

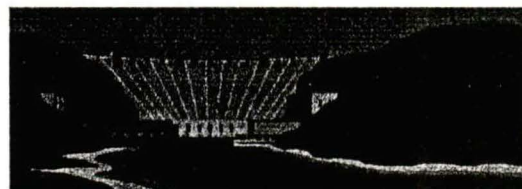
PROGRAMA
SEMINARIO SOBRE SEGUROS EN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN
JUEVES 3 DE DICIEMBRE, 1998
DE 9:00 A 12:30 HORAS
LUGAR MARCHANT PEREIRA 10, 2º PISO
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

I. OBJETIVOS

1. Dar a conocer las principales materias referidas a seguros en contratos de construcción, considerando la legislación vigente y las prácticas sobre la materia.

II. PONENCIAS

1. Sr. Carlos Sanhueza, Gerente General, "Cono Sur & Cía"
2. Sr. Francisco Artigas, Gerente General "Seguro de Créditos y Garantías Continental"
3. Sr. Javier Carvallo, Abogado Liquidador de Seguros , Presidente "Estudio Carvallo"
4. Sr. Andres Alcalde, Director de Desarrollo "Andueza Sedgwig Nikols Corredores de Seguros"



PROGRAMA

8:45 :Acreditaciones

9:00 a 9:10 :Bienvenida de don Blas Bellolio, Gerente General C.Ch.C.

9:10 a 9:40 :Intervención del Sr. Carlos Sanhueza

Tema: "Diseño de Programa de Seguros para Contratos de Construcción y Montaje".

— 07980 —

**CAMARA CHILENA DE
LA CONSTRUCCION
Centro Documentación**

9:40 a 10:00 :Panel de Preguntas y Respuestas

10:00 a 10:30 : Intervención de don Francisco Artigas

Tema: “Seguros de Crédito y Pólizas de Garantía”

10:30 a 10:50 : Panel de Preguntas y respuestas

10:50 a 11:00 : Café

11:00 a 11:30 : Intervención de don Javier Carvallo

Tema: “Responsabilidad Contractual y Extracontractual en Proyectos de Construcción”.



11:30 a 11:50 : Panel de Preguntas y Respuestas

11:50 a 12:20 : Intervención de don Andres Alcalde

Tema: “El Seguro como un Instrumento al servicio de una adecuada Venta”

12:20 a 12:40 : Panel de Preguntas y respuestas

12:40 : Cierre



Cámara Chilena de la Construcción

COMITÉ DE CONTRATISTAS GENERALES

Sesión de Lunes 5 de Octubre de 1998

**TRANSCRIPCIÓN EDITADA DE EXPOSICIÓN SOBRE
SEGUROS EN CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN**

INVITADOS: SEÑORES JAVIER CARVALLO Y CARLOS SANHUEZA

Sr. Carlos Sanhueza (Gerente General Cono Sur & Cía.)

Buenas tardes. Primero que nada, agradecemos la invitación que se nos formuló para participar en el desarrollo de este proyecto. El objetivo principal de este proyecto era, por una parte, garantizar la adecuada cobertura de todos los patrimonios involucrados en un proyecto de construcción y, por otra, unificar criterios respecto del diseño de bases administrativas. Hoy día se pueden apreciar una variedad increíble de bases, muchas de las cuales no tienen sustento, respecto del riesgo que se quiere asegurar.

[Para]este proyecto o anteproyecto, se trabajó con el Estudio Jurídico Carvallo y el resultado final es un manual de pólizas que vamos a hacer entrega, sistematizado en esta carpeta, en la cual nosotros quisimos recolectar todas las coberturas pertinentes para un proyecto y garantizar una adecuada cobertura de riesgo. Es problema del usuario obviamente tomar o no la cobertura.

Ahora les quiero hacer una rápida presentación de la primera etapa de desarrollo del proyecto, que fue una identificación de riesgos. Esto lo vamos a hacer rápido, porque ya se expuso en una reunión del comité pertinente¹; entonces la información ya está en manos de ustedes y si ustedes lo desean la pueden [difundir].

El primer punto fue diseñar una metodología para llegar a un correcto aseguramiento y nosotros definimos algunas actividades a realizar antes de suscribir una póliza, con el objeto de evitar problemas al momento de un siniestro. Todas las pólizas son eficientes mientras no haya siniestro; el problema es cuando ocurre un evento que afecta al patrimonio de un proyectista; ahí empezamos a ver el problema de coberturas que no fueron consideradas debidamente al inicio del proyecto y básicamente las actividades a desarrollar las podemos ver ahí. [A]l considerar los costos y cobertura

¹ Se trata del Grupo Especial encargado de redactar un Modelo de Bases Generales de Contratación de Obras Civiles, que preside el Sr. Pedro Pablo Pizarro.

-07980-

al inicio de la evaluación del proyecto, generalmente estamos colocando el riesgo el día que [ésta] empieza; ese día andamos con toda urgencia tratando de obtener una póliza en la compañía de seguros. [Por lo anterior, es necesario] llenar los cuestionarios de evaluación de riesgo, seleccionar un adecuado asesor o corredor de seguros y diseño de un programa, considerando un análisis sistémico del riesgo, y una definición de las coberturas pertinentes. No hay dos proyectos iguales - como dicen, no hay enfermos, hay enfermedades -, cada proyecto tiene su propia característica. [Es muy importante la] selección de Cías. de Seguros y ... de un liquidador de siniestros, pues ése es el hombre que después va honrar la póliza y que va a determinar el monto de las indemnizaciones, este fue el esquema que se hizo, si se partió con un proyecto. [Deben considerarse además] alternativas de cobertura con proyecto de la póliza a todo riesgo. Todas esas pólizas están en el manual, incluyendo el tema de las responsabilidades civiles, bienes preexistentes, todo riesgo de equipos móviles, todo riesgo computadores, el riesgo derivado de los obreros, ya sea en accidentes personales o la responsabilidad civil patronal, tema manejo de valores, tema para cobertura de pérdidas anticipadas por postergación de proyectos, todo lo que es el tema de mantención y operación del proyecto, pérdida de beneficios, responsabilidad civil, relativa a todo lo que es la post-venta, errores de diseño, la póliza de garantía para hacer el cumplimiento de contrato, uso de anticipo, canje de retenciones y por último una [cobertura miscelánea]. Con esto lo que se pretendió era demostrarles que hay cobertura prácticamente para todo; es un problema de precio y de aversión o no al riesgo del empresario; [incluso] hay hasta seguro de títulos, de descubrimiento arqueológico (que en Chile no es muy habitual). Todo ese tipo de cobertura uno puede garantizarla mediante una póliza y, por último, todo lo que es actividad a realizar al suscribir la póliza.

La póliza es un ente dinámico, es decir, se suscribe y no queda guardada en el escritorio, sino que tiene toda una mantención durante el período de vigencia. Entonces, al suscribir la póliza, hay que preocuparse de la designación del liquidador, así como de la verificación de los participantes del proyecto para su instrucción en póliza. Este análisis se hizo bastante profundo en el informe que va a quedar en manos de ustedes, respecto de quienes son mandantes, contratistas, o subcontratistas. Nos encontramos muchas veces con duplicación de costos, pudiendo el mandante tomar una póliza incorporando a toda la gama de participantes en el proyecto; entonces, obligan al contratista o subcontratista a tomar pólizas parciales con el incremento de costo que ello significa, es decir, todo el tema de revisión de póliza y del diseño de procedimiento de liquidación, temas que voy a pasar muy rápido, porque Javier va a desarrollar. [Debe también realizarse un] análisis de escenario y lo otro involucrar y capacitar a los Jefes de Proyectos en la mantención y utilización de la póliza. Muchos siniestros no se cobran, porque la persona que está en terreno no sabe que están cubiertos y existen muchas veces eventos que no están cubiertos y son denunciados, con el correspondiente desánimo del tipo que tomó la póliza.

Las actividades a realizar durante la ejecución de la póliza incluyen la actualización de materias aseguradas, actualización de monto, revisión de plazos de ejecución, verificación periódica de la clasificación de riesgo de compañía y seguimiento del siniestro.

Los beneficios de desarrollar este proceso en forma sistemática y profesional, [tienen como] punto número 1, evitar los infraseguros, garantizar el correcto aseguramiento de todos los activos, así con el esquema sistémico aquí expuesto... [Es relevante obtener] la mejor relación precio/cobertura, economías de escala y, lo que es más importante, rapidez en la liquidación de siniestros. [Todo ello adquiriendo] una cobertura que corresponda al riesgo.

A continuación voy a dejar a Javier, pues, como digo, esto [que se ha expuesto] lo pasamos rápido, porque ya está en manos de la Comisión respectiva para que desarrolle todo el tema de responsabilidades civiles y operatorias en caso de siniestro.

Sr. Javier Carvallo (Presidente de Estudio Carvallo Abogados y Liquidadores de Seguros)

Les agradezco la atención. Yo soy abogado y me dedico a los seguros.

La verdad es que estamos bastante alarmados por la problemática de responsabilidad civil en las empresas de construcción; la gente en Chile se ha puesto muy litigiosa. A nosotros nos gusta mucho citar un montón de casos que en este minuto estamos manejando y que a ustedes les pararía los pelos de punta, aunque alguno de ustedes han sido testigos. Pero, hoy en día la problemática de las empresas de construcción pasa por lo que en general está ocurriendo en este país y eso es lo que quiero tratar de graficar, a través de una muy breve exposición sobre las responsabilidades que ustedes están asumiendo para tratar de intentar llegar a una conclusión, [en cuanto a] obtener algunos caminos para prevenir esta situación.

En general, el marco legal que a ustedes les rige cuando desarrollan un proyecto está constituido por una Ley General a cualquier contrato, como es la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Ustedes están sujetos [además] a responsabilidades contractuales de acuerdo a las normas generales y especiales del [Código Civil] y a responsabilidades extracontractuales, vale decir no relacionadas con la persona que contrata y compra con ustedes un determinado inmueble. Aquí están los artículos y las disposiciones legales y diríamos que en la responsabilidad contractual, las bases o los principios [consisten en que los contratos] son una ley para las partes, que deben ejecutarse de buena fe, y que el deudor responde por culpa leve ... En caso del incumplimiento de su deber, la empresa constructora debe indemnizar; esto incluye daño emergente, lucro cesante y daño moral y el peso de la prueba recae en el demandado. Esas son las reglas generales; pero, cuando uno va avanzando en el Código Civil, en su artículo N° 2003, cambia esta situación general

y se establecen determinadas responsabilidades un poquito más fuertes que las generales de cualquier contrato, como la responsabilidad contractual que la ley extiende a los gastos de los subcontratistas y el deber de garantía para el constructor o contratista por el vicio propio de construcción suelo o materiales.

[Lo anterior,] llevado a la Ley General de Urbanismo y Construcciones pasa a ser un poquito más complicado. Antes de la reforma de la Ley General, el Artículo 18 decía que los fabricantes y proyectistas eran responsables de la calidad en los materiales de los errores de diseño, etc. Ahora es el propietario primer vendedor de una construcción el responsable, sin perjuicio de la posibilidad que tiene de repetir en contra de los responsables de estos defectos o fallas que han dado origen a los daños y perjuicios. Esta disposición es la que está dando lugar o todo tipo de tropelías, porque obviamente las intenciones pueden haber sido muy sanas, pero cuando esto se ha llevado al chantaje que hemos visto prácticamente a diario, es un poquito complicado y ahí hay que cubrirse.

