

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el seguro decenal de daños a la edificación?



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

1. El seguro decenal de daños a la edificación: UN SEGURO OBLIGATORIO DE DAÑOS MATERIALES O DE CAUCIÓN.

La LOE no ha impuesto en su artículo 19 ningún seguro de responsabilidad obligatorio a promotores, constructores o técnicos, SINO UN SEGURO OBLIGATORIO DE DAÑOS MATERIALES O DE CAUCIÓN, a contratar por el promotor o constructor, y por cuenta de los propietarios presentes o futuros de la edificación o partes de ella.

El seguro decenal de daños a la edificación es un seguro de daños materiales que garantiza durante 10 años los daños materiales causados a edificios (viviendas, oficinas, centros comerciales, hospitales, teatros, auditorios, polideportivos, etc.) por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), tiene el propósito de regular el proceso de construcción de las viviendas y definir garantías y responsabilidades de todos los involucrados en el proceso, buscando aportar control técnico riguroso al proceso constructivo y garantizar la calidad en la edificación para los compradores.

2. Seguro decenal obligatorio para viviendas

La LOE impone a los promotores la obligación de suscribir un seguro decenal para la edificación de viviendas destinadas a la venta, exceptuando de dicha obligatoriedad a las autopromociones para uso propio, siendo de aplicación no sólo a edificaciones nuevas sino también a cualquier obra de reforma que altere la configuración arquitectónica y a las calificadas de carácter histórico y artístico. Para el resto de edificaciones es un seguro voluntario.



Es obligatorio el seguro decenal para los promotores en la edificación de viviendas para su venta:

En obras de más de una vivienda.

En obras que requieran realizar división horizontal, porque hay más de una vivienda o existen locales comerciales, entresuelos, garajes, etc, indiferentemente de que se vayan a vender o no.

Para todas las viviendas que se pretendan vender antes de 10 años desde de la finalización de la obra, aunque sean autopromociones.

Y para determinadas rehabilitaciones.

El seguro debe de ser contratado por el promotor, siendo los beneficiarios, él mismo y los futuros adquirentes de la vivienda/as. Pero también pueden contratarlo el constructor (que puede ser tomador por cuenta del Promotor), y futuros adquirentes de la/s vivienda/s.

3. Ventajas del seguro decenal

El seguro decenal tiene ventajas tanto para el promotor/constructor, como para el comprador:

a. Para el promotor/constructor

- ofrece garantía de reparación/indemnización a un coste conocido de antemano:
- permite recibir una indemnización o reparación rápida, desvinculada del proceso de búsqueda de responsabilidades y de solvencias,
- permite el conocimiento previo del coste y su limitación porque el seguro se contrata a prima única de seguro, independientemente del coste del siniestro que pueda presentarse.

b. para el comprador de viviendas

- ofrece seguridad
- garantiza que alguien se repararán/responderán ante vicios ocultos de la vivienda durante los primeros 10 años de vida de la edificación.
- si se trata de una autopromoción y se quiere vender la vivienda antes de que se cumplan diez años desde su construcción, se está en la obligación de contratar este seguro para poderla escriturar. Es un derecho y una garantía para el comprador.

4. Garantías básicas del seguro decenal: daños estructurales

El artículo 19 de La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) define el seguro decenal como un “seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio”.



5. Características del seguro decenal

El seguro decenal es obligatorio para la construcción de viviendas destinadas a la venta, con las excepción de las autopromociones y a través de él la Compañía Aseguradora garantiza al tomador (promotor o constructor de la obra) durante diez años, a partir de la fecha de efecto del contrato de seguro indicada en el suplemento de entrada en cobertura los siguientes riesgos:

- **la indemnización o reparación de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la obra fundamental, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del mismo.**
- **los daños materiales ocasionados a la urbanización siempre que los mismos sean consecuencia directa de un siniestro indemnizable de conformidad con lo indicado en el párrafo anterior.**
- **los gastos de demolición y desescombro originados por un siniestro cubierto por esta garantía (con los límites que se definan en las condiciones particulares del contrato).**

6. La suma asegurada por daños estructurales será el valor definitivo de la edificación (edificio + urbanización) en el momento de la recepción.

La suma asegurada por daños estructurales será el valor definitivo de la edificación (edificio + urbanización) en el momento de la recepción. Dicho importe incluye: el coste de ejecución por contrata, honorarios técnicos (de proyecto, dirección facultativa, informe geotécnico y Organismo de Control Técnico), licencias e impuestos.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA SEGUROS DE LA EDIFICACIÓN SEGURO DECENAL EDIFICATORIO Y OCT





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

El seguro decenal y la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Capítulo 1. El seguro decenal y la Ley 38/1999 de ordenación de la edificación (LOE).

1. Introducción.

- a. Obligaciones, responsabilidades y garantías de los distintos agentes que intervienen a lo largo de todo el proceso edificatorio.
- b. Responsabilidad de los sujetos que intervienen en el Proceso de la Edificación.
 1. Daños materiales de los que se responde. Plazos
 2. Formas de exigencia de la responsabilidad
- c. Causas de exoneración de responsabilidad
- d. Plazo de prescripción de acciones

2. El seguro decenal.

- a. Cobertura
- b. Garantía básica obligatoria.
- c. Garantías opcionales -no obligatorias-.
- d. Sumas aseguradas.
- e. Exclusiones

TALLER DE TRABAJO

¿Qué es el seguro decenal de daños a la edificación?

