SEGUROS PARA CONSORCIOS

BREVE EXPLICACIÓN - CONCEPTOS GENERALES

por Carlos E. Colombo

colombo@colomboasesores.com.ar

17418 (ley de seguros) art. 1º - definición de seguros (la aseguradora se obliga a resarcir un daño si ocurre el evento previsto a cambio del pago de una prima o premio)

art. 5º - reticencia (si se "retacea" información sobre las características del bien a asegurar que hubiese impedido la cobertura o modificado las condiciones, el contrato es nulo)

art. 31º - pago de la prima (si no se paga el día del vencimiento, se suspende la cobertura desde la hora 0 de ese día y se vuelve a cubrir desde la hora 0 del día siguiente al pago)

art. 37º - agravación del riesgo (similar reticencia sobre una póliza en vigencia)

art. 46º - plazo para denunciar un siniestro (3 días desde la ocurrencia o desde que se conoció el mismo)

art. 77º - verificación de los daños (no modificar las cosas dañadas para permitir la determinación de las causas del mismo)

20091 (de las aseguradoras) regula su funcionamiento / control por parte de la SSN

22400 (productores-asesores de seguros) regula la actividad de los intermediarios / función / derechos y obligaciones

ley 17418 -> art. 11 -> la póliza es la prueba del contrato

Condiciones Generales (del seguro) resumen de la ley 17418 (derechos y obligaciones de las partes / riesgo cubierto / exclusiones generales / medidas de la prestación / etc.)

Condiciones Específicas (del contrato) s/tipo de cobertura: INCENDIO, RESPONSABILIDAD CIVIL, CRISTALES, ROBO, ETC.

Condiciones Particulares (para ese contrato) asegurado / domicilio / CUIT / ubicación del riesgo / características del edificio (tipo construcción / cantidad de plantas / ocupación / locales / cocheras / piletas / calderas) / riesgos cubiertos y sumas aseguradas / adicionales / costo del seguro

INCENDIO edificio

(obligatorio) ley 13512 /48 - art.11 -> administrador obligado a la contratación del seguro

cobertura: daños materiales provocados por la acción directa o indirecta (en las inmediaciones) del fuego, rayo y/o explosión //

Adicionales: H.V.C.T. y granizo / claus. reconstrucción / reintegro por gastos de limpieza y remoción de escombros / reintegro por gastos de alojamiento / responsabilidad civil hacia linderos (daños a cosas -> no lesiones a personas)

partes comunes y propias: detalle s/ tipo edificio -> aprox. e/ 75 y 85% del valor total corresponde al valor de las partes comunes (ver más abajo)

seguros para consorcios: primero cubre partes comunes y luego, si alcanza, las exclusivas de los propietario

prorrata: relación entre suma asegurada y valor total a riesgo

cálculo de la suma a asegurar: m2 cub. totales x valor de reconstrucción del m2 x % valor partes comunes (ver más abajo)

RESPONSABILIDAD CIVIL ascensores

(obligatorio en CABA) dec. 578/2001 GCBA -> suma mínima por 1 asc. $ 300.000 / aumenta en $ 50.000 por c/adicional // se debe cubrir: ascensores y/o montacargas

RESPONSABILIDAD CIVIL calderas

(obligatorio en CABA) ord.33677/1977 GCBA -> calderas y/o termotanques de más de 300 litros // la aseguradora debe informar al GCBA sobre la cobertura -> trámite de calderas Anexo2

RIESGOS DEL TRABAJO ley 24557

(obligatorio) --> vinculada a la ley 19587 (Higiene y Seguridad Laboral) + dec. reglam, 351/79 y sus modificaciones // Tener en cuenta: examen preocupacional / luces de emergencia / matafuegos / pasamanos en escaleras / antideslizantes en escalones / orden y limpieza en partes comunes / capacitación para cumplir sus funciones / elementos de protección personal / control y limpieza tanques de agua / desinsectación y desinfección / cartelería / Afiche

VIDA OBLIGATORIO dec.1567/74

(obligatorio) -> desde ene'2011 se paga a a través el F.931 // formulario de Designación de beneficiario / Afiche

VIDA COLECTIVO ley Contrato de Trabajo (indemnización obligatoria / seguro optativo) -> art. 248 (indemnización en caso de fallecimiento del empleado): 1/2 sueldo por cada año de trabajo o fracción mayor a los 3 meses y el doble en caso de invalidez permanente total --> Fateryh -> solo cubre los casos de muerte

SEGURO INTEGRAL DE CONSORCIO (Disp.6013/2009 GCBA) modif. Ley 941 y Ley 3254 (obligatorio en CABA) art. 1º - obligaciones del administrador: contratar una póliza integral de consorcios (incendio + adicionales / responsabilidad civil básica + asc + calderas + garage + contratistas) + caución por daños ambiental de incidencia colectiva