Recientemente acabamos de presenciar en una empresa que tiene 1.200 trabajadores, en un proyecto de Santiago que tenía un costo diario de 5.000 U.F., y que está constantemente siendo objeto de todo tipo de hostigamiento por parte de los vecinos, que no solamente quieren que le reparen todas sus molestias, sino que la mayoría quieren plata para el bolsillo, porque saben lo que significa para esta empresa la continuidad de un costo más o menos de 5.000 U.F. diarias si el proyecto se atrasaba un día. Entonces, esto ha derivado en la necesidad que esta empresa, empiece a otorgar todo tipo de garantías - boletas, pólizas - para poder continuar y esto va ligado a inspectores municipales que se dejan caer a diario, presionados por los vecinos y la prensa y por situaciones absolutamente fuera de control de la empresa. Esto es lo que nos ha motivado a nosotros a tratar de diseñar algo que le dé cierta orgánica al sistema, vale decir, que un organismo gremial como el de ustedes tome a cargo este asunto y le intente dar una determinada forma, de modo de obtener uniformidad en el actuar.

... En los incisos segundo y tercero [del artículo 18º de] la Ley General de Urbanismo y Construcciones se dice que los proyectistas serán responsables por los errores, si éstos han derivado en daños y perjuicios. Esto es una presunción de carácter legal, y sin perjuicio de ello vuelven a repetir aquello de la responsabilidad por el uso de materiales, por un lapso de 5 años posterior a la [recepción definitiva de las obras]. Entonces, las consecuencias de la ampliación de esta garantía, son que antes la responsabilidad era individual, ahora es conjunta y solidaria, vale decir del dueño de la inmobiliaria, del contratista, de los proveedores de materiales y de las empresas constructoras. Generalmente esta responsabilidad conjunta y solidaria deriva en que se elige la persona con más recursos, o sea, jamás se demanda al maestro subcontratista que llevó un equipo de soldar, sino que se busca [a aquella parte] que precisamente tiene más recursos para responder y contra esta, ocupando la solidaridad pasiva, se demanda. Antes eran demandas separadas, hoy día se demanda contra cualquiera y hay una presunción de culpa . . . reforzada. Si

hay daño se presume . . . la responsabilidad de la empresa constructora. Entonces, los posibles demandados son el primer vendedor, el proyectista, la constructora y los subcontratistas y ésto origina toda una cadena de responsabilidades, porque como la ley da la posibilidad de que posteriormente se repita por lo pagado, genera todo tipo de vínculos entre la inmobiliaria, los proyectistas, los proveedores de materiales, los subcontratistas, etc., etc.

Un caso ejemplar que nosotros tenemos en este momento se derivó de emanaciones de gas en un edificio de 4 años de antigüedad. La autoridad ordenó el corte de suministro y entre los propietarios afectados había primeros y segundos adquirentes, [quienes] decidieron demandar por perjuicios a la constructora, a su asesora legal, a la empresa que diseñó el sistema de evacuación de gases, al instalador de los ductos, e incluso al fabricante de calefón y caldera. Son demandas, ustedes pueden imaginarse, de varias veces el valor de cada una de las propiedades que están afectadas. Se demanda daño emergente, lucro cesante y daño moral, con un problema de costo y lentitud, de paralizaciones, de garantías, de multiplicidad de demandado y demandante. Nadie sabe dónde empieza el juicio y dónde termina, porque son tantas las partes por lado y lado que en realidad es bien difícil seguirle la pista.

Lo que se propone es tomar un programa de seguro uniforme para enfrentar este problema y esto pasa por la prevención de los riesgos de la construcción y por dividirlos en dos grandes grupos, durante la ejecución de la obra y en el uso de la obra: durante la ejecución de la obra tendiente a evitar paralizaciones y chantajes. Como les decía yo, estos chantajes hay que decirlos con todas sus letras; vienen de todo tipo de flanco, de gente adyacente a la obra, pero también vienen de gente colindante directamente con la obra, porque les molestan los camiones, porque le molesta el tránsito de vehículos etc., y en el uso de la obra, por vicio de diseño, vicio de construcción y vicio de material. Los riesgos en general son: daño a la propiedad pública o privada, posible daño a bienes propios de contratistas, lesiones o muertes de terceros, y accidentes laborales. Hoy día ya es casi un hecho que si un trabajador muere, se demanda [la correspondiente] indemnización bajo la ley de accidentes de trabajo y también se demanda a la empresa constructora, porque la misma Ley Nº 16.744, de accidentes del trabajo, da esa posibilidad; así es que se demanda sin perjuicio de percibir la indemnización. Se persigue la responsabilidad del contratista de la constructora, hay pérdidas por paralización y sobre todo hay multas o otras sanciones por infracción a las normas de construcción. Hoy día el tema de las multas está muy complicado, no solamente las que impone la dirección de obra o un organismo encargado de la construcción, sino que también hay toda una frondosa normativa administrativa, respecto de la polución por ruido, por contaminación con líquidos, etc. que es bastante complicada y esto deriva en multas muchas veces desproporcionadas.

En la obra gruesa hay accidentes por defecto en el socialzado, accidentes por rotura de cañerías o cables subterráneos, accidentes provocados por traslado de materiales, enfaenado, hormigonado,

etc. En las terminaciones, [los riesgos típicos son] caída libre de materiales, vicios de construcción .

[Así, por ejemplo,] en las inundaciones del año pasado a nosotros nos tocó un caso de una sola empresa que recibió 800 demandas en un solo día, por las inundaciones derivadas de la Corriente del Niño . . .

Hay una serie de medidas que se pueden implementar conjuntamente con la póliza; desde luego la señalización y otras medidas de seguridad. Cuando ocurre un accidente nadie piensa que estaban debidamente señalizadas las medidas de seguridad - que se habían tomado todos los resguardos - y como Chile es un país legalista y muy formalista, la gente no toma medidas de resguardo. Por ejemplo, el caso más típico que nos toca a nosotros en obras públicas, es que ustedes ponen señalizaciones desde 500 mts., 300, 200, 100, [relativas a cuidado con agujeros], se cae el señor y posteriormente, por alguna razón, alguien un año después trata de acreditar de que esa señalización estaba y no hay ninguna prueba que así lo acredite. Entonces, ¿qué es lo que hacemos nosotros cuando administramos estos riesgos?; vamos cada seis meses, tomamos fotografía y protocolizamos esto, guardamos en un protocolo de Notario algo tan simple como eso. Lo mismo [hacemos con las] declaraciones de los trabajadores que han sido testigos de un siniestro. [En caso contrario,] al año después, cuando se inicia la demanda, el trabajador esta en cualquier parte, menos donde nosotros lo necesitamos y por lo general - la Ley de Murphy siempre opera en estas cosas - el señor está bastante ofuscado con la empresa, ha sido despedido. [También se conserva] la certificación de todos los trabajos hechos por profesionales y técnicos que han realizado estudios y . . . se resguardan los instrumentos de prueba, para que después sean de utilidad.

Hoy en día hay empresas a las que uno puede mandarles una caja con fotocopias de toda las facturas, con estados de pago, etc., para saber quién provee qué cosas, y bajo que condiciones se hizo. [Es conveniente] el Archivo de todas las certificaciones y protocolizaciones y, además de los documentos indicados anteriormente, la determinación de representantes legales claros y efectivos y, por supuesto, los seguros [contratados].

En este sentido, lo que Carlos Sanhueza quiso decirles es que es perfectamente fácil para ustedes traspasar parte de estos riesgos o inclusive administrarlos. Se podría perfectamente, en el seno de esta Cámara, desarrollar lo que en Derecho Marítimo se conoce como "Clubes de Protección e Indemnización", en que sin necesidad de ustedes de pagar una prima por un conjunto enorme de riesgos a una Compañía de Seguros, Ustedes desarrollen una Sociedad Mutua que se las pueda administrar perfectamente, [por ejemplo,] don Carlos Sanhueza y su empresa, que Ustedes pongan un fondo y que este Fondo sea el que contribuya a mantener la defensa legal y las responsabilidades que Ustedes tienen. Este Fondo compra en el mercado de seguros un seguro

especial que se llama exceso de pérdida para que el fondo no se drene con el primero de los reclamos que llegue. Esto es una apretada síntesis que obviamente les dejo en poder de ustedes.

[A continuación, se exponen varios casos prácticos]. Nosotros estamos a cargo del accidente de Aeroperú. De este accidente nosotros somos los abogados de Boeing y Aeroperú; se demandaron 200 millones de dólares, esas son las demandas por 200 demandantes en un juicio que ni siquiera todavía empieza. [Otro caso es] la demanda contra Gasco en Punta Arenas por la explosión de Gas que ocurrió a un señor que fue a prender la luz; son 12.000 millones de pesos y ha sido calculado en función del patrimonio de Gasco. O sea, la razón en base a la cual se demandó fue "... que estoy demandando el 5% del patrimonio de Gasco. Creo señor Juez que es lo mínimo que se debe hacer a una empresa de utilidad pública, etc." Entonces, este tipo de cosas hoy en día nuestro país cambió. La gente está muy litigiosa y yo creo que cabe atribuirlo al exceso de abogados y se produce esto más los honorarios de contingencia - en que uno puede cobrar un porcentaje de lo que se obtiene -.

Lo que Carlos ha pretendido hacer es que se puede llegar al máximo de cobertura con costos relativamente pequeños, y esto puede transformarse en un plus para los socios de la Cámara, porque pueden desarrollar una especie de sello de garantía que sirva también en la comercialización de las cosas que ustedes hacen. Este sello de garantía va a ser a través de este tipo de mecanismo de tipo financiero, como el que son los seguros que he descrito . . .

CONSULTAS DE LOS ASISTENTES

Señor Francisco Ghisolfo:

[Usted menciona] entre los pasos que hay que dar la selección de un asesor-corredor de seguros. Lo que quisiera preguntar es si existe en el mercado la figura de asesor químicamente puro, como quien dice, porque generalmente el corredor no es muy independiente, respecto de que generalmente anda con su cartera de seguro ofrecida. No sé si en el mercado existe ese asesor, que yo creo que en determinados proyectos relativamente complejos es necesario.

Otra pregunta es que aparece entre las etapas de la contratación designar al liquidador. Me dio la impresión de que aparecía como quien dice junto con la contratación de la póliza, en circunstancias que la experiencia que yo tengo es que el liquidador se designa cuando se tiene el siniestro, a menos que yo esté equivocado. Quisiera si pudiera aclararnos ese punto.

La tercera pregunta se trata del tema del lucro cesante y una afirmación por respecto de que todos los riesgos pueden estar asegurados. Yo creo que esa afirmación es válida; pero, lo que marca el límite es generalmente el costo de determinada póliza. Específicamente la pregunta mía respecto

del lucro cesante, es saber si hay experiencia respecto de cubrir el lucro cesante en concesiones de obras públicas, que yo creo que son temas de alta envergadura.

Respuesta del Señor Javier Carvallo:

Respecto de las dos primeras preguntas, lo común es que el corredor haga las veces de asesor. Hay clientes que tienen uno o más corredores, y clientes que, [contando con] un corredor, tienen otro corredor que hace las veces de asesor. Hoy día en el mercado uno puede ver todas esas figuras, aunque se está yendo sobre todo las empresas que están manejando el tema en forma seria y profesional a la selección de un corredor que ofrezca un servicio integral . . .

[En cuanto a] la asignación del liquidador, antiguamente se producía una vez que ocurría el siniestro; pero, hoy día que estamos trabajando en el diseño de un programa seguro, nosotros sugerimos a los clientes asignar un liquidador previo, porque en el fondo éste va a ser en el último término quien va a liquidar el siniestro y va a determinar la indemnización. Hoy en día creo que [para los clientes de tamaño medio hacia arriba] la norma es que la póliza parte con un liquidador asignado, propuesto por el cliente en conjunto con el corredor.