1. El seguro decenal de daños a la edificación: UN SEGURO OBLIGATORIO DE DAÑOS MATERIALES O DE CAUCIÓN.

2. Seguro decenal obligatorio para viviendas

3. Ventajas del seguro decenal

- a. Para el promotor/constructor
- b. para el comprador de viviendas

4. Garantías básicas del seguro decenal: daños estructurales

5. Características del seguro decenal

6. La suma asegurada por daños estructurales será el valor definitivo de la edificación (edificio + urbanización) en el momento de la recepción.

TALLER DE TRABAJO

Al seguro de daños o de caución se añade la “garantía financiera”. Reforma del artículo 19 de la LOE por la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.

Advertencia: Con la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras” se modifica la LOE en su artículo 19 apartado 1, aceptándose como alternativa al seguro decenal la aportación de una “garantía financiera”. La indefinición de esta garantía financiera que puede llegar a sustituir a los seguros obligatorios es preocupante. No es lo mismo un aval que un seguro de daños materiales. Los propietarios y usuarios de viviendas quedarán más desprotegidos.



Capítulo 2. Agentes de la edificación.

1. Promotor
2. Proyectista.
3. Constructor
4. Director de obra
5. Director de la ejecución de la obra
6. Entidades y Laboratorios de control de calidad
7. Suministradores de productos
8. Propietarios y usuarios

Capítulo 3. El Promotor.

1. Concepto
2. La Administración como Promotor.
3. Obligaciones y responsabilidades del promotor
4. Garantías

Capítulo 4. Las obligaciones de los agentes de la edificación.

1. Promotor
2. Proyectista.
3. El Constructor
4. El Director de obra.
5. El Director de la ejecución de la obra.
6. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.
7. Los suministradores de productos.

Capítulo 5. Obligaciones de la dirección técnica.

1. Los agentes directores.
2. Funciones del director de obra.
 - a. Libro de Órdenes y Asistencias.
 - b. Recepción y comprobación de los productos de construcción.

PARTE SEGUNDA.

La responsabilidad de los agentes de la edificación.

Capítulo 6. Los vicios en la edificación.

1. Vicios durante la ejecución de la obra.
2. Vicios al momento de recepción de la obra.
3. Vicios posteriores a la entrega.
 - a. Vicios menores.



b. Vicios ruinógenos.

4. Los vicios en la LOE.

Capítulo 7. ¿Quién reclama a quién?

1. Legitimación activa

2. El promotor

3. Comprador de edificios, vivienda o local.

4. Presidente de la comunidad de propietarios.

5. Afectados o damnificados por los defectos de construcciones ajenas

6. La Compañía aseguradora.

- a. Seguro de daños.
- b. Seguro de caución.
- c. Seguro de responsabilidad civil.

Capítulo 8. ¿Quiénes son los responsables?

1. Promotor

2. El constructor

3. El subcontratista

- a. Legitimación pasiva frente al contratista.
- b. Legitimación pasiva frente al dueño de la obra.

4. El Arquitecto y los técnicos.

- a. Proyectista.
- b. Director de obra.
- c. Director de ejecución.
- d. Suministradores de productos
- e. Las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación

5. La compañía aseguradora.

6. Los propietarios y usuarios

TALLER DE TRABAJO.

La pluralidad de responsables en la LOE

TALLER DE TRABAJO.

Plazos de garantía y de plazos de prescripción.

Capítulo 9. Régimen de garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación

1. Responsabilidad civil de los agentes

2. Garantías y seguros.

3. El régimen de garantías de la LOE.

4. Las Garantías y el Registro de la Propiedad.

5. La responsabilidad civil del promotor, constructor y propietarios ADEMÁS de la LOE.

- a. La individualización de la responsabilidad
- b. Carácter subsidiario de la Solidaridad



TALLER DE TRABAJO.

El porqué de la responsabilidad del promotor.

1. Solidaridad del promotor y diferencias con la responsabilidad de los distintos agentes que intervienen en la edificación.
2. Responsabilidad del promotor.
3. El promotor como garante de la edificación.
4. Acción de repetición.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué límites tiene la responsabilidad del promotor?

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo librarse de la responsabilidad de los productos defectuosos?

1. El proceso industrial de la construcción
2. Modalidades del control de calidad
3. Verificación de la conformidad de la edificación
4. Condiciones de recepción de los productos
5. Mercado CE
6. Ensayos previos y certificación de características técnicas
7. Certificaciones voluntarias y evaluaciones de conformidad
8. Marcas voluntarias
9. El documento de idoneidad técnica

PARTE TERCERA.

Las obras y sus consecuencias en los seguros.

Capítulo 10. La recepción de la obra: la clave del negocio de la promoción inmobiliaria.

1. Introducción.
2. ¿Cómo se regula la recepción de la obra?
3. ¿Qué es la recepción de la obra?
4. Características de la recepción de la obra.
5. Clases de recepción.
 - a. Recepción expresa y tácita
 - b. Recepción total y parcial
6. ¿Cómo formalizar la recepción de la obra?
7. Efectos de la recepción de la obra.
8. Plazo para efectuar la recepción.
9. Efectos de la recepción



10. Precauciones.

11. Consejos para firmar el acta de recepción.

- a. Introducción.
- b. Requisitos del acta
- c. Efectos del acta
- d. Plazo
- e. Rechazo de la obra
- f. Tramitación del acta

TALLER DE TRABAJO

Modelo de acta de manifestaciones. El Promotor-Constructor manifiesta haber suscrito las garantías que aseguran sus responsabilidades conforme a los artº.9, 11 y 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, mediante un seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera.

