Civil Profesional _____	301
Cobertura de Errores y Omisiones _____	301
Cobertura de Negligencia Profesional _____	302
Cobertura de Daños a Terceros _____	302
Cobertura de Gastos Legales _____	302
Cobertura Retroactiva y de Descubrimiento _____	302
Ejemplos prácticos _____	303
3. Seguro de Avería de Maquinaria _____	303
Cobertura de Daños Mecánicos y Eléctricos _____	304
Cobertura de Daños por Accidente _____	304
Cobertura de Daños por Fenómenos Naturales _____	304
Cobertura de Daños por Vandalismo y Robo _____	304
Cobertura de Pérdida de Alquiler _____	304
Ejemplos prácticos _____	305
4. Seguro de Equipos y Herramientas _____	306
Cobertura de Daños Accidentales _____	306
Cobertura de Daños por Robo _____	306
Cobertura de Daños por Vandalismo _____	306
Cobertura de Daños por Fenómenos Naturales _____	306
Cobertura de Pérdida por Desaparición Misteriosa _____	307
Ejemplos prácticos _____	307
5. Seguro de Responsabilidad Civil Cruzada _____	308
Cobertura de Reclamaciones entre Contratistas _____	308
Cobertura de Daños a Propiedad Adyacente _____	308
Cobertura de Lesiones Personales _____	308
Cobertura de Costes Legales _____	308
Cobertura de Siniestros Conjuntos _____	309
Ejemplos prácticos _____	309
6. Seguro de Riesgos Ambientales _____	310
Cobertura de Contaminación Accidental _____	310

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



Cobertura de Responsabilidad Ambiental	310
Cobertura de Costes Legales y Multas	311
Cobertura de Daños a Recursos Naturales	311
Cobertura de Riesgos por Preexistencia	311
Ejemplos prácticos	311
Capítulo 34. Los seguros en la construcción con impresión 3D	313
1. Fundamentos de los seguros en la construcción con impresión 3D	313
2. Historia y Evolución de la Impresión 3D en la Construcción	314
3. Tecnologías y Métodos de Impresión 3D en la Construcción	316
4. Seguros en la construcción con impresión 3D	318
Cobertura de Responsabilidad Civil Profesional	318
Importancia de la Cobertura de Responsabilidad Civil Profesional	318
Componentes Clave de la Cobertura	318
Casos de Uso Específicos	318
Ejemplos Prácticos	319
Cobertura de Riesgos de Trabajo en la construcción con impresión 3D	319
Medidas de Seguridad en la Construcción con Impresión 3D	320
Cobertura de Riesgos de Material en la construcción con impresión 3D	321
Cobertura de Daño Ambiental en la construcción con impresión 3D	322
Cobertura de Riesgos de Tecnología	324
Garantía de Cumplimiento de Normas para las construcciones realizadas con tecnología de impresión 3D	326
Cobertura de Defectos Latentes para garantizar la durabilidad y seguridad a largo plazo de las estructuras impresas en 3D.	328
Cobertura de Interrupción de Negocios que detenga el proceso de impresión 3D.	329
Cobertura Post-Construcción a largo plazo para las estructuras impresas en 3D	331
Cobertura Personalizada para abordar los riesgos y desafíos únicos de cada proyecto de construcción con tecnología de impresión 3D.	333
5. Seguros en Proyectos Internacionales de Construcción con Impresión 3D	334
Importancia de los Seguros Internacionales	335
Procedimientos para Implementar Seguros Internacionales	335
Adaptación de Coberturas de Seguros en Diferentes Regiones	336
Gestión de Seguros y Regulaciones Internacionales	338
6. Análisis de Casos de Estudio de Seguros en la Construcción con Impresión 3D	340
Lecciones Aprendidas y Mejores Prácticas en la Gestión de Seguros	341
Capítulo 35: Estrategias de Mitigación de Riesgos en la Construcción	344
1. Desarrollo de un Plan de Mitigación de Riesgos	344
Identificación de Riesgos	344
Evaluación de Riesgos	344
Desarrollo de Estrategias de Mitigación	345
Implementación del Plan de Mitigación	345
Monitoreo y Revisión Continua	345
Ejemplos prácticos	345
2. Técnicas de Gestión de Riesgos	346
Análisis DAFO FODA (SWOT)	346
Análisis de Monte Carlo	347
Árboles de Decisión	347
Análisis Causa-Raíz (Root Cause Analysis)	347
Matriz de Impacto-Probabilidad	347
Análisis de Sensibilidad	348
Ejemplos prácticos	348
3. Implementación y Monitoreo de Estrategias de Mitigación	349
Planificación Detallada de la Implementación	349
Asignación de Recursos	349



