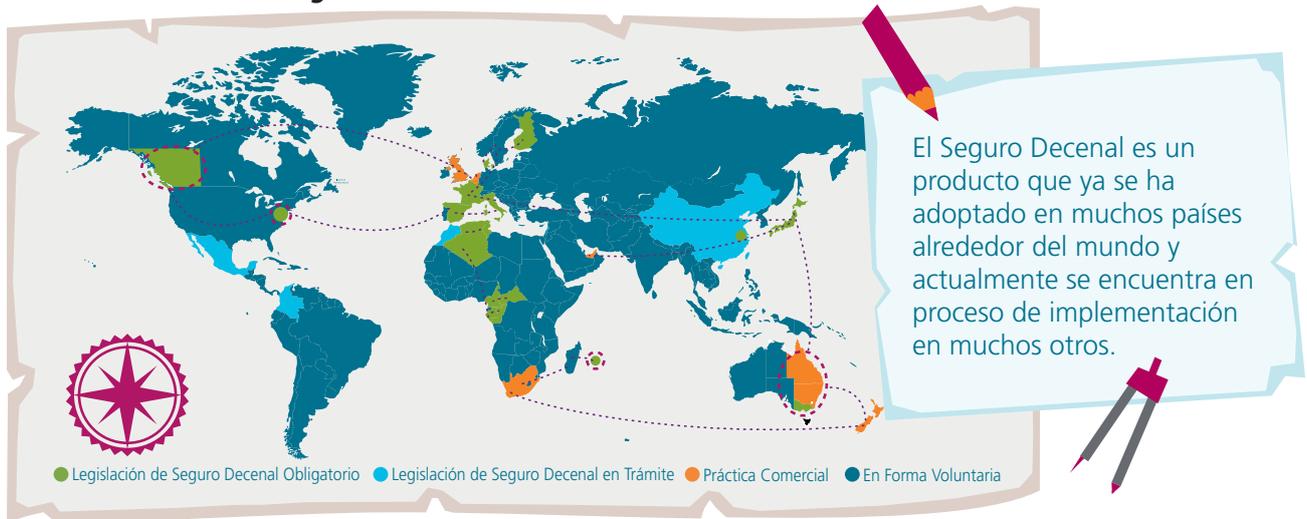


SEGURO DECENAL Generalidades y Buenas Prácticas



Perspectiva Mundial del Seguro Decenal

El Seguro Decenal está presente en el mundo entero de diferentes formas (garantía o seguro), ya sea obligatorio o voluntario. Sin embargo, independientemente de la forma que adquiera, el Seguro Decenal siempre se basa en un mismo principio: que los arquitectos, ingenieros y contratistas son responsables de cualquier defecto que amenace la solidez o la seguridad de una construcción asegurada por un período de hasta 10 años.

El desarrollo del Seguro Decenal es sencillo de entender. Dada la reciente explosión demográfica global, la demanda de vivienda, infraestructura y plantas industriales ha aumentado a ritmo acelerado, y el área de terreno naturalmente adecuado para la construcción empieza a escasear. Además de esto, dado que el nivel de vida en general ha aumentado en muchas partes del mundo, la gente ahora espera unos mayores estándares de comodidad. Por consiguiente, los constructores han tenido que idear soluciones creativas para nuevos problemas técnicos y materiales de diseño para cumplir con las nuevas exigencias.

Se deduce entonces que, entre más complejo es un proyecto de construcción, cuanto más complejos sean los potenciales problemas asociados al mismo, y los propietarios de tales construcciones a veces se ven en apuros cuando sus bienes tienen que someterse a obras drásticas de reparación o reconstrucción.

Teniendo en mente lo anterior, el realizar inversiones inmobiliarias significativas sin protección contra potenciales defectos o deficiencias de construcción puede parecer algo paradójico.

Así, estamos presenciando un aumento en la conciencia sobre tales riesgos alrededor del mundo, lo que ha conducido a la introducción del Seguro Decenal obligatorio en la legislación de varios estados.

“EL SEGURO DECENAL ES UNA RESPUESTA ANTE EL AUMENTO EN LA DEMANDA DE PROTECCIÓN DE INVERSIONES”

En países Anglóparlantes:

Las asociaciones de constructores generalmente conforman un sistema (obligatorio o no) de Garantía de Vivienda. Puede tratarse de un programa de garantía pura o una mezcla entre garantía y seguros.