TALLER DE TRABAJO

Modelo de acta de recepción parcial de obras de edificación correspondiente a fases terminadas. El Promotor manifiesta haber recibido del Constructor la siguiente garantía para asegurar sus responsabilidades conforme a los artículos 11 y 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

TALLER DE TRABAJO

La importancia del acto de recepción de las obras.

1. ¿Cómo se realiza la "aceptación lega cuando se termina la obra del edificio?

2. Consecuencias para los agentes de la edificación.

- a. Promotores:
- b. Aseguradoras.
- c. La práctica.
- d. Breve mención a la documentación del edificio. LIBRO DEL EDIFICIO

Capítulo 11. La reparación de los daños.

1. Las acciones previstas en la LOE.

2. La acción de resolución.

3. La alegación de los posibles daños materiales para no pagar al promotor.

TALLER DE TRABAJO.

Responsabilidades comunes a todos los agentes.

CHECK-LIST

1. ¿De qué responden los agentes de la edificación?

- a. Introducción.
- b. Promotores, promotor o gestor de cooperativas, comunidades de propietarios y otras figuras afines.
- c. Proyectista.
- d. Constructor
- e. Responsabilidad del subcontratista.
- f. Responsabilidad por deficiencias de los productos empleados.
- g. Director de la obra y Director de la ejecución de la obra.
- h. Excepción de responsabilidad: Caso fortuito o fuerza mayor.
- i. Responsabilidades contractuales



2. ¿Durante cuanto tiempo son responsables? Plazos de garantía.

- a. Código Civil.
 - b. LOE.
- Diferencia entre los plazos de garantía y de prescripción.

3. ¿Cómo responde individual o solidariamente?

4. ¿Y cuando piden responsabilidades, qué hacer?

Capítulo 12. Responsabilidad fuera de la LOE: ruina pasados 10 años.

PARTE CUARTA.

Seguros en la edificación.

Capítulo 13. Lo seguros en la construcción.

1. Seguros obligatorios

- a. Diferencia entre la obligación de contratar el seguro por el constructor y los casos en que debe hacerlo el promotor o el gestor de cooperativa.
- b. En caso de incumplimiento del deber de asegurarse, éste puede exigirse mediante el ejercicio de la acción de cumplimiento, pudiendo dar lugar a indemnización y a resolución del contrato.
- c. En caso de siniestro sin haberse contratado el seguro, el perjudicado puede reclamar la indemnización que le hubiera correspondido si el sujeto obligado hubiera cumplido con ese deber.
- d. Al tratarse de un seguro de daños y no de responsabilidad, el incumplimiento de la obligación de suscribirlo no constituirá falta prevista en el artículo 636 Código Penal.

2. Seguro de daños y seguro de caución o garantía financiera. <Cuidado con la caución porque pueden reclamar contra el constructor>.

- a. Características del seguro de daños que no afectan al seguro de responsabilidad civil.
- b. Distinción entre los modelos de aseguramiento implantados en la LOE (seguro de daños respecto del seguro de caución).

3. Cobertura de riesgos extraordinarios

TALLER DE TRABAJO

Los seguros de la construcción.

1. Seguro Decenal
2. Seguro Todo Riesgo Construcción
3. Seguro de Responsabilidad Civil (RC) para constructores y promotores.
4. Seguro de Responsabilidad Civil (RC) para arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros.
5. Seguro de Responsabilidad Civil (RC) para autónomos.
6. Seguro de Accidente Convenio.

TALLER DE TRABAJO

Reforma de las cantidades entregadas a cuenta por la Ley 20/2015.

1. Percepción de cantidades a cuenta del precio durante la construcción.

- Obligaciones de los promotores que perciban cantidades anticipadas.*
- Requisitos de las garantías.*
- Información contractual.*
- Ejecución de la garantía.*



*Cancelación de la garantía.
Publicidad de la promoción de viviendas.
Infracciones y sanciones.
Desarrollo reglamentario.*

2. Requisitos que deben cumplir las pólizas de seguro y los avales que garanticen estas cantidades a cuenta.

3. Cambios en la situación del consumidor de vivienda.

TALLER DE TRABAJO

¿Qué responsabilidad tiene el Consejo Rector de una cooperativa cuando no asegura las cantidades entregadas a cuenta?

TALLER DE TRABAJO.

Responsabilidad de aseguradora de avales por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores. Condenada a devolver las cantidades a los compradores.

TALLER DE TRABAJO.

Sentencia del Tribunal Supremo condenando a la aseguradora de avales por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores, AUNQUE LA CONSTRUCCIÓN NO HAYA COMENZADO.

TALLER DE TRABAJO.

Sentencia condenando a aseguradora de avales por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores. Condenada a devolver las cantidades a los compradores.

TALLER DE TRABAJO.

Responsabilidad del banco o caja de ahorros por no exigir a la promotora la constitución de avales por las cantidades entregadas a cuenta por los compradores.

TALLER DE TRABAJO

Esquemas de los seguros de la edificación/construcción.