Ejecución de las Estrategias de Mitigación _____	350
Monitoreo Continuo _____	350
Revisión y Ajuste del Plan de Mitigación _____	350
Ejemplos prácticos _____	350
4. Herramientas y Tecnologías para la Gestión de Riesgos _____	351
Software de Gestión de Proyectos _____	351
Modelado de Información de Construcción (BIM) _____	352
Drones y Tecnología de Fotogrametría _____	352
Sistemas de Gestión de Seguridad y Salud (EHS) _____	352
Inteligencia Artificial y Análisis Predictivo _____	352
Plataformas de Colaboración en la Nube _____	353
Ejemplos prácticos adicionales _____	353
5. Integración de la Gestión de Riesgos en la Planificación del Proyecto _____	354
Incorporación de la Gestión de Riesgos en el Ciclo de Vida del Proyecto _____	354
Desarrollo de una Cultura de Gestión de Riesgos _____	354
Uso de Plantillas y Herramientas Estandarizadas _____	355
Integración de la Gestión de Riesgos en el Plan del Proyecto _____	355
Revisión y Actualización Continua del Plan de Gestión de Riesgos _____	355
Ejemplos prácticos _____	355
6. Comunicación y Reporte de Riesgos _____	356
Establecimiento de un Plan de Comunicación de Riesgos _____	356
Uso de Canales de Comunicación Eficientes _____	357
Documentación y Reporte de Riesgos _____	357
Revisión y Actualización Continua de la Comunicación de Riesgos _____	357
Capacitación en Comunicación de Riesgos _____	357
Ejemplos prácticos _____	358
7. Evaluación y Mejora Continua del Proceso de Gestión de Riesgos _____	358
Evaluación Regular de la Eficacia de las Estrategias de Mitigación _____	359
Análisis de Lecciones Aprendidas _____	359
Actualización del Plan de Gestión de Riesgos _____	359
Uso de Indicadores de Rendimiento de Riesgos (KRIs) _____	359
Incorporación de Innovaciones Tecnológicas _____	360
Ejemplos prácticos _____	360
Capítulo 36: Casos de Estudio y Aplicaciones Prácticas _____	362
1. Caso de Estudio: Construcción de un Hospital _____	362
2. Caso de Estudio: Construcción de una Planta de Energía Solar _____	365
3. Caso de Estudio: Construcción de una Torre de Oficinas _____	368
PARTE SEXTA _____	372
Seguros en la Promoción inmobiliaria _____	372
Capítulo 37: Seguro de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas para la Compra de Viviendas _____	372
1. Régimen Legal _____	372
Requisitos que Deben Reunir los Seguros de Caución para Garantizar las Cantidades Anticipadas a Cuenta de Viviendas _____	372
Posibilidad que Tiene el Adquirente de Optar por la Rescisión del Contrato _____	373
Cancelación de las Garantías _____	373
Publicidad de la Promoción _____	374
2. Operativa de Estudio y Análisis del Riesgo _____	374
Evaluación del Promotor _____	374
Cumplimiento de Condicionantes _____	375
3. Emisión de las Pólizas Individuales _____	375