En el tema de perjuicios derivados de paralización hay dos fases: primero, lo que se llama el ALOP, cuando ustedes quieren cubrir un perjuicio por paralización derivado de un siniestro que retarda la obra. Este es un seguro que perfectamente es contratable, que existe en el mercado y que precisamente se hace cuando el costo del desarrollo de un proyecto es demasiado elevado desde el punto de vista financiero o del cumplimiento contractual.

Señor Patricio Guzmán:

Señor Presidente quería consultar si en Chile hay un seguro de la calidad del diseño de una obra.

Respuesta del Señor Javier Carvallo:

Sí; tal como dijimos, se pueden cumplir las responsabilidades contractuales, aquéllas por las cuales ustedes son responsables durante 5 años, que incluyen defecto de materiales, diseño y problemas de construcción, [por lo que la responsabilidad por diseño] es perfectamente posible. De hecho, en siniestros de ingeniería, particularmente a mí me tocó pagar un problema de diseño gravísimo incurrido por el diseñador de una turbina en una de las grandes centrales hidroeléctricas que han existido en Chile. Era típicamente un problema de diseño, en que había sido mal diseñada la placa de desgaste que funciona con las alas de la turbina. Esa placa de desgaste era más ancha de lo normal; se produjo en agripamiento de las alas en contacto con la placa de desgaste y, como era típicamente un problema de diseño, se indemnizó y fue una indemnización cuantiosa.

Señor Francisco Ghisolfo:

Abusando del tiempo, si pudiera el Señor Carvalho aclarar, a través de un ejemplo muy sencillo, así con simpleza que nos ha expuesto, los conceptos de daño emergente, lucro cesante y daño moral, tres cosas que al parecer se suman y veces se enredan.

Respuesta del Señor Javier Carvalho:

Estamos hablando de un demandante que puede ser perfectamente un vecino que puede demandar un daño emergente, que es el daño a su propiedad; el lucro cesante, derivado de la imposibilidad de usar la propiedad; y el daño moral, que es la aflicción o sufrimiento que le causa no poder contar con su propiedad en todos los términos, eso en materia contractual.

Aquí [en materia de construcción] se produce lo mismo, un comprador de una vivienda que se ve imposibilitado de usarla. Hoy en día está fallado que el daño moral en materia contractual, es perfectamente posible de demandarlo. Daño moral es la aflicción, el sufrimiento, la pena, algo bien subjetivo y la tendencia a la jurisprudencia hoy día son fijar en \$ 200, o \$ 250 millones de pesos por víctima [el monto del] daño moral en caso de muerte o lesiones. Ese es el nivel más o menos que los jueces han estimado, así que es cosa seria, pues se parte de esta especie de piso y ahí uno va agregando . . . Un típico caso de lucro cesante de aquel trabajador que sufre una inhabilidad y que la familia de ese trabajador que fallece demanda lo que el señor habría producido en el resto de su vida útil, [ejemplo en virtud del cual él] daño emergente son los gastos funerarios.

Señor Máximo Honorato:

Sobre daño de mala práctica profesional parecido a error de diseño, estaba pensando en ejemplos de construcción; pero, pienso que se puede visualizar mejor en temas médicos: una clínica tiene médicos cirujanos y hay un accidente en una cirugía y muere el paciente. ¿La demanda llega contra el médico que era el profesional empleado, contra la clínica o contra ambos?, ¿cuál es el riesgo que hay que cumplir?.

Respuesta del Señor Javier Carvalho:

Esa es otra versión lo que nosotros llamamos "los persigue ambulancia" en versión chilena, y nosotros estamos teniendo en la oficina nuestra . . . una demanda diaria. De hecho, el Colegio Médico registró en un año 400 reclamos por mala práctica médica, y ya ha creado una especie de mutual para atenderlo. Se está demandando al Hospital, al Médico, al fabricante de los equipos que hacen examen, prácticamente a todos [los que pudieran ser responsables].

Este tipo de situaciones se presta bastante para el "disparo a la bandada" y en ese sentido es algo muy real y yo les voy a dar otro ejemplo. Hace unos años atrás los grandes centros comerciales empezaron a cubrir sus responsabilidades civiles por gente que tenía accidentes dentro de estos centros comerciales, etc., pues esto se ha generalizado tanto que en el fin de semana del 18 de septiembre recién pasada una sola cadena de supermercados recibió 40 reclamos, de gente que se cayó, golpeó o gente que estaba robando y al salir se sintió ofendida y que demandó, porque ellos no estaban robando, y que ponen en duda si robaron o no . . . Hoy en día el asunto está bastante generalizado y la gente está muy consciente de sus derechos. No es broma y los costos de defender esto se está poniendo muy caro, porque los juicios son largos y hay una especie de guerra de desgaste.

Señor Pedro García:

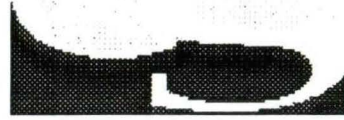
Una consulta para don Carlos Sanhueza. En una reunión que tuvimos previamente con Usted, don Carlos, señalaba que uno de los grandes problemas que se producen para los constructores a la hora de seleccionar las pólizas que deben tomar, es precisamente que no tienen conocimiento de todo los tipos de riesgos que hay que cubrir y, por otra parte, que existe una cierta predisposición a pensar que el corredor de seguros está tratando más bien de obtener una comisión que debe responder a las necesidades que tiene el constructor. ¿Qué podría decir usted . . . en relación a cuánto estima que debiera ser el porcentaje de una obra por la contingencia que debieran absorber las pólizas por parte de los constructores?

Respuesta del Señor Carlos Sanhueza:

Respecto del primer punto yo, creo que es fundamental la selección del corredor o asesor de seguros. Hoy en día hay información pública con los ranking de corredores y hay mecanismos bastante difundidos de selección de asesor en el tema.

Respecto del porcentaje del monto, depende del proyecto, o sea el proyecto de construcción de un edificio de una zona rural no es lo mismo que construir un puente en el cual estamos trabajando a la orilla del río o con uso de explosivos. Sería demasiado difícil hacer una estimación de costo, pero en todo caso son cifras marginales, respecto de los presupuestos totales, estamos hablando de que los proyectos se coticen en tasas por miles y los proyectos varían de un 1,5 a 1,6 por mil a 3,5, 4 por mil . Yo diría que ese es el rango respecto de un valor real de un contrato que costaría contratar una póliza a todo riesgo.

PGM/KG/13.10.98



Cono Sur & Cía

Dr. Carlos Azañe

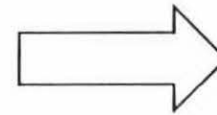
Diseño de Programas de Seguros para Proyectos de Construcción

Errores Recurrentes en la Contratación de Seguros de Proyectos de Construcción

Errores

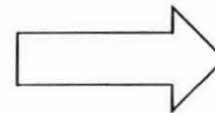
- Definición de montos asegurados:

- Valor del contrato.
- Responsabilidades Civiles.
- Bienes preexistentes.



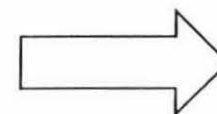
Infraseguros

- Control de la ejecución del proyecto.



Continuidad de coberturas.

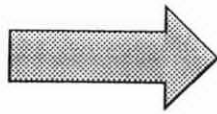
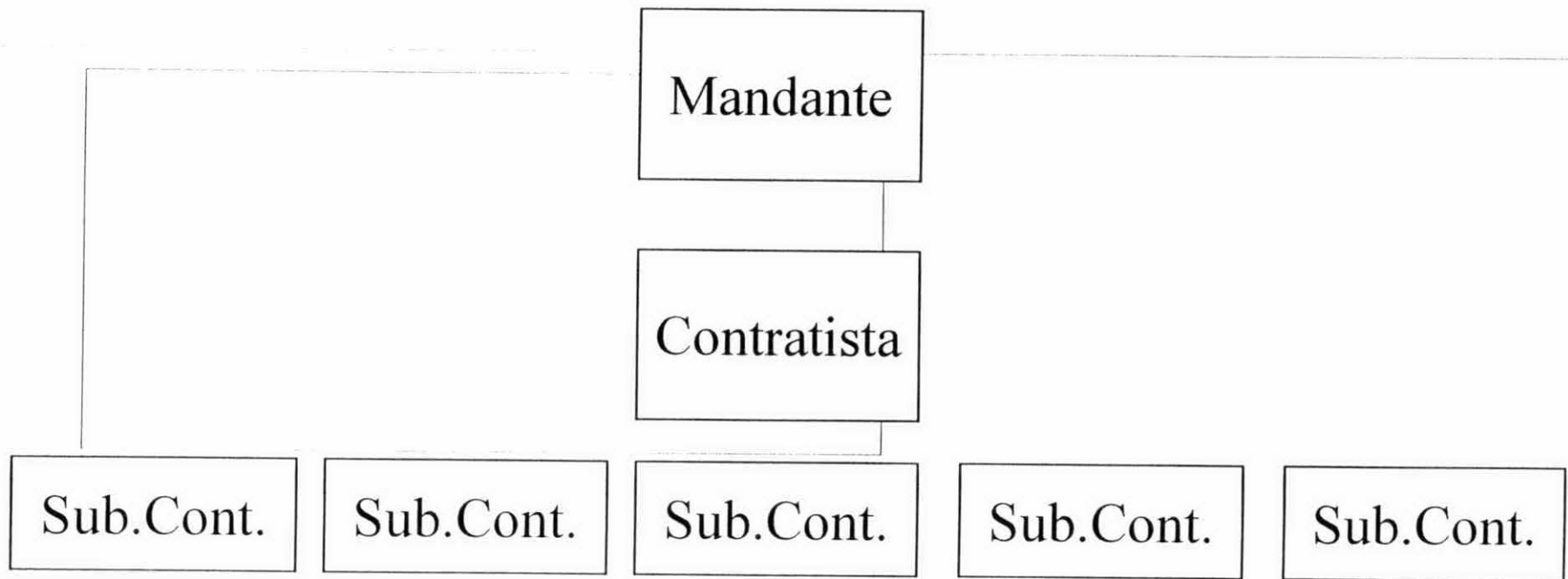
- Consideración de exclusiones.



Riesgos no cubiertos

Errores

- Definición de la estructura jurídica del proyecto :



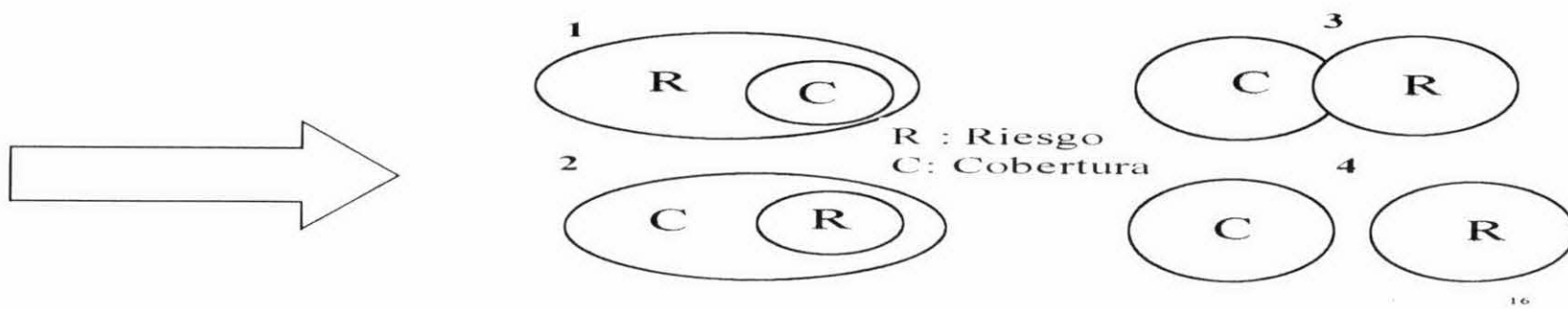
Participantes no considerados

Errores

- Evaluación centrada preferentemente en el aspecto costos.
- Contratación de pólizas aisladas con el consecuente incremento de costos.
- Contratación de pólizas a último momento.
- Escasa información del proyecto lo que impide una correcta evaluación del mismo a las compañías aseguradoras.