En el Resto del Mundo:

Es más común un Seguro Decenal o de Responsabilidad Legal a 10 Años Vista. El origen de este producto se remonta al Código Napoleónico Francés de 1804, que inspiró a muchos otros países a desarrollar sus propios códigos civiles y sistemas de seguros.



La Cobertura

El Seguro Decenal proporciona, no sólo a los propietarios de construcciones sino también a las empresas constructoras, protección contra daños causados por defectos de diseño, fabricación o materiales que afectan a la estructura, fachadas y cubiertos, así como daños consecuenciales de obras no estructurales y equipamientos.

El amparo básico también incluye la remoción de escombros, al igual que los honorarios profesionales y cualquier cambio en las obras de reparación necesarias para cumplir con los requisitos de las autoridades locales u otra reglamentación similar.

Se pueden contratar extensiones de la cobertura para incluir:

- > Defectos de impermeabilización exterior de la edificación
- > Daños de ciertas obras no estructurales debidos un defecto que las afecta directamente (divisiones, cielos rasos falsos, enchapes, etc.)
- > Renuncia a la subrogación contra contratistas o diseñadores

Podrían presentarse reclamaciones si el defecto no se hubiese detectado a la fecha de la recepción de la obra y el daño se presenta durante la vigilancia de cobertura de 10 años.

La cobertura se puede diseñar a la medida de una amplia gama de proyectos, desde pequeños edificios residenciales hasta grandes edificaciones industriales o comerciales. También se puede aplicar a construcciones públicas, tales como hospitales, teatros, puentes, viaductos y túneles.

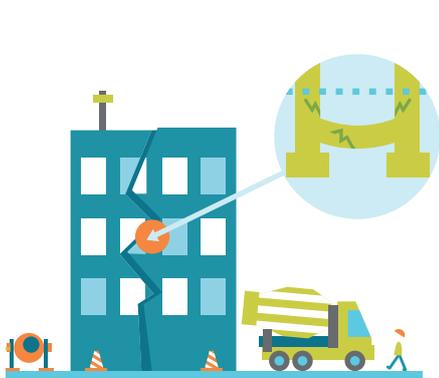
Para cada póliza diseñada a la medida, brindamos asistencia técnica en términos de definición y fijación del precio de la política de suscripción correcta.

¿Cuál es la Suma Asegurada?

La suma asegurada es el costo de reconstrucción total del edificio a la fecha de inicio de la vigencia de la póliza. Sin embargo, el costo de equipos profesionales y de procesamiento, mobiliario y obras exteriores no está incluido dentro de la suma asegurada, la cual se puede indizar a lo largo de la vigencia del seguro.

EJEMPLOS ESQUEMATICOS DE LA COBERTURA DEL SEGURO DECENAL

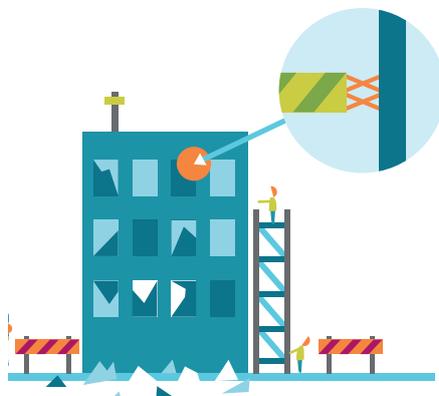
Daño Estructural



A modo de ejemplo:

Forjado no suficientemente ferrallado que genere esfuerzos excesivos en la estructura. Esto puede deberse a un error de diseño o fabricación.

Dano de Fachada



Trozos de fachada de vidrio que caen del edificio. Esto puede causarlo un error de fabricación al fijar la fachada o un conector defectuoso.

Derrumbe



La causa del derrumbe de un edificio puede ser el uso de materiales defectuosos, errores de diseño, mala fabricación o una combinación de todos estos factores.

¿Cuáles son las Prestaciones? ¿Y las Exclusiones?