4. Cancelación del Riesgo _____	376
5. Caso práctico de Seguro de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas _____	376
PARTE SÉPTIMA _____	380
El Control Técnico y los Organismos de Control Técnico (OCT) _____	380
Capítulo 38: El Control Técnico y los Organismos de Control Técnico (OCT) _	380
1. El Control Técnico y los Organismos de Control Técnico (OCT) _____	380
Roles y Responsabilidades del OCT _____	380
Aplicaciones Prácticas _____	381
2. Requisitos para la Contratación de un OCT _____	382
Normativa Aplicable y Acreditación _____	382
Criterios de Selección del OCT _____	382
Proceso de Contratación _____	382
Obligaciones del Promotor y del OCT _____	383
3. Funciones y Responsabilidades del OCT _____	384
Revisión del Diseño _____	384
Inspección de Materiales _____	384
Supervisión de la Ejecución de la Obra _____	385
Evaluación de la Conformidad _____	385
Gestión de Siniestros _____	385
4. Contratar la OCT y Firmar un Contrato con el Controlador _____	386
Selección del OCT _____	387
Negociación y Formalización del Contrato _____	388
Obligaciones del Promotor y del OCT _____	388
Cláusulas de Resolución de Conflictos _____	389
5. Verificación y Seguimiento de la Obra por la OCT _____	389
Métodos de Inspección _____	390
Frecuencia de las Visitas _____	390
Tipos de Informes Emitidos _____	390
Procedimientos de Comunicación _____	391
Ejemplos Prácticos _____	391
6. Verificación y Seguimiento de la Obra por la OCT _____	392
Métodos de Inspección _____	392
Frecuencia de las Visitas _____	392
Tipos de Informes Emitidos _____	393
Procedimientos de Comunicación _____	393
Ejemplos Prácticos _____	394
PARTE OCTAVA _____	395
Casos prácticos de Seguros de la Edificación / Construcción. _____	395
Capítulo 39. Casos prácticos de Seguros de la Edificación / Construcción. __	395
Caso práctico 1. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN EN UNA OBRA NUEVA" _____	395
Causa del Problema _____	395
Soluciones Propuestas _____	395
Solución 1: Reparaciones Inmediatas Financiadas por el Seguro _____	395
Solución 2: Auditoría Completa y Reclamación Legal contra Subcontratistas _____	396
Consecuencias Previstas _____	396
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	396
Lecciones Aprendidas _____	396
Caso práctico 2. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS EN LA CONSTRUCCIÓN" _____	397



Causa del Problema	397
Soluciones Propuestas	397
Solución 1: Cobertura de Seguros por Incumplimiento de Plazos	397
Solución 2: Mejora de la Gestión de Proyectos y Negociación de Términos	397
Consecuencias Previstas	398
Resultados de las Medidas Adoptadas	398
Lecciones Aprendidas	398

Caso práctico 3. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "PROBLEMAS CON MATERIALES DEFECTUOSOS" 399

Causa del Problema	399
Soluciones Propuestas	399
Solución 1: Reclamación al Proveedor y Reparación de Daños	399
Solución 2: Implementación de Control de Calidad Estricto	399
Consecuencias Previstas	400
Resultados de las Medidas Adoptadas	400
Lecciones Aprendidas	400

Caso práctico 4. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "ACCIDENTE LABORAL EN LA OBRA" 401

Causa del Problema	401
Soluciones Propuestas	401
Solución 1: Mejora Inmediata de las Medidas de Seguridad	401
Solución 2: Cobertura de Seguros y Compensación al Trabajador	401
Consecuencias Previstas	402
Resultados de las Medidas Adoptadas	402
Lecciones Aprendidas	402

Caso práctico 5. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DISPUTA POR RECLAMACIONES DE SEGUROS" 403

Causa del Problema	403
Soluciones Propuestas	403
Solución 1: Negociación y Mediación con la Aseguradora	403
Solución 2: Procedimientos Legales contra la Aseguradora	403
Consecuencias Previstas	404
Resultados de las Medidas Adoptadas	404
Lecciones Aprendidas	404

Caso práctico 6. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DEMORA EN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA" 405

Causa del Problema	405
Soluciones Propuestas	405
Solución 1: Reestructuración del Cronograma y Cobertura de Seguros por Demora	405
Solución 2: Negociación con el Gobierno para Extensión del Plazo	405
Consecuencias Previstas	406
Resultados de las Medidas Adoptadas	406
Lecciones Aprendidas	406

Caso práctico 7. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "COLAPSO PARCIAL DE UNA ESTRUCTURA DURANTE LA CONSTRUCCIÓN" 407

Causa del Problema	407
Soluciones Propuestas	407
Solución 1: Investigación y Reclamación de Seguros por Daños y Responsabilidad Civil	407
Solución 2: Revisión Completa del Diseño y Procedimientos de Construcción	407
Consecuencias Previstas	408
Resultados de las Medidas Adoptadas	408
Lecciones Aprendidas	408