1. El objeto de cobertura del seguro decenal es la obra

2. Garantías Básicas

Riesgos convencionales
Riesgos inherentes a la ejecución de la obra

3. Garantías Complementarias

4. Tipos de Obras Edificación

5. Tipologías de Obra Civil

6. Ejemplos de siniestros en obra.

7. Responsabilidad Civil (RC).

- a. R.C. Empresas Construcción
- b. Tipos de Responsabilidad Civil (RC)
 - Responsabilidad civil (RC) directa
 - Responsabilidad civil (RC) subsidiaria
 - Responsabilidad civil (RC) solidaria
 - Responsabilidad civil (RC) de explotación
 - Responsabilidad civil (RC) patronal



Responsabilidad civil (RC) cruzada
Responsabilidad civil (RC) post-trabajos

8. Seguros para Rehabilitación de Edificios

9. Seguro de Afianzamiento de Cantidades Anticipadas para la compra de viviendas.

- a. Régimen legal.
- b. Requisitos que deben reunir los seguros de caución para garantizar las cantidades anticipadas a cuenta de viviendas.
- c. Requisitos que deben reunir los seguros de caución para garantizar las cantidades anticipadas
- d. Posibilidad que tiene el adquirente de optar por la rescisión del contrato con devolución de las cantidades aportadas incrementadas en el interés legal, o por conceder al promotor una prórroga.
- e. Cancelación de las garantías
- f. Publicidad de la promoción
- g. Operativa de Estudio y Análisis del Riesgo
- h. Cumplimiento de condicionantes
- i. Emisión de las Pólizas Individuales
- j. Cancelación del Riesgo

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico. Supuesto de seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas.

1. Seguro de afianzamiento de cantidades anticipadas
2. Garantiza las cantidades anticipadas que los compradores de viviendas entreguen al PROMOTOR hasta el momento de la entrega de llaves.
3. Valoración de riesgos. Control de la tesorería del promotor.

Capítulo 14. Todo riesgo de construcción (TRC). Cobertura estándar del seguro todo riesgo de construcción.

1. Objeto del seguro
2. Descripción de los riesgos estándar cubiertos.
 - Daños a la obra
 - Daños a la Maquinaria de construcción
 - Daños al Equipo de Construcción
 - Responsabilidad Civil Extracontractual
 - Responsabilidad Civil Cruzada
 - Período de Mantenimiento
 - Gastos por Remoción de Escombros o Demolición
3. Cláusulas opcionales habituales a incluir como condiciones especiales en el seguro TRC
 - a. Riesgos cubiertos.
 - b. Riesgos excluidos
 - c. Zonas sísmicas
4. Cobertura de daños a bienes existentes o a propiedad adyacente.
 - a. Riesgos cubiertos.
 - b. Riesgos excluidos
5. Cobertura de robo y expoliación
 - a. Riesgos cubiertos.
 - b. Riesgos excluidos
6. Cobertura de errores de diseño



- a. Riesgos cubiertos.
- b. Riesgos excluidos

7. Cobertura de responsabilidad civil frente a colindantes

- a. Riesgos cubiertos.
- b. Riesgos excluidos
 - Exclusión daños por asentamientos del terreno
 - Delimitación de daños a instalaciones subterráneas
 - Delimitación de daños por trabajos de excavación
 - Obligación de medidas de prevención contra incendios y explosión
 - Inclusión de los gastos por honorarios profesionales
 - Delimitación de daños en obra avanzada

8. Cobertura de gastos de extinción y salvamento

9. Cobertura de responsabilidad civil cruzada

- a. Riesgos cubiertos.
- b. Riesgos excluidos

10. Cobertura de terrorismo

11. Obligación de arriostramientos provisionales de obra.

12. Cobertura de pérdida de beneficios por siniestro de construcción.

- a. Riesgos cubiertos.
- b. Riesgos excluidos

13. Cronograma de avance de los trabajos de construcción

TALLER DE TRABAJO.

Las coberturas de seguro. Recomendaciones para estar bien asegurado.

- a. Introducción.
 - El seguro de Responsabilidad Civil (RC)
 - Garantía básica o Explotación
 - Garantía Patronal
 - Garantía Cruzada
 - Garantía Post-Trabajos
 - Seguro de Responsabilidad Civil como Promotor
 - Responsabilidad Civil Patronal.
 - Responsabilidad Civil Post - Trabajos.
 - Responsabilidad Civil Cruzada (Gastos de defensa e indemnización por cualquier daño real o presunto realizado a un trabajador de una empresa subcontratada o daños producidos entre ellas).
 - Responsabilidad Civil por daños a preexistentes.
 - Responsabilidad Civil como Constructor
 - Seguro de accidentes según convenio
 - Seguro Todo Riesgo Construcción
 - Incendio, Explosión, Caída del rayo, Robo y Expoliación, Riesgos de fuerza mayor o de la naturaleza, cuya ocurrencia e intensidad no sea previsible en el lugar de la obra y la época del año, Riesgos inherentes a la ejecución de la obra (excluyéndose siempre las partes viciadas de la obra errores de diseño, defectos en los materiales, mano de obra defectuosa).
 - Equipos de construcción: andamiajes, puentes auxiliares, armaduras de carpintería y entubación, herramientas, edificaciones provisionales, instalaciones de abastecimiento, conducción, drenaje, desagüe, combustibles y demás bienes propios y análogos.
 - Maquinaria de construcción: artificios que desarrollen por si mismo fuerza o trabajo, o requiera el manejo de un operario (grúas, elevadores, compresores, equipos de soldadura, excavadoras, vibradoras, dumpers,



- apisonadoras, asfaltadoras y similares).
- Seguro de entrega de vivienda
- Seguro de Afianzamiento o caución.
- b. Las coberturas de seguro
 1. Seguros de daños
 - Todo riesgo construcción (TRC)
 - Todo riesgo montaje (TRM)
 - Cobertura de mantenimiento
 2. Seguros de responsabilidad civil. La póliza de responsabilidad civil del promotor
 - La póliza de responsabilidad civil del promotor
 3. La póliza de responsabilidad civil del constructor o contratista principal
 4. Responsabilidad civil del constructor por actos de los subcontratistas
 5. Responsabilidad civil cruzada
 6. Responsabilidad civil del constructor frente al personal dependiente (R.C. patronal)
 7. La póliza de RC de administradores y directivos
 - Tomador y Asegurado.
 - Objeto del Seguro.
 - Exclusiones.
 - Defensa Jurídica.