Consecuencias

- Infraseguros.
- Indemnizaciones bajo las esperadas.
- Activos no asegurados.
- Pérdidas de beneficios por postergación de proyectos.



Metodología Propuesta para un Correcto Aseguramiento

Actividades a realizar antes de suscribir la póliza....

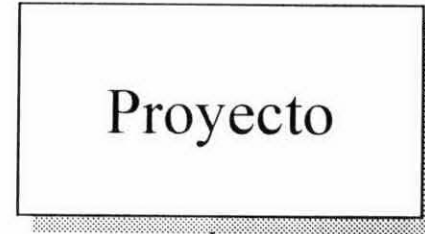
- Considerar los costos y coberturas al inicio de la evaluación del proyecto.(cotización indicativa).
- Llenar los cuestionarios de evaluación de riesgos en esta etapa.
- Selección del asesor-corredor de seguros.
- Diseño de programa de seguros considerando :
 - Análisis sistémico del riesgo.
 - Definición de las coberturas pertinentes (“Taylor Made”)
 - Selección de compañías de seguro.
 - Selección del liquidador de siniestros.

Descripción Sistemica.



Proyecto

Descripción Sistémica.

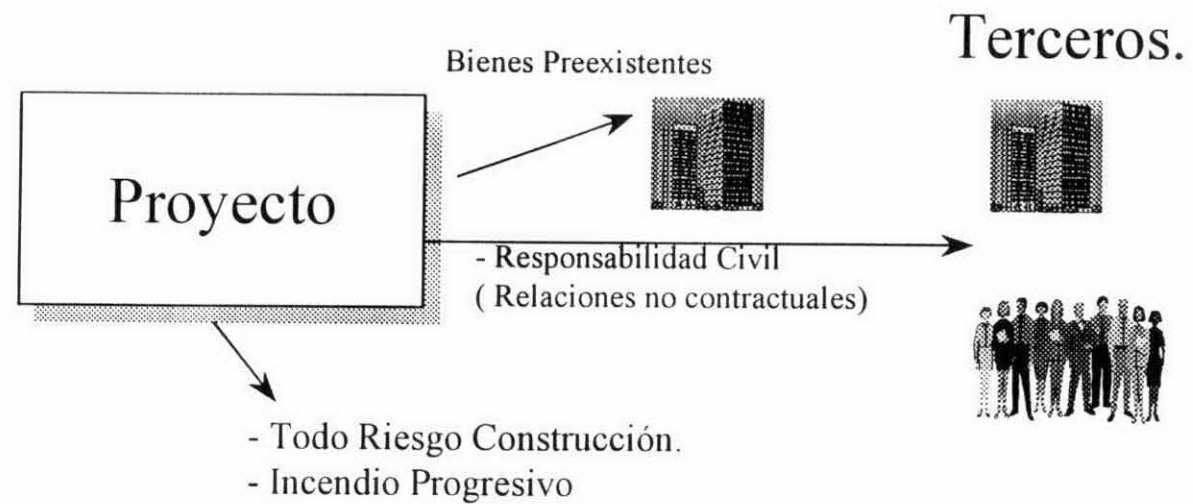


- Todo Riesgo Construcción.
- Incendio Progresivo

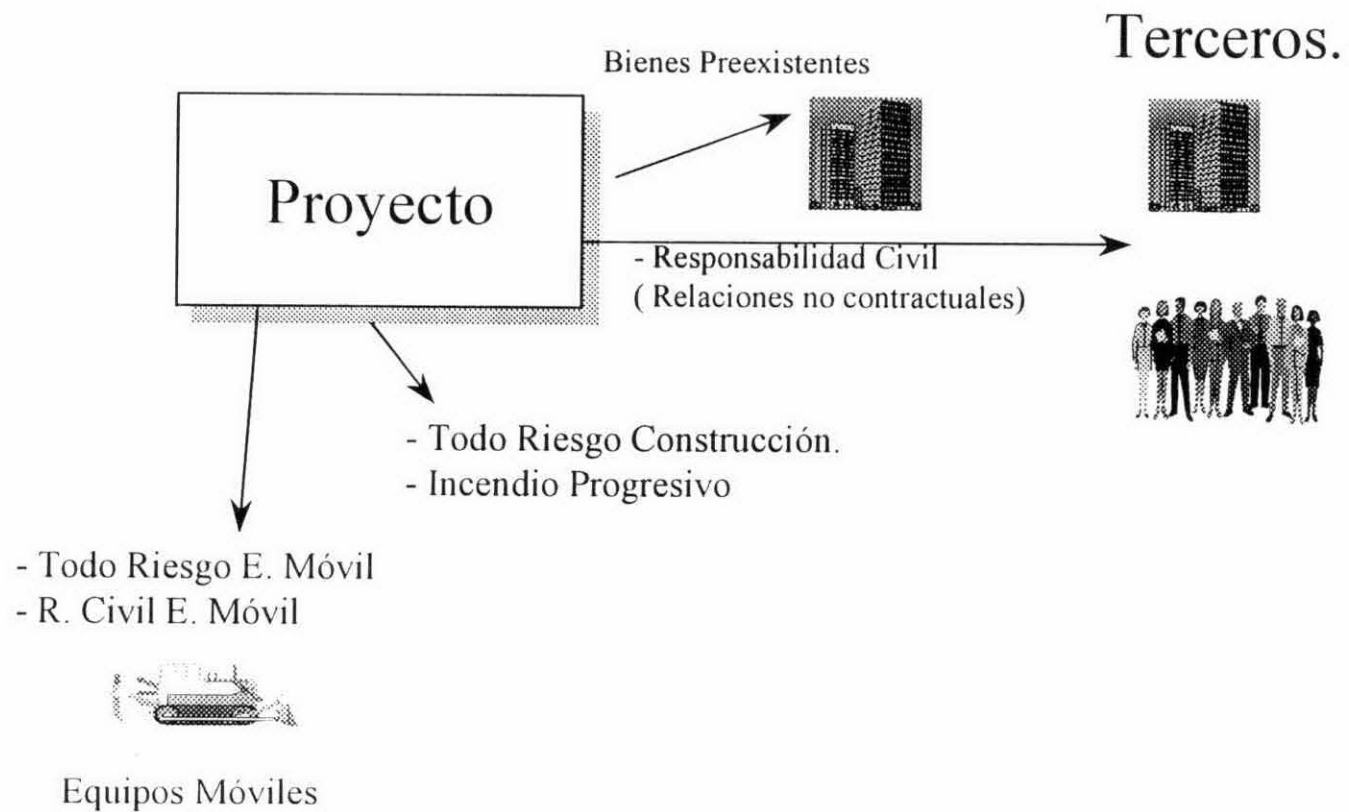
Descripción Sistemica.



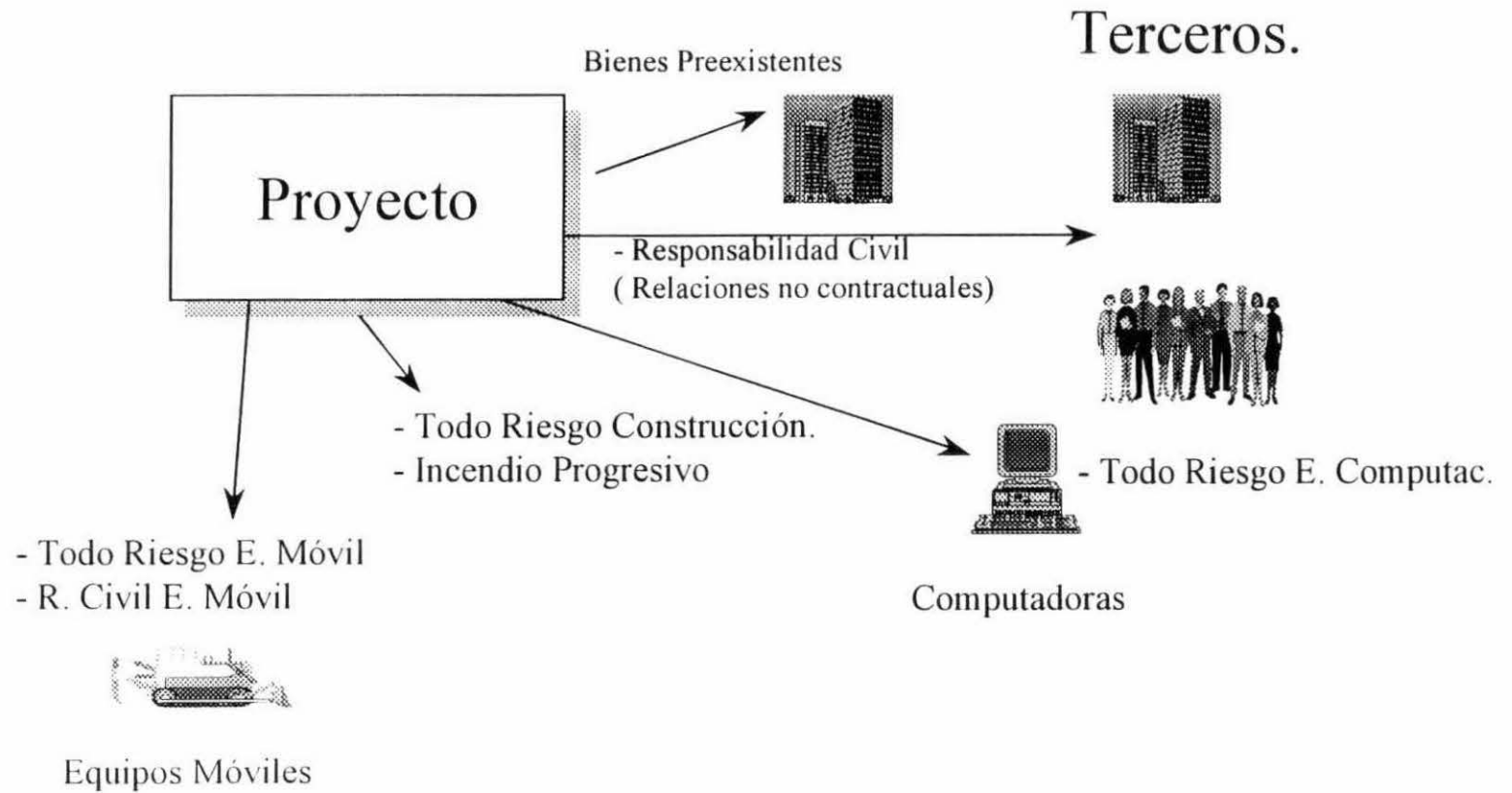
Descripción Sistemica.