Caso práctico 8. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "NEGOCIACIÓN DE SEGUROS PARA PROYECTOS INTERNACIONALES" 409

Causa del Problema	409
Soluciones Propuestas	409



Solución 1: Consultoría Especializada en Seguros Internacionales _____	409
Solución 2: Formación de un Consorcio de Aseguradoras _____	409
Consecuencias Previstas _____	410
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	410
Lecciones Aprendidas _____	410
Caso práctico 9. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN."	
"RECLAMACIONES POR DESPERFECTOS POSTERIORES A LA ENTREGA" _____	411
Causa del Problema _____	411
Soluciones Propuestas _____	411
Solución 1: Activación del Seguro de Garantía de Obra _____	411
Solución 2: Programa de Inspección y Mantenimiento Preventivo _____	411
Consecuencias Previstas _____	412
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	412
Lecciones Aprendidas _____	412
Caso práctico 10. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "RIESGOS AMBIENTALES EN LA CONSTRUCCIÓN" _____	413
Causa del Problema _____	413
Soluciones Propuestas _____	413
Solución 1: Activación del Seguro de Responsabilidad Ambiental _____	413
Solución 2: Evaluación Ambiental Previa y Plan de Mitigación _____	413
Consecuencias Previstas _____	414
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	414
Lecciones Aprendidas _____	414
Caso práctico 11. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DAÑOS ESTRUCTURALES POR MATERIALES DEFECTUOSOS" _____	415
Causa del Problema _____	415
Soluciones Propuestas _____	415
Solución 1: Reclamación al Proveedor de Materiales y Reparaciones Inmediatas _____	415
Solución 2: Evaluación Estructural y Refuerzo del Edificio _____	415
Consecuencias Previstas _____	416
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	416
Lecciones Aprendidas _____	416
Caso práctico 12. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "INCENDIO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN" _____	417
Causa del Problema _____	417
Soluciones Propuestas _____	417
Solución 1: Activación del Seguro de Construcción Contra Incendios _____	417
Solución 2: Revisión y Mejora de las Medidas de Seguridad Contra Incendios _____	417
Consecuencias Previstas _____	418
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	418
Lecciones Aprendidas _____	418
Caso práctico 13. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DISPUTA CONTRACTUAL POR CAMBIOS EN EL DISEÑO" _____	419
Causa del Problema _____	419
Soluciones Propuestas _____	419
Solución 1: Negociación y Mediación para Resolver la Disputa _____	419
Solución 2: Procedimientos Legales para Resolver la Disputa _____	419
Consecuencias Previstas _____	420
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	420
Lecciones Aprendidas _____	420
Caso práctico 14. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "RECLAMACIONES POR IMPERMEABILIZACIÓN DEFECTUOSA" _____	421
Causa del Problema _____	421
Soluciones Propuestas _____	421
Solución 1: Reparación de Impermeabilización Financiada por el Seguro de Construcción _____	421
Solución 2: Auditoría y Mejora de las Técnicas de Impermeabilización _____	421