TALLER DE TRABAJO

Seguro Todo riesgo construcción (TRC)

¿Qué se asegura?

¿Dónde tiene su validez?

¿Cuál es su vigencia?

¿Qué obras pueden asegurarse?

Garantía del producto.

1. Garantía básica.
 2. Coberturas opcionales.
 - A) Equipos de construcción
 - B) Maquinaria de construcción:
 - C) Efectos personales de los empleados
 - D) Otras propiedades del Asegurado:
 - E) Responsabilidad Civil Extracontractual:
 - F) Seguro de mantenimiento o conservación:
 3. Riesgos excluidos.
 - A) Riesgos excluidos Seguro de bienes
 - B) Riesgos excluidos R.C. Extracontractual
 4. Normas de contratación
- Sumas aseguradas
- a. Garantía Principal (daños a la propia obra)
 - b. Cobertura de equipos de construcción y maquinaria.
5. Factores técnicos para tarificación.
 - Clase de edificio.
 - Número de plantas y sótanos.
 - Duración aproximada de la obra.
 - Emplazamiento de la obra.
 - Profundidad de las excavaciones.
 - Sistema de cimentación.
 - Perforación del nivel freático.



TALLER DE TRABAJO

Seguro de Responsabilidad Civil para empresas de instalación

- Suma asegurada
- Coberturas básicas
- Coberturas riesgos cubiertos
- Responsabilidad Civil de Explotación.
- Responsabilidad Civil Patronal.
- Responsabilidad Civil Postrabajos.
- Responsabilidad Civil Conducciones y colindantes.
- Responsabilidad Civil Contaminación súbita y accidental.
- Responsabilidad Civil Subsidiaria.

TALLER DE TRABAJO.

Modelo real de cuestionario del seguro de todo riesgo para construcción

TALLER DE TRABAJO

El seguro todo riesgo construcción no cubre las obras abandonadas.

Coberturas y garantías

Relación de cláusulas opcionales habituales a incluir como condiciones especiales en el seguro TRC

- Riesgos cubiertos.
- Riesgos excluidos

TALLER DE TRABAJO

Medidas de protección para el control en OBRAS PARALIZADAS a efectos del Seguro Decenal de Daños

- 1. Vallado y seguridad general de la obra.**
- 2. Protección del hormigón, tanto en cimentación como en estructura.**
- 3. Terreno con vaciado realizado.**
- 4. Paralización en cimentaciones de hormigón.**
- 5. Elementos de contención sin arriostrar completamente.**
- 6. Paralización en estructura de hormigón.**
- 7. Paralización en estructura de acero.**
- 8. Paralización en estructura de madera.**
- 9. Paralización en estructura de fábrica.**
- 10. Paralización en cubierta y fachada**
- 11. Paralización con cerramiento terminado (cubierta y fachadas)**

TALLER DE TRABAJO

El abandono de la obra por el constructor de conformidad con el promotor.

Abandono voluntario de la obra

TALLER DE TRABAJO



¿Qué debe hacer el promotor cuando el constructor no quiere abandonar la obra?

Constatación del abandono

Acta notarial

Constancia documental de requerimiento por el abandono

Instrucciones técnicas

Notificaciones.

Capítulo 15. El seguro decenal obligatorio de la LOE.

1. Aseguradora, tomador y asegurado.

2. Las clases de contratación en el seguro decenal.

- La caracterización de los seguros obligatorios de la LOE como seguros por cuenta ajena
- Presupuestos del seguro por cuenta ajena

3. El adquirente de la vivienda es el asegurado.

4. Las relaciones entre el tomador y el asegurado.

TALLER DE TRABAJO

Supuestos específicos del régimen de garantías exigibles para las obras de edificación que cubran los posibles daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

1. Límites de franquicia a la responsabilidad de los seguros de la edificación.

Seguro de daños materiales o seguro de caución (anual).

Seguro de daños materiales o seguro de caución de los requisitos de habitabilidad (trienal)

Seguro de daños materiales o seguro de caución (decenal).

Importe mínimo del capital asegurado

Límite de franquicia.

Medidas de protección contra el fuego del edificio.

Defecto en el diseño de la estructura del edificio.

Todo tipo de datos estructurales.

Excepciones en muros que afectan exclusivamente a la habitabilidad.

Excepciones por humedades que afectan exclusivamente a la habitabilidad.

2. Condiciones del seguro de daños materiales o seguro de caución (decenal).

Seguro de daños materiales

Tomador del seguro

Asegurados (promotor y adquirentes sucesivos)

Momento de pago de la prima.

Seguro de caución

Tomador del seguro

Asegurados

Momento de pago de la prima.

Indemnización a primer requerimiento.

Excepciones y garantías no cubiertas.

TALLER DE TRABAJO

La posibilidad de incluir en la póliza de seguro decenal el abandono de recurso (que el Asegurador renuncie a ejercitar cualquier acción que legalmente pudiera corresponderle contra los agentes de la edificación para los que se contrate la cobertura en caso de siniestro cubierto por el seguro



excepto en los casos de acto intencionado, dolo, incumplimiento contractual o fraude)

TALLER DE TRABAJO

Seguro decenal de la edificación garantía no exigible para autopromotor individual. Resolución del seguro suscrito por autopromotor.