EL SEGURO DECENAL OFRECE GRANDES PRESTACIONES, COMO SE RELACIONAN A CONTINUACIÓN:

- > La póliza de Seguro Decenal es de carácter directo y por lo tanto, comparado con una póliza indirecta, la culpa o responsabilidad no necesita demostrarse, ahorrando al reclamante un posible litigio costoso y prolongado. Esto quiere decir que el edificio o la construcción puede volver a usarse con un período de interrupción mínimo.
- > La cobertura no es susceptible de revocación durante la vigencia de 10 años.
- > La cobertura de Seguro Decenal se puede traspasar automáticamente a los futuros y posteriores propietarios de los predios.
- > En cuanto al bien inmueble, el Seguro Decenal constituye un incentivo pues ofrece una capa adicional de protección para la inversión de comprador.
- > El Seguro Decenal ampara el costo de reconstrucción total de la edificación (el valor a la fecha de inicio de la vigencia de la póliza).

EN LA PÓLIZA APARECEN LAS EXCLUSIONES PLENAMENTE DETALLADAS, PERO LAS PRINCIPALES EXCLUSIONES SON:

Queda excluido a menos se adjunte anexo en contrario:

- > Defectos en obras no estructurales y equipos
- > Defectos debidos a alteraciones estructurales después del inicio de la vigencia
- > Impermeabilización deficiente

Exclusiones en firme:

- > Terremoto, tormenta, inundación, etc.
- > Defectos conocidos antes del inicio de la vigencia
- > Defectos debidos a falta de mantenimiento o uso indebido
- > Pérdidas consecuenciales (mobiliario, equipos de procesamiento, inventarios, etc.)
- > Peligros normales de incendio, guerra y riesgos afines
- > Hundimiento, expansión o deslizamiento del terreno a menos que se deba a un defecto inherente

Asentamiento



Fallo de los cimientos que cause un asentamiento de la edificación. Dentro de las posibles causas se encuentran errores en estudios geotécnicos o en el diseño de los cimientos.

Impermeabilización

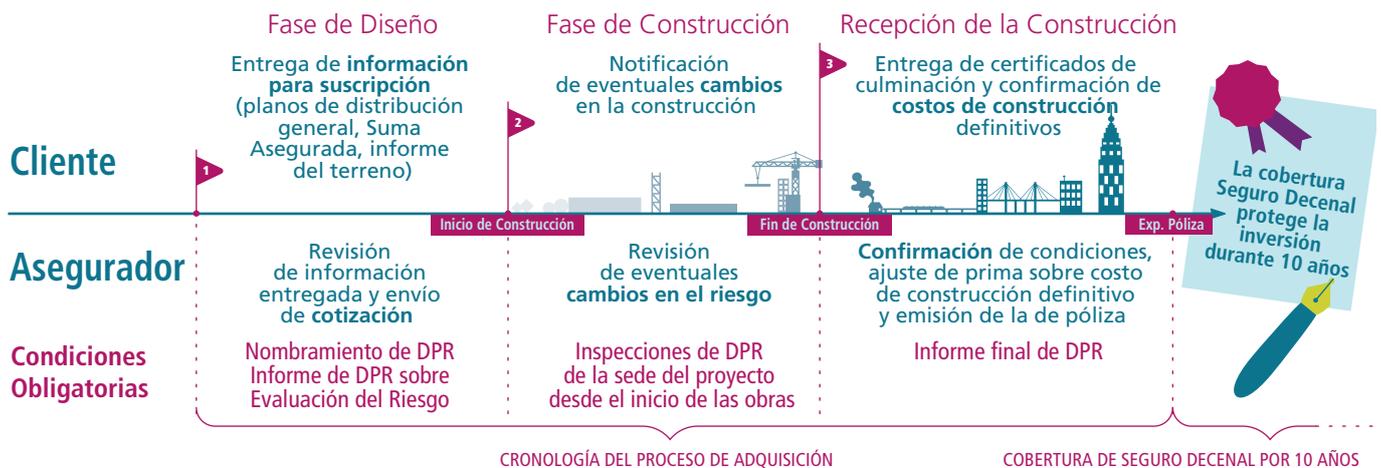


Fallo del sistema de impermeabilización que permita el ingreso de agua a través del techo. Esto puede causarlo un error de fabricación.



Proceso de Adquisición del Seguro Decenal y el Despacho de Prevención de Riesgo (DPR)

FASES CLAVE DE UN PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN



Durante la fase de revisión de diseño inicial:

El DPR realiza revisiones de cumplimiento según las normas de diseño y evalúa la idoneidad estructural. Luego, el DPR elabora un informe inicial de evaluación del riesgo denominado "RDO" que debe entregarse al asegurador.