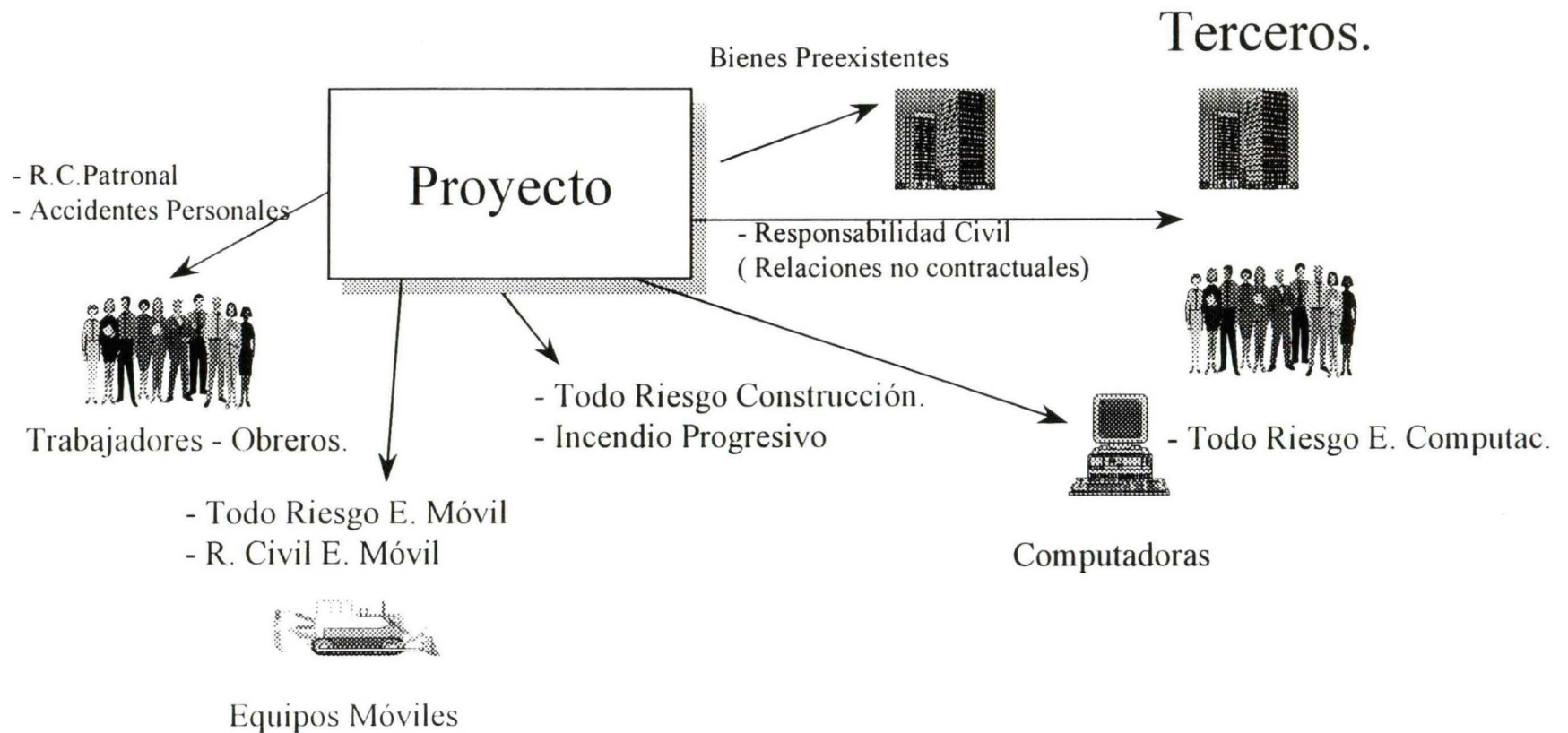
Descripción Sistemica.



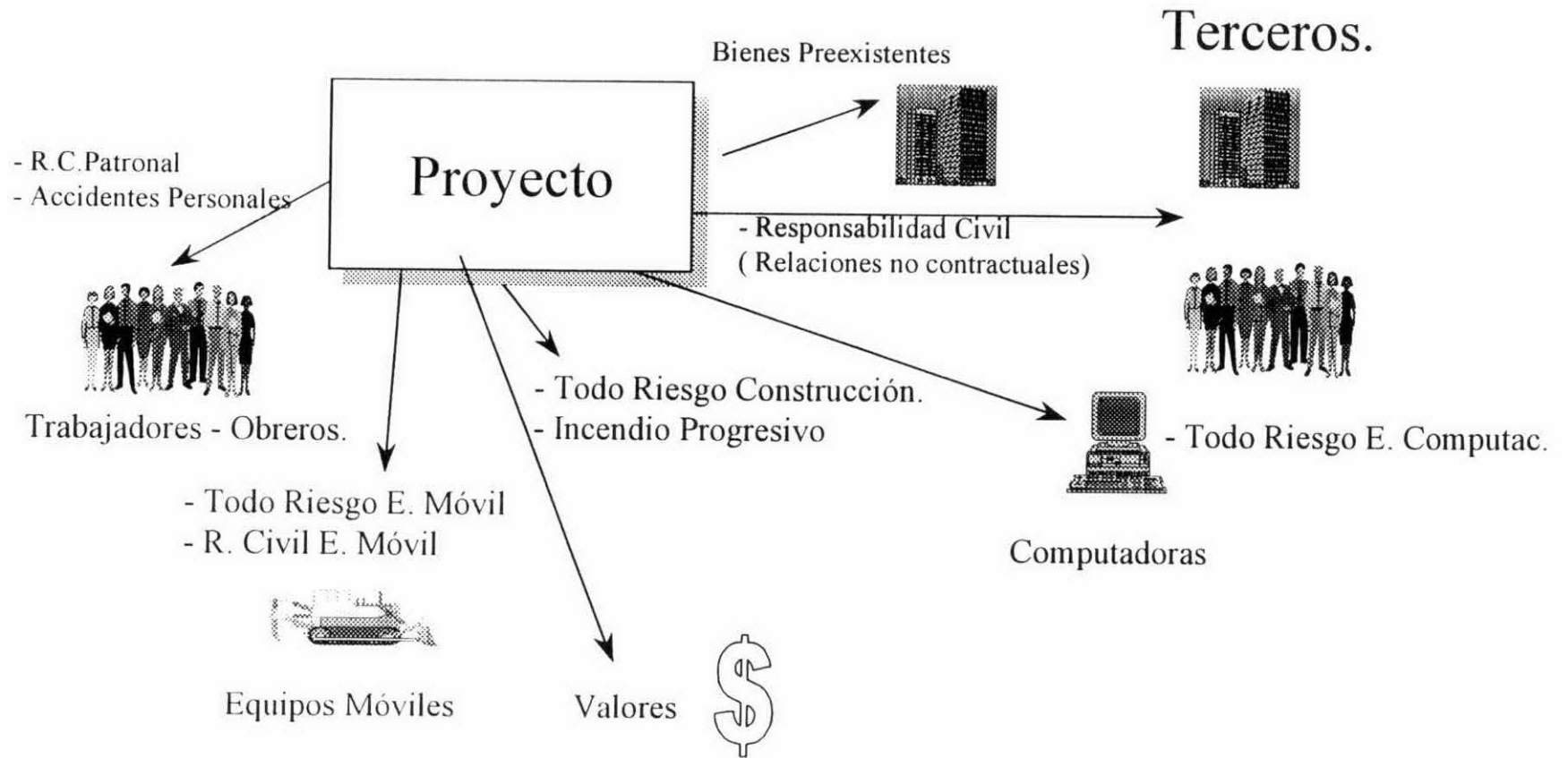
Descripción Sistémica.



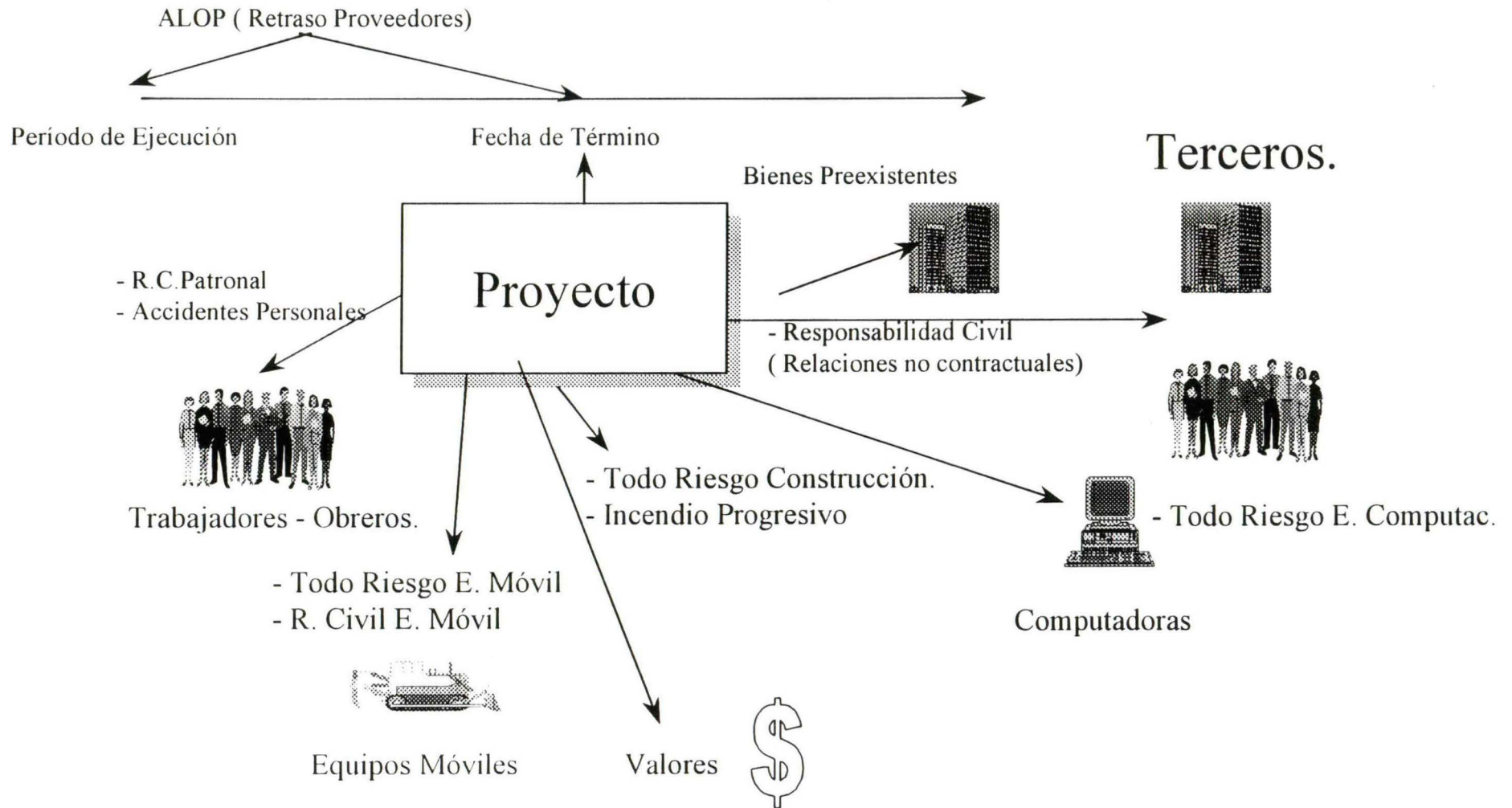
Descripción Sistemica.