TALLER DE TRABAJO

El seguro decenal en la rehabilitación edificatoria.

TALLER DE TRABAJO

El futuro del seguro trienal por daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.

1. A la espera del Real Decreto que regule las garantías trienal y anual por daños materiales.
2. Ejemplo de seguro trienal para el sector de la construcción.
3. Proposición no de ley para incorporar al régimen de garantías español el Seguro Trienal, y a extenderlo a todo tipo de edificaciones, y no reservarlo únicamente para las viviendas.

TALLER DE TRABAJO

Formularios.

Modelo de póliza. Contrato de seguro decenal.

- TITULO I. PRELIMINAR
- ARTICULO 1. DEFINICIONES Y ÁMBITO DE APLICACION.
- TITULO II. OBJETO DEL SEGURO: GARANTIA BASICA.
- ARTICULO 2. DAÑOS ESTRUCTURALES.
- ARTICULO 3. RIESGOS CUBIERTOS
- ARTICULO 4. RIESGOS EXCLUIDOS
- ARTICULO 5. PERIODO DE COBERTURA
- ARTICULO 6. SUMA ASEGURADA
- ARTICULO 7. LIMITE DE GARANTIA
- TITULO III-OBJETO DEL SEGURO: GARANTÍAS OPCIONALES.
- ARTICULO 8. GARANTIAS OPCIONALES.
- ARTICULO 9. REVALORIZACION AUTOMATICA SUMA ASEGURADA
- ARTICULO 10. IMPERMEABILIZACION CUBIERTAS, TERRAZAS
- ARTICULO 11. IMPERMEABILIZACION DE FACHADAS.
- ARTICULO 12. INHABITABILIDAD DEL EDIFICIO
- ARTICULO 13. ABANDONO DE RECURSO CONTRA CONTRATISTA
- ARTICULO 14. ABANDONO DE RECURSO CONTRA PROYECTISTA
- ARTICULO 15. RIESGOS EXCLUIDOS
- ARTICULO 16. PERIODO DE COBERTURA Y CESE GARANTIA
- ARTICULO 17. REQUISITOS GARANTIAS OPCIONALES.
- ARTICULO 18. SUMA ASEGURADA
- ARTICULO 19. DETERMINACION DE LA INDEMNIZACION
- ARTICULO 20. OBJETO
- TITULO IV-CONTROL TECNICO
- ARTICULO 21. ALCANCE
- ARTICULO 22. OBLIGACIONES O.C.T. FRENTE TOMADOR
- ARTICULO 23. OBLIGACIONES TOMADOR FRENTE O.C.T.
- TITULO V-BASES DEL CONTRATO
- ARTICULO 24. CONTENIDO DEL CONTRATO.



ARTICULO 25. DECLARACIONES RIESGO AL SUSCRIBIR LA POLIZA
ARTICULO 26. EXISTENCIA DE OTROS SEGUROS.
ARTICULO 27. EN CASO DE AGRAVACION DEL RIESGO.
ARTICULO 28. EN CASO DE DISMINUCION DEL RIESGO.
ARTICULO 29. EN CASO DE TRANSMISION DEL RIESGO.
ARTICULO 30. PAGO DE LA PRIMA.
ARTICULO 31. EXTINCION Y NULIDAD DEL CONTRATO.
ARTICULO 32. PRESCRIPCION ACCIONES DEL CONTRATO.
ARTICULO 33. ARBITRAJE.
ARTICULO 34. JURISDICCION.
ARTICULO 35. COMUNICACIONES.
TITULO VI-SINIESTROS.
ARTICULO 36. COMUNICACION DEL SINIESTRO.
ARTICULO 37. DEBER DE SALVAMENTO.
ARTICULO 38. DERECHO DE ACCESO.
ARTICULO 39. TASACION DE DAÑOS.
ARTICULO 40. CRITERIOS DE VALORACION DE LOS DAÑOS.
ARTICULO 41. DETERMINACION DE LA INDEMNIZACION.
ARTICULO 42. FRANQUICIAS.
ARTICULO 43. CONCURRENCIA DE SEGUROS.
ARTICULO 44. PAGO DE LA INDEMNIZACION.
ARTICULO 45. SUBROGACION.

TALLER DE TRABAJO

Modelos. Formularios.

Condiciones generales de Póliza de seguro de garantía decenal de Daños a la edificación

TALLER DE TRABAJO

Modelos. Formularios.

Formulario de solicitud de seguro decenal.

Modelo a

Modelo b

TALLER DE TRABAJO

Modelos. Formularios.

Impreso solicitud de la oferta de control técnico para seguro decenal

TALLER DE TRABAJO

Modelos. Formularios.

Modelo de cuestionario del seguro de todo riesgo para construcción.

Capítulo 16. Edificación: seguro y fases de la edificación.

1. Introducción.

2. El aseguramiento de la rehabilitación

3. Modificación del seguro decenal para autopromotores.

4. La acreditación del seguro en el caso de inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad.



5. La cobertura de seguro en las dos etapas de la edificación

6. Los daños. Los daños consecuenciales

7. El seguro decenal de daños. Examen en detalle y precauciones al firmar las pólizas.

- a. El pacto válido por el que el promotor carga al constructor con el seguro decenal
- b. Franquicia.
- c. Cláusula de abandono de recurso. Esencial, incluirla cueste lo que cueste.

8. Advertencias con el seguro de caución a pesar de su carácter alternativo: no aconsejable.

9. Las coberturas de seguro de los propietarios

Capítulo 17. Requisitos imprescindibles del seguro decenal.