Durante la fase de construcción:

El DPR realiza inspecciones de las obras en la sede del proyecto para revisar el cumplimiento del diseño y el control de calidad de inventoria, materiales y fabricación (puede que se necesite una vista a los proveedores para ciertos elementos, por ejemplo, unidades de recubrimientos preformadas).

Al momento de la recepción:

El DPR emite un informe final denominado "RD6" que contiene las observaciones pertinentes y una evaluación definitiva de las obras culminadas. La vigencia del seguro inicia únicamente si este informe se entrega al asegurador (ésta es una condición obligatoria). Cuando haya lugar a ello, el DPR realiza una inspección de impermeabilización posterior a la construcción y expide un informe complementario denominado "RD3".

El DPR es una empresa de ingeniería dedicada exclusivamente a la inspección técnica, con el fin de asegurar plena independencia e imparcialidad y evitar conflictos de intereses.

Éste no es el caso de las firmas de consultoría de diseño, que a veces se desempeñan como diseñadores y revisores. El DPR es una empresa con alto nivel de experticia y experiencia demostrada.

La función del DPR es realizar revisiones e inspecciones de construcción in situ con el fin de detectar cualquier defecto previo a la recepción de tal forma que se puedan rectificar antes que el propietario promotor tome a su responsabilidad de la edificación a las partes contratantes. El DPR sólo realiza revisiones; no está facultada para interferir en el proceso de construcción.

Recordatorio

Se recomienda presupuestar para el Seguro Decenal en la etapa de licitación y se recuerda que es obligatorio nombrar un DPR antes de iniciar las obras de construcción en la sede del proyecto, para asegurarse de que se puedan cumplir los requisitos del asegurador.



Para efectos de recibir una cotización, el cliente debe proporcionar al asegurador, antes de que comience la obra de construcción, los requisitos para el Seguro Decenal y la información técnica relacionada a continuación:

- > Relación de estructuras por asegurar
- > Planos de distribución general
- > Informe de investigación en el terreno
- > Costos de construcción de cada estructura por asegurar
- > Informe RDO

Durante la construcción el cliente debe informar al asegurador de todo cambio de diseño o construcción y el DPR debe revisar dichos cambios.

En el momento de la recepción se debe entregar lo siguiente:

- > Acta de recepción
- > Costos de construcción definitivos
- > Informe final RD6 del DPR

El asegurador entonces ajusta la prima, confirma términos y condiciones y expide la póliza de Seguro Decenal.

Cómo el Seguro Decenal mejora la calidad de la industria de la construcción

La construcción siempre ha sido un proceso de prueba y error que debe controlarse.

Los magníficos castillos, mezquitas, puentes y catedrales que aún hoy vemos en pie, luego de varios siglos, se han mantenido así porque las técnicas empleadas para construirlos se fueron perfeccionando durante largos períodos, a veces después que sus cúpulas, bóvedas y arcos colapsaran y causaran grandes daños e incluso pérdida de vidas. Luego de tales accidentes, los arquitectos buscaron la causa y mejoraron sus técnicas en consecuencia, reduciendo así el riesgo de derrumbe al mínimo. Gracias a ese proceso iterativo, la calidad de la construcción se ha ido mejorando constantemente durante siglos.

“LA FRECUENCIA Y EL IMPACTO ECONÓMICO DE LAS PÉRDIDAS ACTUALES SON MAYORES QUE EN EL PASADO; SIN EMBARGO, SE PUEDEN LIMITAR INTRODUCIENDO EL SEGURO DECENAL EN EL PROCESO CONSTRUCTIVO”

Hoy en día, el proceso de prueba y error sigue muy presente en la industria de la construcción, que está evolucionando constantemente hacia proyectos más avanzados técnicamente y procesos más optimizados. Aunque las consecuencias de los errores ya no son tan drásticas como en el pasado, el riesgo de pérdidas sigue presente hoy en día. La frecuencia y el impacto económico de las pérdidas actuales son mayores que en el pasado; sin embargo, se pueden limitar introduciendo el seguro decenal en el proceso.

Círculo virtuoso del Seguro Decenal

La adquisición de seguro decenal requiere del nombramiento de un Despacho de Prevención de Riesgo (DPR) que identifique los riesgos y por lo tanto ayude a reducir la exposición eventuales siniestros. Los riesgos residuales quedan amparados por el seguro decenal, brindando protección a propietarios y constructores y generando datos sobre siniestralidad. Así, la adquisición de un seguro decenal impulsa un círculo “virtuoso” que resulta en un mejoramiento constante de la calidad de la industria de la construcción.