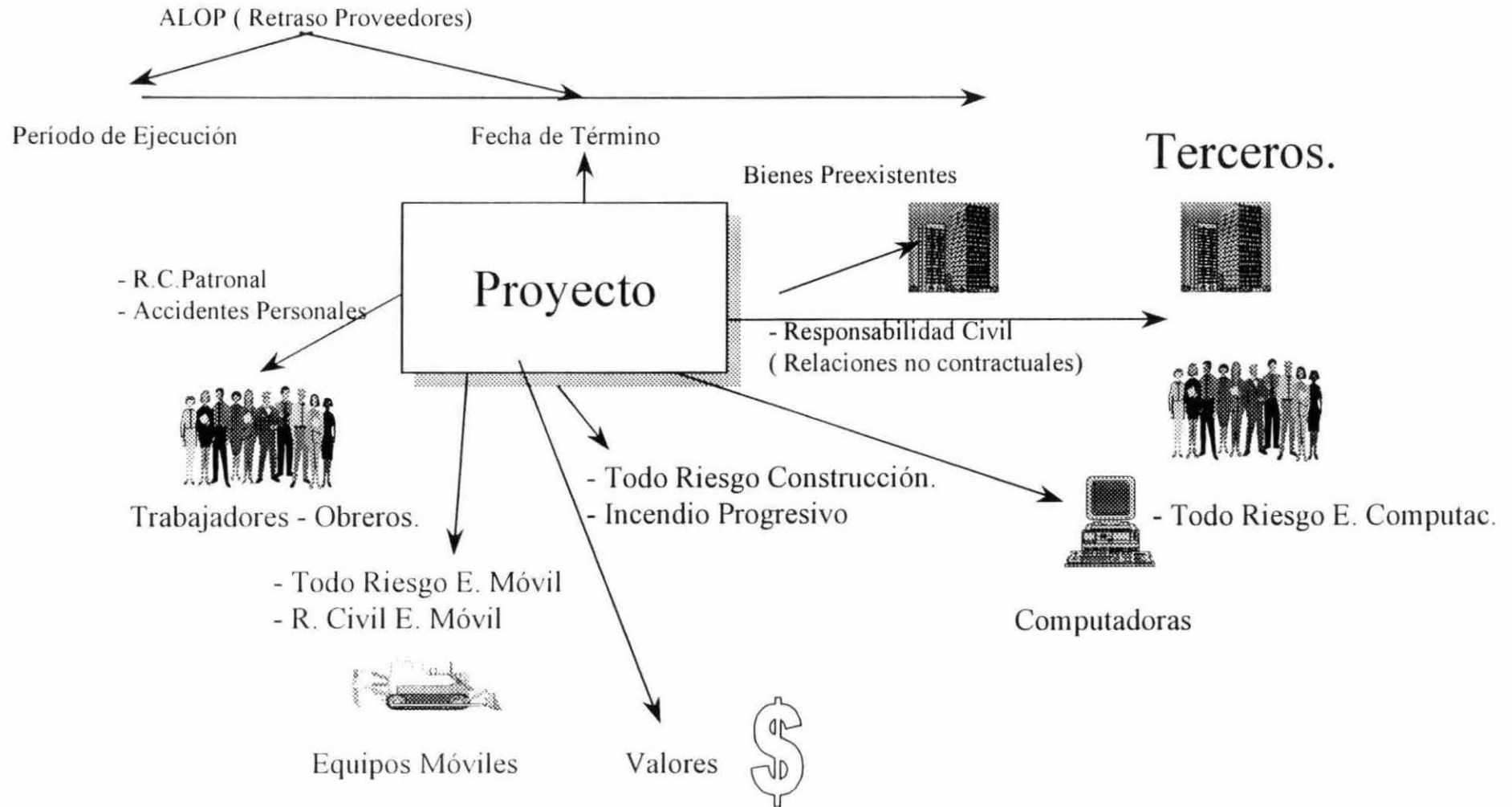
Descripción Sistemica.



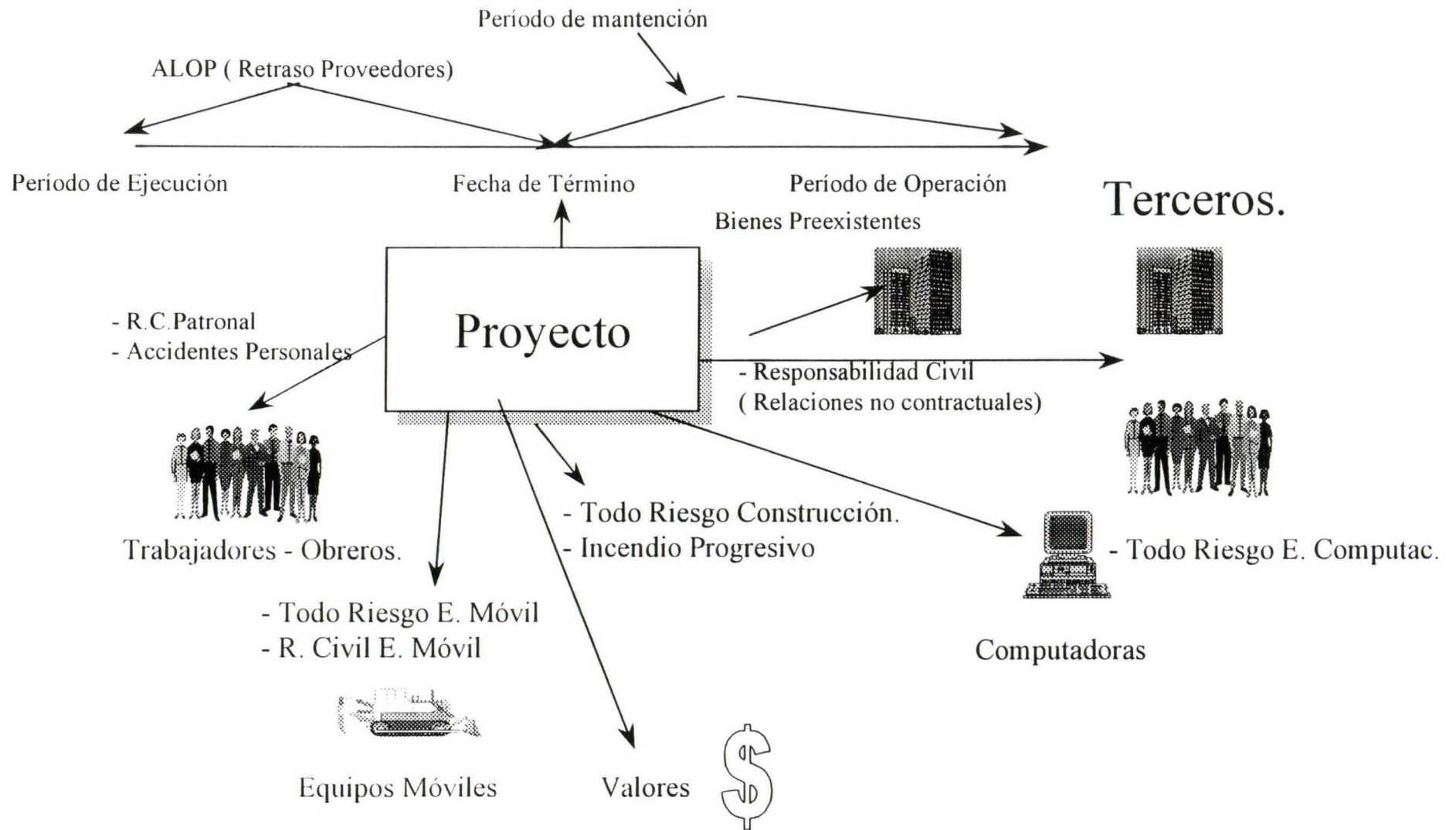
Descripción Sistemica.



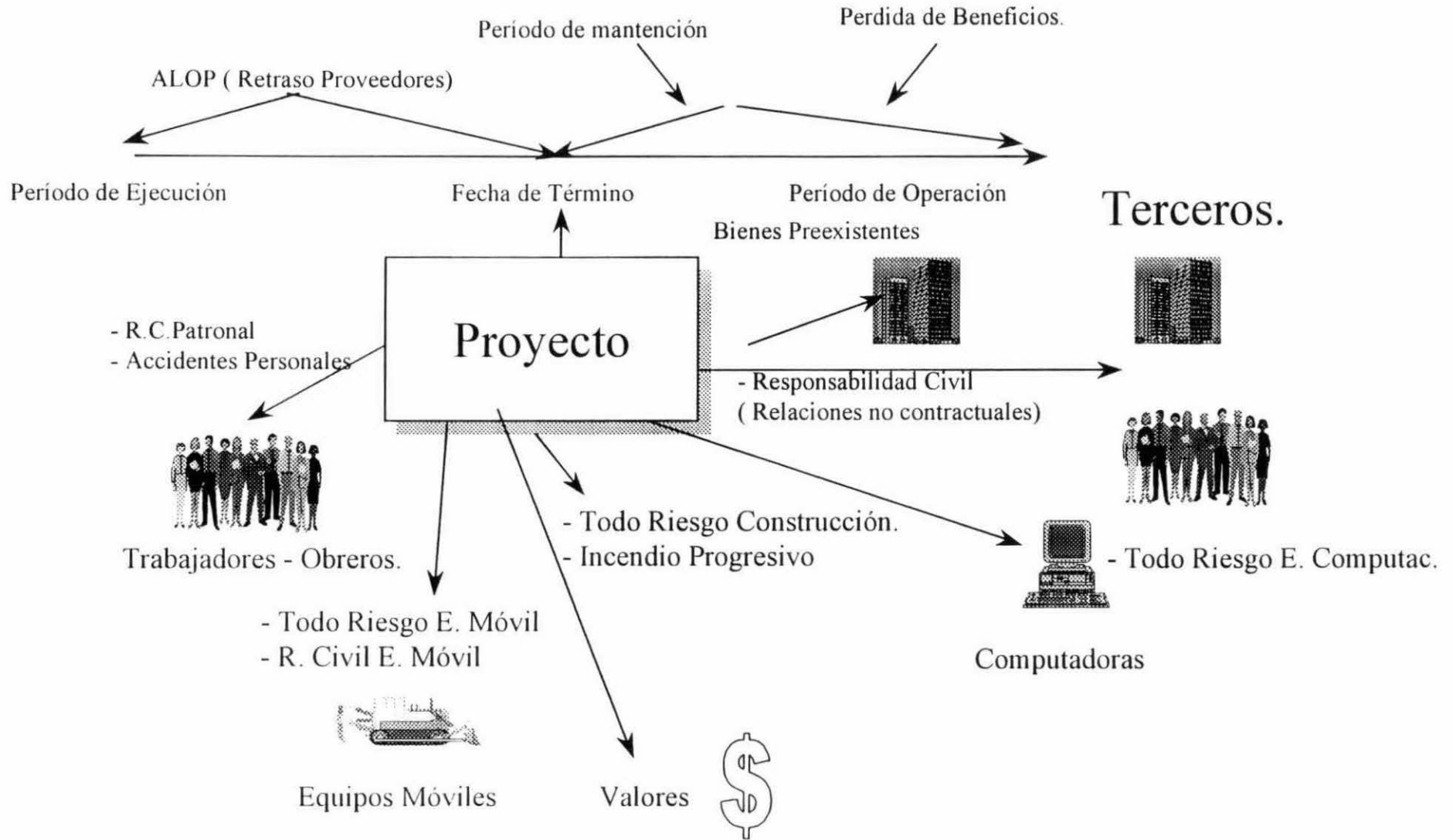
Descripción Sistemica.