1. Delimitación objetiva del riesgo cubierto.

2. Los daños del edificio.

3. Los daños en la LOE

- a. Daños por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia y estabilidad del edificio
- b. Denominada "cobertura básica".
- c. Condiciones.
- d. La franquicia.
- e. Ampliación de la cobertura básica.
- f. Daños que supongan incumplimiento de los requisitos de habilitación
- g. Daños por vicios o defectos de ejecución de elementos de terminación o acabado

TALLER DE TRABAJO.

La posibilidad de sustituir el seguro que por una garantía del 5% del importe de la ejecución material de la obra.

La retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

TALLER DE TRABAJO.

Inscripción de escrituras de declaración de obra nueva

1. El testimonio en las escrituras públicas de la constitución de las garantías

2. Circunstancias que son de obligatoria mención en el documento acreditativo del seguro

- a. Relativas a la identificación y descripción suficiente de la edificación
- b. Relativas al seguro
- c. Relativas a la entidad aseguradora
- d. Relativas al contrato.
- e. Garantías que deben acreditarse

3. Declaración de obra nueva realizada por el adquirente

4. Efectos del incumplimiento de esta exigencia legal

TALLER DE TRABAJO

Aspectos relativos a los seguros de edificación en la obra nueva.

1. Aplicación de las Garantías de la edificación a los supuestos de edificios cuya construcción esté finalizada.

2. Supuestos excluidos de la ley de ordenación de la edificación.



- a. Las rehabilitaciones
- b. En el caso del autopromotor
- c. Supuestos especiales. Residencias de estudiantes, residencias de tercera edad, edificios mixtos, etc.

TALLER DE TRABAJO

Cuando ninguna aseguradora quiere asegurar la sobreelevación de un edificio existente.

TALLER DE TRABAJO.

El seguro y el registro mercantil para liquidación de sociedades promotoras.

TALLER DE TRABAJO.

Duración de las garantías obligatorias

1. Eficacia del seguro
2. La recepción para el inicio de los plazos de garantía y del periodo de cobertura
3. Delimitación temporal del riesgo cubierto.
4. Fases o períodos del seguro.

TALLER DE TRABAJO

Exclusiones de cobertura

1. Las exclusiones del artículo 19.9. LOE

- a. Daños corporales u otros perjuicios económicos distintos de los que garantiza la Ley
- b. Daños ocasionados en inmuebles contiguos o adyacentes al edificio.
- c. Daños causados a bienes muebles situados en el edificio.
- d. Daños ocasionados por obras o modificaciones realizadas en el edificio tras la recepción del mismo, salvo las de subsanación de los defectos observados en la misma
- e. Daños ocasionados por mal uso o falta de mantenimiento adecuado del edificio.
- f. Gastos necesarios para el mantenimiento del edificio ya recepcionado
- g. Daños que tengan su origen en un incendio o explosión, salvo que estos siniestros provengan de vicios o defectos de las instalaciones propias del edificio.
- h. Daños causados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado del daño.
- i. Siniestros con origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el acta de recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y las subsanaciones indicadas en una nueva acta suscrita por los firmantes del acta de recepción.

2. Exclusiones convencionales incluidas en las pólizas de seguros decenales.

CHECK-LIST

¿Qué es el seguro decenal de daños a la edificación?

¿Cuándo es obligatorio y cuándo es conveniente el seguro decenal para los autopromotores?

¿Quién contrata el seguro decenal?

¿Qué riesgos básicos cubre el seguro decenal?

- Tipo de edificación
- Cantidad asegurada
- Duración
- Franquicia
- Cobertura de Gastos adicionales

¿Qué garantías o riesgos adicionales conviene complementar al seguro decenal?

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



¿Momento de pago de prima fraccionada del seguro decenal?

¿En qué momento debe acreditarse al notario el seguro decenal?

¿Cuál es la cobertura del seguro decenal?

¿En qué supuestos no es exigible el seguro decenal y debe aportarse al notario certificación técnica de no afectar a elementos estructurales?

¿Cuándo es preciso el seguro decenal en casos de reconstrucción de un edificio en ruinas?

Capítulo 18. Tramitación de los siniestros

1. Obligaciones en caso de siniestro

- Deber de comunicación del siniestro y de las informaciones complementarias sobre las circunstancias y consecuencias del mismo.
- Deber de salvamento.
- El deber de información de los daños sufridos.
- La prueba de la preexistencia de los bienes asegurados.

2. Fijación de la indemnización y tasación de los daños.

- Solución consensuada o amistosa.
- El procedimiento pericial.
- Criterios de valoración establecidos en las pólizas decenales.

3. El pago de la indemnización

- El pago de la indemnización en la LOE
- Franquicias (art. 19. 8 LOE)
- Aseguramiento a valor nuevo.
- La indemnización "in natura".
- Derechos de terceros. Extensión de la hipoteca a la indemnización.
- La mora en el cumplimiento de la prestación del asegurador.
- La subrogación del asegurador.

Capítulo 19. Cuando se va a juicio: lo único que cuenta es lo que diga el perito.

1. Introducción. La importancia del perito y la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. La importancia del acertado nombramiento del perito.

3. Las listas de peritos de los Colegios profesionales.

4. La actuación del perito en el juicio. La importancia de los detalles en el Dictamen de Peritos.

5. Muchas veces el problema es que el perito está mal elegido (competencias entre arquitectos, ingenieros, aparejadores, etc).

TALLER DE TRABAJO.