SEGURO DE CAUCION POR DAÑO AMBIENTAL DE INCIDENCIA COLECTIVA (Disp.6013/09 y Disp.1423/2010 - cálculo del puntaje)

(obligatorio s/puntaje obtenido) -> no es un seguro, es una garantía // asegurado: GCBA / consorcio -> obligado s/puntaje a contratar y pagar / aseguradora: puede repetir del consorcio lo pagado

Calculo puntaje: destino / antiguedad / cantidad de UF / cantidad de cocheras / caldera / red de incendio / locales comerciales / tanques de combustible / superficie del terreno / superficie total del edificio / superficie subterránea / superficie del terreno ocupada // puntaje: menos 120 (nivel A) no obligado // suma a asegurar mínima s/ nivel

CRISTALES

(optativo) -> cubre vidrios, cristales y espejos colocados en forma vertical // excluye daños por granizo

ROBO

(optativo) -> violencia en las cosas o en las personas // NO cubre hurto, pérdida o extravío // se puede asegurar: muebles en partes comunes / matafuegos / cámaras / expensas en poder el encargado dentro del edificio / expensas en tránsito

INCENDIO del contenido

(optativo) -> idem cobertura Incendio edificio pero la forma de liquidación es "a primer riesgo"

RESPONSABILIDAD CIVIL COMPRENSIVA

(s/disp.6013/09 -> obligatorio) básica: incendio, explosión, descargas eléctricas, escapes de gas, carteles, letreros y/o obj. afines, refacciones del edifico, uso de armas de fuego, piletas de natación, antena colectiva / cocheras

DAÑOS POR AGUA

(optativo) -> en general, daños provocados a bienes muebles ubicados en partes comunes y/o propias por rotura, obstrucción o falla de cañerías (de agua potable)

PARTES PROPIAS Y COMUNES EN EDIFICIOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

PARA LA COBERTURA DEL SEGURO DE INCENDIO

COBERTURA DE LOS SEGUROS DE INCENDIO:

Daños materiales ocasionados por incendio, rayo, explosión y los provocados por huelga y/o tumulto popular, vandalismo, malevolencia, terrorismo, daños por humo, choque de vehículos terrestres y/o su carga transportada. También ampara los daños provocados por fuego y/o explosión en las inmediaciones, por los medios de extinción y las medidas tomadas para evitar la propagación del siniestro.

APLICACION DE LA SUMA ASEGURADA:

En los seguros contratados por el Consorcio la suma asegurada se aplica en primer término a la cobertura de las partes comunes y, la diferencia, en caso de existir, a las partes exclusivas de cada consorcista.

Se consideran partes comunes: hall de entrada, pasillos, sótanos, salas de máquinas, departamento del encargado, terrazas, la estructura de hormigón armado, las paredes exteriores y medianeras, las instalaciones del edificio (sanitaria, eléctrica, de gas, telefónica, de TV, de calefacción, los tanques de agua) y las maquinarias (compactadores, ascensores, bombas, generadores, calderas, termotanques, tableros eléctricos).

Se pueden asignar, a cada una de estas partes comunes, los siguientes porcentajes con respecto al valor total de un edificio tipo (edificio erigido entre medianeras, de 14 pisos de alto y 3600 m2 de sup. cubierta aprox.):

ESPACIOS COMUNES hall de entrada, hueco ascensor, pasillos, sótanos, sal de máquinas, departamento encargado, terrazas, patios, balcones 15.0 / 30.0%

ESTRUCTURA DE H°A° sin bases 14.0%

PAREDES PERIMETRALES exteriores y medianeras 2.0 / 4.0%

PAREDES DE SEPARACION entre: a) unidades y espacios comunes 2.0%

b) distintas unidades 1.0%

INSTALACIONES DEL EDIFICIO a) sanitaria (incluso tanques) 11.00%

b) eléctrica 6.0%

c) gas 4.0%

d) telefónica 0.6%

e) de televisión 0.6%

f) de calefacción 3.0%

MAQUINARIAS a) compactador 0.7%

b) ascensores (2) 4.0%

c) bombas 0.3%

d) generador 2.0%

e) calderas/termotanques 1.0%

f) tableros eléctricos 0.4%

TOTAL 67.60 / 84.60%

En el caso de edificios tipo "torre" los porcentajes se acercan a los máximos definidos: entre 75% y 85%

Recuerde que la buena cobertura de los riesgos del edificio donde vive forma parte, también, de su seguridad patrimonial.

Dr. Carlos E. Colombo