

TALLER DE TRABAJO

Los seguros de la construcción.



- 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. Seguro Decenal

El seguro decenal es obligatorio en virtud de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y debe garantizar, durante 10 años, todos los daños que se produzcan en la edificación asegurada siempre que afecten de manera directa a la resistencia y estabilidad del edificio.

Por otro lado, según la LOE es el promotor quien tiene que contratar el seguro decenal y está obligado a ello cuando la edificación esté destinada a uso como vivienda. Pero si el auto-promotor de la vivienda eres tú mismo no tienes por qué contratar este seguro, solo en el momento que quieras vender tu vivienda a otra persona.

2. Seguro Todo Riesgo Construcción

El seguro Todo Riesgo Construcción o seguro TRC proporciona una amplia protección frente a los daños materiales que pueden llegar a tener lugar durante la ejecución de los trabajos de la obra.

Es un seguro voluntario dentro de los seguros de construcción, aunque hay veces que pueden exigirte su contratación por interés de una entidad pública en la cobertura de daños a preexistentes y colindantes para otorgar licencia.

A diferencia del seguro decenal, el seguro TRC lo contrata generalmente el constructor, aunque también puede ocurrir que sea el promotor quien asuma la contratación de la póliza, por ejemplo por pacto en contrato con el constructor o por tratarse de una autopromoción.

3. Seguro de Responsabilidad Civil (RC) para constructores y promotores.

El seguro de Responsabilidad Civil para constructores y promotores está pensado para cubrir los daños materiales y personales que tanto constructor como promotor puedan causar a un tercero durante el proceso de construcción y edificación.



La Ley de Ordenación de la Edificación considera al promotor “cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título”.

Por su parte, la LOE define el constructor como “el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato”.

4. Seguro de Responsabilidad Civil (RC) para arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros.

El seguro de Responsabilidad Civil para arquitectos, arquitectos técnicos e ingenieros es un requisito imprescindible para la contratación/adjudicación a la hora de trabajar con administraciones públicas o ciertos clientes.

Contratar un seguro individual comporta una serie de ventajas frente a un seguro colectivo. Además de que el asegurado tiene en todo momento el control de su póliza y sobre el estado de ésta, si contrata un seguro individual puede asegurar un capital específico para su actividad, mientras que en un seguro colectivo hay un capital compartido para todos los asegurados.

Ej.:

- **Arquitecto (incluye obras) con prima complementaria. Póliza anual renovable con/sin prima fija más prima complementaria por cada obra.**
- **Arquitecto (no incluye obras) sin prima complementaria. Póliza anual renovable con prima fija que puede incluir estas actuaciones profesionales por un capital asegurado por siniestro y año de 300.000€ para tasaciones (excluidas tasaciones hipotecarias); informes y certificados; y peritaciones.**

El seguro RC cubre, mientras la póliza se mantiene vigente, las reclamaciones efectuadas al asegurado que tienen que ver con la Responsabilidad Civil que pueda serle exigida, por daños personales, materiales o los perjuicios económicos que sean o no consecuencia directa de dichos daños.

5. Seguro de Responsabilidad Civil (RC) para autónomos.

Los autónomos que realizan actividades secundarias, como pueden ser albañilería, carpintería o fontanería, también necesitan contratar un seguro de Responsabilidad Civil. Tanto las empresas como los autónomos están obligados a cumplir con lo establecido en el Código Civil en lo relativo a la responsabilidad civil extracontractual, esto es, “el que por acción y omisión cause daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”.

6. Seguro de Accidente Convenio.

El seguro de accidente convenio es aquel seguro que una empresa está obligada a contratar según el convenio laboral del sector de actividad al que pertenece la empresa en cuestión.



Este seguro cubre a todos los empleados dados de alta en el TC-2 y las empresas que no aseguren a sus trabajadores podrían hacer frente a multas muy cuantiosas. Usa nuestro Buscador Seguro Obligatorio Convenio para saber si el convenio colectivo al que pertenecen tus trabajadores te exige la contratación de un seguro de accidente o vida colectivo.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DE SEGURO DECENAL EDIFICATORIO Y LA 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.

2. El seguro decenal.

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

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.

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.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué límites tiene la responsabilidad del promotor?

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo librarse de la responsabilidad de los productos defectuosos?

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

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 las 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.

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 arriostamientos 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.
 - a. La caracterización de los seguros obligatorios de la LOE como seguros por cuenta ajena
 - b. 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

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. EXTINCCION 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.

TALLER DE TRABAJO.

Inscripción de escrituras de declaración de obra nueva



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?

¿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 y 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

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

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

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

3. El pago de la indemnización

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

- a) Bases del contrato



- b) Modificaciones en el riesgo
 - 1. Agravación del riesgo
 - 2. Comunicación de la disminución del riesgo

TALLER DE TRABAJO.

Régimen de la prima en la LOE

- a) 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 recibe la obra?
15. ¿Cómo se recibe 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.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



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

3. Verificación y seguimiento de la obra

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

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

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



1. Resistencia Mecánica y Estabilidad del Edificio

2. 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).

3. Control de Ejecución

4. 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.