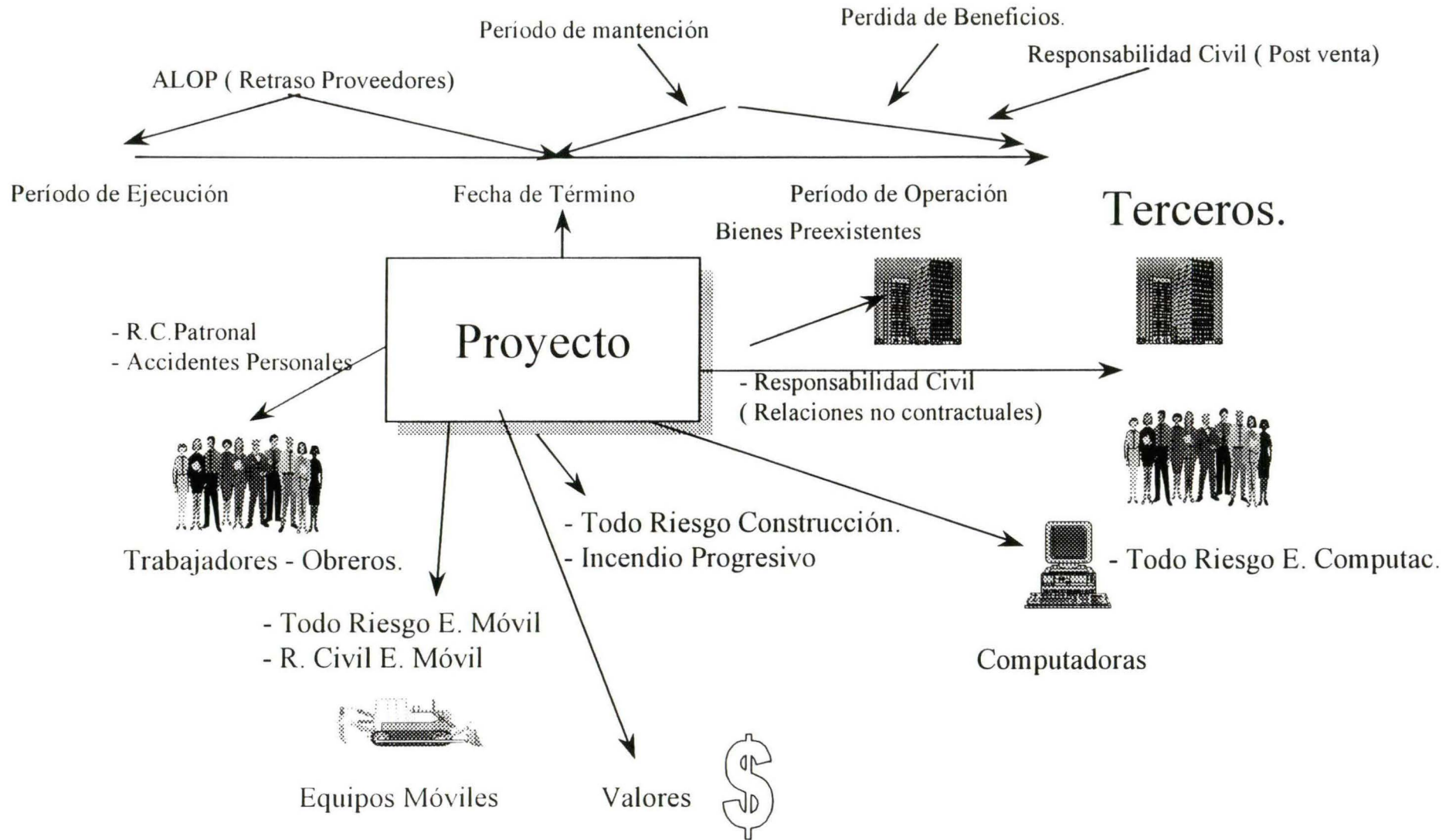
Descripción Sistemica.



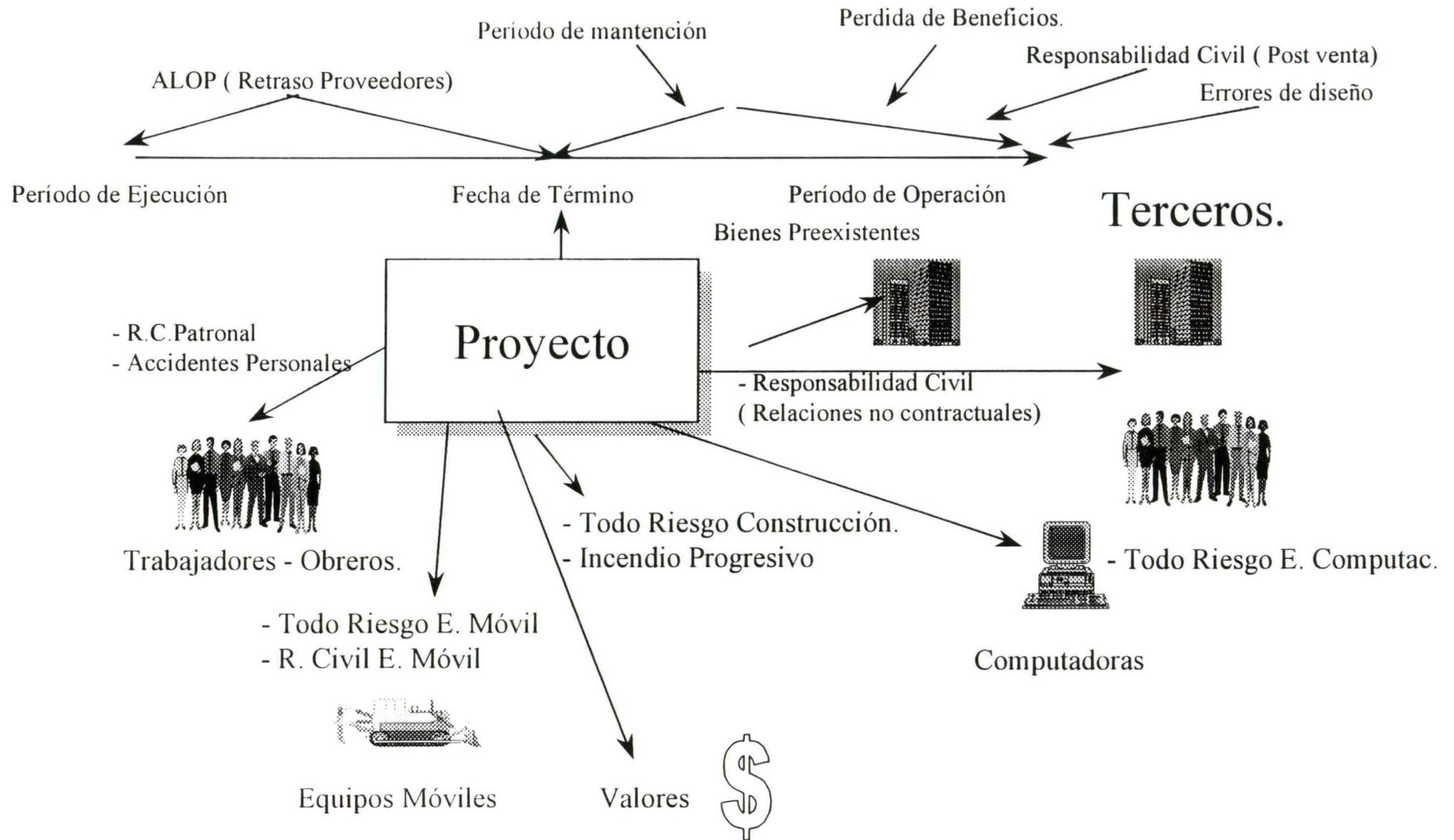
Descripción Sistemica.



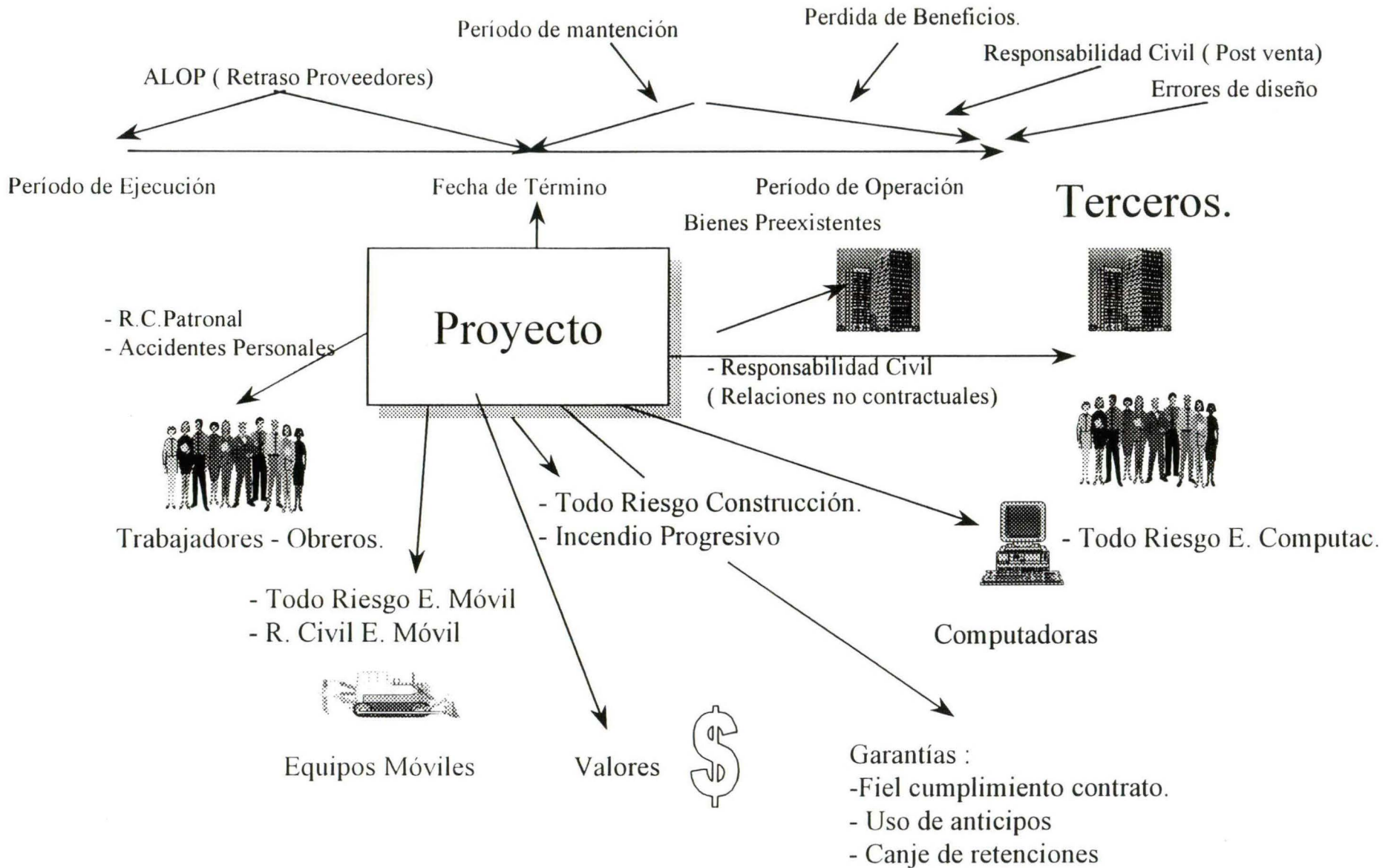
Descripción Sistemica.