Declaración del riesgo

- Bases del contrato
- Modificaciones en el riesgo
 - Agravación del riesgo
 - Comunicación de la disminución del riesgo

TALLER DE TRABAJO.

Régimen de la prima en la LOE

- Consideraciones generales



- b) El cálculo de la prima
- d) Tiempo del pago y consecuencias del incumplimiento

CHECK-LIST

1. A qué proyectos le es de aplicación la ley de ordenación de la LOE?
2. ¿Eso significa que no hay excepciones en la aplicación de la LOE?
3. ¿También le sería de aplicación a una rehabilitación o reparación estructural de un edificio o una intervención parcial de otro tipo?
4. ¿A qué edificios les es exigible el seguro decenal de daños materiales?
5. ¿Quién debe suscribir el seguro decenal obligado por la LOE?
6. ¿Qué cuantía debe asegurarse?
7. ¿Quién paga los gastos derivados de la obligación de suscribir dicha garantía?
8. ¿En qué momento se debe acreditar y testimoniar la suscripción del seguro?
9. ¿Qué son las Entidades de Control de Calidad de la Edificación?
10. ¿Cómo quedan las competencias técnicas tras la aprobación de la LOE?
11. ¿Por qué no se derogó el 1591 C.C.?
12. ¿El arquitecto tiene obligación de velar por el cumplimiento efectivo de las labores de control técnico de su proyecto?
13. ¿Qué es la recepción de la obra?
14. ¿Cuándo se recepciona la obra?
15. ¿Cómo se recepciona la obra?
16. ¿Cuál es la importancia del acto de recepción de las obras?
17. ¿Qué pasa con el Acta de Recepción en los casos en que el constructor y el promotor son la misma persona, física o jurídica?
18. ¿Qué puede hacer el arquitecto para facilitar la recepción de las obras?
19. ¿Qué documentación se debe entregar al promotor a la conclusión de las obras?
20. ¿Qué es el Libro del Edificio?
21. ¿Es obligado para el Director de Obra preparar y entregar al promotor el Libro del Edificio a la conclusión del mismo?

PARTE QUINTA

La OCT y el control de la obra.

Capítulo 20. El control técnico. Las OCT.

1. El control técnico. Las OCT.
 - Siniestros
 - Inaplicabilidad del Consorcio de Compensación de Seguros
2. Contratar la OCT y firmar un contrato con el controlador
 - a. El organismo de control debe ser uno de los reconocidos por el sector asegurador.
 - b. Informe de definición del riesgo



- c. Descripción por el promotor de la obra a ejecutar.
- d. Pago de la prima. Pago mínimo en caso de fraccionamiento.

3. Verificación y seguimiento de la obra por la OCT

- a. Verificación de cada una de las fases de la construcción y emisión de los informes correspondientes.
- b. Exigencia del asegurador de la presencia de la OCT en la firma del certificado final y entrega de obra.
- c. Subsanciones de obra.

4. El Control Técnico en las pólizas decenales previas a la LOE

5. La contratación y el pago de los honorarios y gastos de la Oficina de control OCT

TALLER DE TRABAJO

Catálogo de una OCT - Organismo de Control Técnico (OCT).

TALLER DE TRABAJO

Listado de OCTs que colaboran con una aseguradora por su capacidad de nombrarlos.

Organismo de Control Técnico (OCT) que nombre el Tomador del seguro.

TALLER DE TRABAJO

Sistema de control en el que empresas externas (O.C.T's)

TALLER DE TRABAJO

El Control Técnico en la LOE. ¿Qué son los Organismos de Control Técnico (OCT)?

1. Objeto y alcance del Control de Calidad

2. Características principales de la intervención del OCT.

3. Reconocimiento de los OCT.

Independencia

Capacidad técnica y profesional

Experiencia

4. Obligaciones que el tomador o el asegurado exigirán contractualmente a la Entidad de Control de Calidad.

TALLER DE TRABAJO

Informes de la OCT

TALLER DE TRABAJO

Reservas de la OCT y sus consecuencias.

TALLER DE TRABAJO

La relación con la OCT.

Obligaciones del tomador o del asegurado respecto a la Entidad de Control de Calidad.

TALLER DE TRABAJO

Informe final de la OCT.

CHECK-LIST

Control técnico para el seguro decenal de daños.



- 1. ¿Qué es el Organismo de Control Técnico (OCT)?**
- 2. La independencia del OCT**
- 3. La función del Organismo de Control Técnico (OCT)**
- 4. ¿Qué controles realiza el OCT?**
 - a. Seguro decenal
 - b. Garantías complementarias Trienales
- 5. ¿Qué diferencia hay entre un seguro decenal con OCT y uno sin OCT?**
- 6. Resistencia Mecánica y Estabilidad del Edificio**
- 7. Control de Proyecto (Información geotécnica. Análisis de las soluciones de proyecto. Revisión de planos y especificaciones. Verificación del cumplimiento respecto de la normativa en vigor. Revisión del Programa de Control de Calidad).**
- 8. Control de Ejecución**
- 9. Emisión de Informes para las Compañías Aseguradoras**



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **El seguro decenal y La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).**
- **Todo riesgo de construcción (TRC). Cobertura estándar del seguro todo riesgo de construcción.**
- **Seguro de Responsabilidad Civil (RC)**
- **El seguro decenal en la rehabilitación edificatoria.**
- **El control técnico. Las OCT.**



PARTE PRIMERA.

El seguro decenal y la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Capítulo 1. El seguro decenal y la Ley 38/1999 de ordenación de la edificación (LOE).



1. Introducción.