CONTROL

El DPR que se requiere para contratar un seguro decenal constituye una inversión. El **retorno sobre la inversión** consiste en un mejoramiento de la calidad de la industria de la construcción a lo largo del tiempo, lo cual se logra mediante:

- > Monitorización de la calidad y durabilidad de la construcción para el futuro **propietario**
- > Generación de conciencia y conocimiento entre los **diseñadores** en cuanto a la elección de las técnicas más idóneas
- > Generación de conciencia y conocimiento entre los **contratistas** en cuanto a la aplicación de normas de construcción

RETROALIMENTACIÓN

El Seguro Decenal es un medio de monitorización de siniestros durante los 10 años siguientes a la construcción. Con la retroalimentación de muchas clases de construcciones diferentes se puede conformar una base de datos estadística extendida que contenga indicadores de origen y de recurrencia.

Tales indicadores permiten:

- > A los propietarios, diseñadores y contratistas, elegir técnicas y materiales que reflejen una baja siniestralidad
- > A las autoridades pertinentes desarrollar y actualizar normas y recomendaciones para efectos de evitar futuros siniestros

SANCIONES

En muchos casos el Seguro Decenal se impone como práctica de mercado o por la ley. Puede que los contratistas con mala siniestralidad se enfrenten a un aumento de las primas o incluso a la pérdida de cobertura. El riesgo de tales sanciones, que restringen la actividad de los contratistas, es por ende un poderoso incentivo para que mejoren la calidad de su trabajo.

El equipo de Seguro Decenal de SCOR Global P&C tiene gran experiencia en el mercado

Nuestro equipo de dedicación exclusiva ofrece una larga y sólida experiencia en el mercado del Seguro Decenal a nivel global. Esto nos permite personalizar y construir la cobertura a medida de las necesidades de cada cliente. Nuestra significativa capacidad está respaldada por un Grupo grande, diversificado y fuerte.



Experiencia
en 56
países



40
años

de experiencia en
Seguro Decenal

Comprometidos a
compartir y **generar**
conocimiento con
nuestros clientes

40
años

de seminarios
Campus de SCOR



“DURANTE LOS ÚLTIMOS 40 AÑOS, NOS HEMOS DEDICADO A MANTENER UNA ESTRATEGIA DE SUSCRIPCIÓN INVARIABLE. NUESTRA POSICIÓN LÍDER A NIVEL GLOBAL NOS PERMITE PARTICIPAR EN LA MAYORÍA DE LA INICIATIVAS DE SEGURO DECENAL EMPRENDIDAS POR ASEGURADORES, GOBIERNOS, ORGANIZACIONES PROFESIONALES O ENTIDADES FINANCIERAS ALREDEDOR DEL MUNDO”



JEAN TUCCELLA

Jefe de Suscripción
Seguro Decenal

jtucella@scor.com

+33 1 58 44 76 75

Para más información, por favor comuníquese con nuestro equipo:

Stéphane AMILHAU, samilhau@scor.com +33 1 58 44 71 07

Jaume AVELLA FLUVIA, javellafluvia@scor.com +33 1 58 44 88 78

Emmanuel DESPLANCHES, edesplanches@scor.com +33 1 58 44 72 57

Miguel Angel PRADO, mpradocabrero@scor.com +34 91 799 19 49

Jerry SHEN, jshen@scor.com +8610 5706 8776

Wei Dong YU, wyu@scor.com +8610 5706 8701

POR FAVOR VISÍTENOS EN SCOR.COM

SCOR Global P&C

5, avenue Kléber
75795 Paris Cedex 16
France
scorglobalpc@scor.com

PARA CONSEGUIR LA COLECCIÓN COMPLETA DE BOLETINES TÉCNICOS POR FAVOR DIRÍJASE A SCORGLOBALPC@SCOR.COM

Editor: SCOR Global P&C Strategy & Development
ISSN: 1967-2136

Ninguna parte de esta publicación puede reproducirse en forma alguna excepto con previo permiso del editor. En SCOR hemos hechos todos los esfuerzos razonables por asegurarnos que la información proporcionada mediante nuestras publicaciones sea acertada al momento de incluirla y no asumimos responsabilidad alguna por cualquier inexactitud u omisión.

© Julio 2015 – Diseño y Producción: Periscope – Crédito Fotográfico © Nathalie Oundjian