Consecuencias Previstas _____	422
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	422
Lecciones Aprendidas _____	422
Caso práctico 15. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "ROBO DE MATERIALES EN EL SITIO DE CONSTRUCCIÓN" _____	423
Causa del Problema _____	423
Soluciones Propuestas _____	423
Solución 1: Activación del Seguro contra Robo y Vandalismo _____	423
Solución 2: Mejora de las Medidas de Seguridad en el Sitio de Construcción _____	423
Consecuencias Previstas _____	424
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	424
Lecciones Aprendidas _____	424
Caso práctico 16. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "RESPONSABILIDAD POR DAÑOS A PROPIEDADES ADYACENTES" _____	425
Causa del Problema _____	425
Soluciones Propuestas _____	425
Solución 1: Cobertura de Seguro de Responsabilidad Civil _____	425
Solución 2: Implementación de Medidas de Mitigación de Vibraciones _____	425
Consecuencias Previstas _____	426
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	426
Lecciones Aprendidas _____	426
Caso práctico 17. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "ACCIDENTE EN OBRA POR FALTA DE SEÑALIZACIÓN ADECUADA" _____	427
Causa del Problema _____	427
Soluciones Propuestas _____	427
Solución 1: Activación del Seguro de Accidentes Laborales y Compensación _____	427
Solución 2: Mejora de las Medidas de Seguridad y Señalización _____	427
Consecuencias Previstas _____	428
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	428
Lecciones Aprendidas _____	428
Caso práctico 18. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DEFECTOS EN SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN EN EDIFICIO RECIÉN CONSTRUIDO" _____	429
Causa del Problema _____	429
Soluciones Propuestas _____	429
Solución 1: Activación del Seguro de Garantía de Instalaciones _____	429
Solución 2: Auditoría Técnica y Mejora del Sistema de Climatización _____	429
Consecuencias Previstas _____	430
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	430
Lecciones Aprendidas _____	430
Caso práctico 19. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DAÑOS POR FENÓMENOS NATURALES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN" _____	431
Causa del Problema _____	431
Soluciones Propuestas _____	431
Solución 1: Activación del Seguro de Construcción Contra Fenómenos Naturales _____	431
Solución 2: Implementación de Medidas de Prevención de Daños por Fenómenos Naturales _____	431
Consecuencias Previstas _____	432
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	432
Lecciones Aprendidas _____	432
Caso práctico 20. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "NEGLIGENCIA EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA" _____	433
Causa del Problema _____	433
Soluciones Propuestas _____	433
Solución 1: Reclamación de Seguros y Reparaciones Inmediatas _____	433
Solución 2: Revisión y Mejora de los Procedimientos de Supervisión _____	433
Consecuencias Previstas _____	434
Resultados de las Medidas Adoptadas _____	434



Lecciones Aprendidas	434
Caso práctico 21. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "PROBLEMAS CON LA INSPECCIÓN FINAL Y CERTIFICACIÓN DE EDIFICIOS"	435
Causa del Problema	435
Soluciones Propuestas	435
Solución 1: Corrección de Incumplimientos Financiada por el Seguro de Garantía	435
Solución 2: Implementación de Auditorías Internas de Cumplimiento Normativo	435
Consecuencias Previstas	436
Resultados de las Medidas Adoptadas	436
Lecciones Aprendidas	436
Caso práctico 22. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DEMORAS EN LA ENTREGA DE PROYECTOS DEBIDO A CAMBIOS EN LAS REGULACIONES"	437
Causa del Problema	437
Soluciones Propuestas	437
Solución 1: Negociación de Extensión de Plazo con el Cliente	437
Solución 2: Cobertura de Seguro por Demoras y Modificaciones de Proyecto	437
Consecuencias Previstas	438
Resultados de las Medidas Adoptadas	438
Lecciones Aprendidas	438
Caso práctico 23. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "RECLAMACIONES POR DEFECTOS EN EL SISTEMA ELÉCTRICO"	439
Causa del Problema	439
Soluciones Propuestas	439
Solución 1: Activación del Seguro de Garantía de Instalaciones Eléctricas	439
Solución 2: Auditoría Técnica y Mejora del Sistema Eléctrico	439
Consecuencias Previstas	440
Resultados de las Medidas Adoptadas	440
Lecciones Aprendidas	440
Caso práctico 24. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "DAÑOS A ESTRUCTURAS SUBTERRÁNEAS DURANTE LA EXCAVACIÓN"	441
Causa del Problema	441
Soluciones Propuestas	441
Solución 1: Cobertura de Seguro de Daños a Infraestructuras Subterráneas	441
Solución 2: Implementación de Estudios Geotécnicos y Planificación Preventiva	441
Consecuencias Previstas	442
Resultados de las Medidas Adoptadas	442
Lecciones Aprendidas	442
Caso práctico 25. "SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN / CONSTRUCCIÓN." "RIESGOS DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL EN OBRAS"	443
Causa del Problema	443
Soluciones Propuestas	443
Solución 1: Activación del Seguro de Responsabilidad Ambiental	443
Solución 2: Implementación de un Plan de Gestión Ambiental y Prevención	443
Consecuencias Previstas	444
Resultados de las Medidas Adoptadas	444
Lecciones Aprendidas	444



¿QUÉ APRENDERÁ?



- Definición y objetivos de los seguros de la Edificación/ Construcción.
- Importancia y beneficios para los profesionales del sector.
- Historia y evolución de los seguros de edificación.
- Tipos de seguros de la edificación.
- Principales actores y sus roles.
- Terminología clave en los seguros de la edificación.
- Coberturas específicas en los seguros de la Edificación / Construcción.
- Evaluación de riesgos en la edificación / construcción.
- Proceso de contratación de seguros.
- Gestión de siniestros de Edificación / Construcción.
- Innovación y tendencias en seguros de la edificación.
- Aspectos financieros de los seguros de la edificación / construcción.

Introducción



Seguros de la Edificación / Construcción: Protegiendo el Futuro de la Construcción

- Aprenderá sobre los diferentes tipos de seguros, las coberturas específicas, la evaluación de riesgos, y las últimas innovaciones y tendencias en el sector asegurador. También explorará casos prácticos y mejores prácticas para gestionar siniestros y garantizar el éxito de los proyectos de construcción.

En el dinámico y a menudo impredecible mundo de la construcción, los seguros actúan como una red de seguridad fundamental, proporcionando protección financiera contra una amplia gama de riesgos. Desde desastres naturales hasta accidentes laborales, los seguros garantizan que los proyectos puedan continuar y completarse a pesar de las adversidades. Este artículo tiene como objetivo destacar la importancia de los seguros, no solo como una obligación legal sino como una estrategia inteligente para la gestión de riesgos y la protección de inversiones significativas en proyectos de construcción.

Importancia de los Seguros en la Edificación / Construcción

Los seguros en la construcción no son simplemente una formalidad contractual; son una parte integral de la planificación y ejecución de proyectos. Aseguran que los propietarios, contratistas y todos los actores involucrados estén protegidos contra pérdidas financieras que pueden resultar de imprevistos como incendios, desastres naturales, defectos estructurales, y otros riesgos inherentes a la construcción. Además, facilitan la continuidad del negocio y la finalización oportuna de los proyectos, protegiendo a todas las partes involucradas.

Evaluación de Riesgos y Coberturas Específicas

Evaluar los riesgos específicos de cada proyecto es crucial para seleccionar las coberturas adecuadas. Los seguros de edificación incluyen coberturas contra incendios, desastres naturales, defectos estructurales, daños estéticos,



vandalismo, robos y pérdida de alquileres. La correcta identificación y mitigación de estos riesgos no solo reduce las primas de seguros sino que también fortalece la resiliencia del proyecto ante posibles siniestros.



Proceso de Contratación y Gestión de Siniestros



Contratar el seguro adecuado implica seleccionar una aseguradora confiable, evaluar las coberturas ofrecidas y negociar términos y condiciones que se adapten a las necesidades específicas del proyecto. La gestión eficiente de siniestros es igualmente importante; incluye la notificación rápida de siniestros, la evaluación y tasación de daños, y la reclamación y compensación efectiva. Las mejores prácticas en la gestión de siniestros pueden minimizar el impacto financiero y asegurar una resolución rápida y justa.

Innovación y Tendencias Futuras

El sector asegurador está en constante evolución, con tecnologías emergentes como Insurtech transformando la manera en que se gestionan y ofrecen los seguros. Desde el uso de drones para inspecciones hasta la aplicación de inteligencia artificial para la evaluación de riesgos, estas innovaciones están mejorando la eficiencia y precisión en el sector. Además, la creciente conciencia sobre el cambio climático y la sostenibilidad está influyendo en las pólizas de seguros, haciendo hincapié en prácticas de construcción más verdes y sostenibles.

Casos Prácticos y Estudios de Caso

Analizar casos prácticos y estudios de caso de proyectos internacionales proporciona valiosas lecciones aprendidas y mejores prácticas. Desde siniestros relevantes hasta estrategias de gestión de riesgos exitosas, estos ejemplos concretos ilustran la importancia de los seguros en la construcción y cómo pueden marcar la diferencia entre el éxito y el fracaso de un proyecto.

Conclusión

Los seguros en la edificación y construcción son más que una medida preventiva; son una inversión estratégica en la estabilidad y éxito de los proyectos. Comprender y utilizar eficazmente estos seguros puede proporcionar una ventaja competitiva significativa, asegurando que los proyectos no solo sobrevivan a las adversidades sino que prosperen a pesar de ellas.



PARTE PRIMERA

Introducción a los Seguros de la Edificación/ Construcción

Capítulo 1: Introducción a los Seguros de la Edificación/ Construcción



1. Definición y objetivos de los seguros de la Edificación/ Construcción