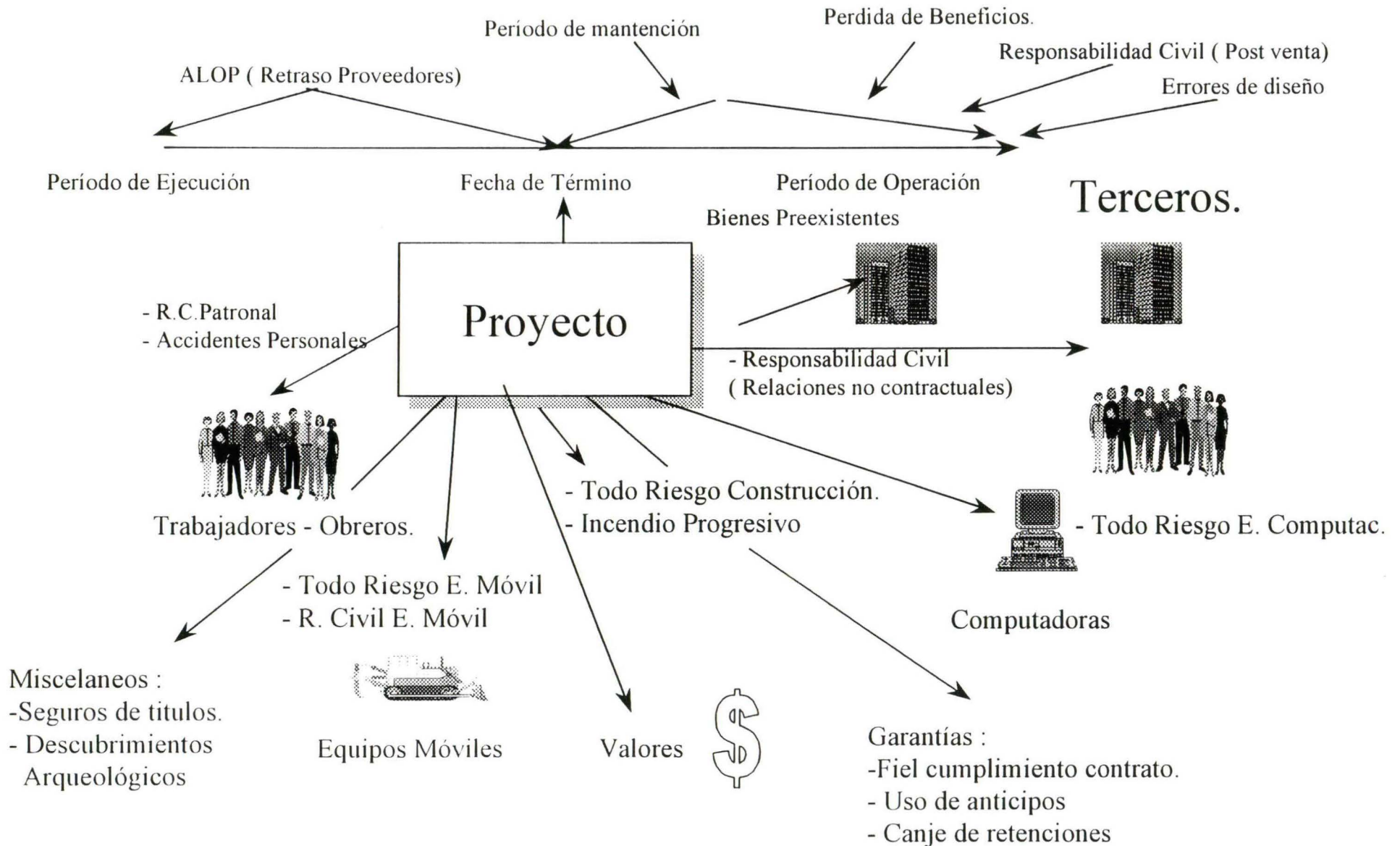
Descripción Sistemica.



Descripción Sistemica.



Descripción Sistemica.



Actividades a realizar al suscribir la póliza....

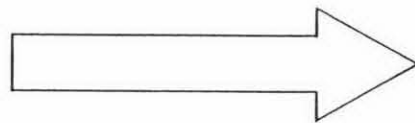
- Designación de Liquidador.
- Verificación de los participantes del proyecto para su inclusión en pólizas (mandante, contratistas, subcontratistas, profesionales, etc).
- Verificar posibles doble seguros (R.Civil principalmente)
- Revisión de pólizas y redacciones complementarias.
- Diseño de procedimientos de liquidación.
- Análisis de escenarios ¿Que pasa si....?.
- Involucrar y capacitar a los jefes de proyectos en la mantención y utilización de la póliza.

Actividades a realizar durante la ejecución del proyecto.....

- Actualización de materias aseguradas
- Actualización de montos.
- Revisión de plazos de ejecución..
- Verificación periódica de la clasificación de riesgos de compañías aseguradoras.
- Seguimiento de siniestros.

Beneficios

- Se evitan los Infraseguros.
- Se garantiza el correcto aseguramiento de todos los Activos.
- Se consigue la mejor relación precio cobertura.
- Se obtienen economías de escala cuando se diseñan programas integrados.
- Se obtiene una gran rapidez en la liquidación de siniestros.



Riesgo = Cobertura

**SEGUROS DE CREDITO
 Y
 POLIZAS DE GARANTIA**

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito y Pólizas de Garantía

- **Introducción:**
 - ✦ Qué tienen en común
 - ✦ En qué se diferencian
- **Seguros de Crédito:**
 - ✦ Riesgos y costos para la empresa por no pago de créditos
 - ✦ Descripción: (Definición, Principios, Ventajas, Conclusiones)
 - ✦ Visión mundial
- **Pólizas de Garantía**
 - ✦ Definición
 - ✦ Tipos de pólizas
 - ✦ Coberturas
 - ✦ Obligaciones asegurables
 - ✦ Ventajas
- **Compañías Especializadas**

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

SEGUROS DE CREDITO

X

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito Causas de quiebra de una empresa

1. NO PAGO DE VENTAS	21%
2. INVENTARIOS MUY ALTOS	11%
3. BAJO FINANCIAMIENTO	11%
4. COSTOS OPERACIONALES MUY ALTOS	10%
5. MUERTE DEL DUEÑO O PERSONA CLAVE	10%
6. AUSENCIA DE METODOS CONTABLES ADECUADOS	9%
7. FRAUDE	8%
8. CAMBIO DE ACTIVIDADES / DESCENTRALIZACION	8%
9. CAIDA EN LAS VENTAS POR CAMBIOS EN LA ECONOMIA	8%
10. MALA ADMINISTRACION	4%

FUENTE: NAKUR, INSURANCES OF CREDIT

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito Riesgos vistos a través del Balance

ACTIVO CIRCULANTE	RIESGO	PASIVO CIRCULANTE	RIESGO
Caja	Robo / Hurto	Cuentas por Pagar	T.C. / Tasa
Cuentas por Cobrar	NO Pago	Documentos por Pagar	T.C. / Tasa
Documentos por Cobrar	NO Pago	Deuda Bancaria C/P Caja	T.C. / Tasa
Inventario	Varios		

ACTIVO FIJO	RIESGO	PASIVO LARGO PLAZO	RIESGO
Edificios	Varios	Deuda Bancaria L/P	T.C. / Tasa
Maquinarias	Varios		

PATRIMONIO	RIESGO
	Quiebra

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito Herramientas que permiten reducir el riesgo de una empresa

ACTIVO CIRCULANTE	HERRAMIENTA	PASIVO CIRCULANTE	HERRAMIENTA
Caja	Seguro	Cuentas por Pagar	Futuros/Swaps/Seguros
Cuentas por Cobrar	Seguro*	Documentos por Pagar	Futuros/Swaps/Seguros
Documentos por Cobrar	Seguro*	Deuda Bancaria C/P Caja	Futuros/Swaps/Seguros
Inventario	Seguro		

ACTIVO FIJO	HERRAMIENTA	PASIVO LARGO PLAZO	HERRAMIENTA
Edificios	Seguro	Deuda Bancaria L/P	Futuros/Swaps/Seguros
Maquinarias / Equipos	Seguro		

PATRIMONIO	HERRAMIENTA
	Administración/ Estrategia

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP



Seguros de Crédito **RIESGO DE IMPAGO: Cuándo conceder crédito?**

B (e) Otorgar crédito > C (e) otorgarlo

Beneficios:

- ① Aumento en ventas:
 - ↳ Mejorar condiciones de actuales clientes
 - ↳ Acceder a nuevos clientes
 - ↳ Herramienta competitiva
- ② Aumento utilidad

Costos:

- Pérdida monetaria por **no pago** de créditos
 - ↳ Ilquidez
 - ↳ Quiebra
- Disminución de la utilidad por gastos financieros producto de **atrasos** a financiar

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP



Seguros de Crédito **Efecto de no pago sobre ventas**

(Por cada US\$ 10.000 de impago)

Margen Neto	Nuevas Ventas requeridas para recuperar impago US\$
1%	1.000.000
2%	500.000
4%	250.000
8%	125.000
10%	100.000

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito **Otros costos asociados al no pago**

- **Gastos financieros:**
 - ↳ Mora antes de la insolvencia
 - ↳ Financiamiento adicional
- **Gastos de cobranza:**
 - ↳ Abogados
 - ↳ Of. de Cobranza
 - ↳ Investigadores privados
- **Otros Costos no considerados en forma directa:**
 - ↳ Marketing
 - ↳ Investigación y Desarrollo
 - ↳ Información Comercial / Visitas / Estudios
 - ↳ Etc

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito **En Europa más de un cliente de tres paga tarde**

DIAS ATRASO	FRANCIA	ITALIA	GRAN B.	BELGICA	HOLANDA
MAS DE 15	13,7%	12,2%	21,1%	16,7%	19,2%
MAS DE 30	15,2%	16,9%	21,0%	16,6%	16,1%
MAS DE 60	2,6%	4,3%	3,5%	2,7%	2,5%
MAS DE 90	1,7%	3,1%	1,7%	1,7%	1,7%
MAS DE 120	3,4%	6,7%	1,3%	3,7%	2,2%
% TOTAL	36,6%	43,2%	48,6%	41,4%	41,7%

FUENTE: NAMUR INSURANCES OF CREDIT

Continental


PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito Efecto de los atrasos sobre la utilidad

	EERR (65 días)	EERR (82 días)
Ventas:	18.220	18.220
Resultado antes de Intereses:	725	725
Gasto de Intereses:	369	470
Resultado antes de Impuestos:	356	255
Ut A. Imp. / Ventas	2%	1,4%
Préstamos o/p	3.074	3.922
Intereses como % Utilidad:	51	65
Cuentas por Cobrar:	3.245	4.093
Período de cobro:	65	82

Un atraso de 17 días en el pago de un crédito significa un aumento en el financiamiento por \$ 848.000 y una disminución de la utilidad en \$ 101.000

FUENTE: BRIGGS & EDWARDS


Continental 

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito Ley 10:1

ESTA LEY ESTABLECE QUE UNA EMPRESA PROMEDIO INCURRE EN DIEZ VECES MÁS GASTOS POR CONCEPTO DE COSTOS FINANCIEROS NECESARIOS PARA FINANCIAR LOS ATRASOS EN EL PAGO DE LAS FACTURAS DE SUS CLIENTES QUE POR CONCEPTO DE PERDIDAS POR NO PAGO DE SUS FACTURAS.

FUENTE: BRIGGS & EDWARDS


Continental 

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito Tipos de riesgos que enfrenta una empresa

1 Riesgos Comerciales:
Falta de pago por causas atribuibles al comprador: Quiebra, insolvencia, estafa, incumplimiento de contratos, etc.
- Domésticos
- Exportación

2 Riesgos Políticos:
Falta de pago por causas no atribuibles al comprador sino a actos políticos. Ej. transferencia de divisas, guerra, cancelación de permisos de exportación, cese de pagos al exterior por problemas económicos generalizados.
- Exportación

Continental 


PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito Definición

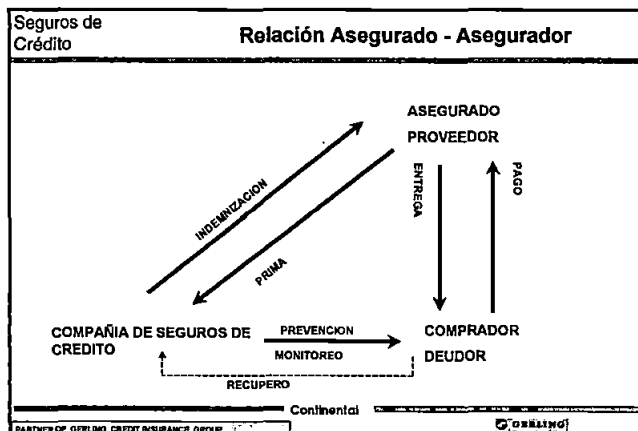
CUBRE OBLIGACIONES DE PAGAR

El seguro de crédito permite a los acreedores (vendedores), mediante el pago de una prima, cubrir el riesgo de incumplimiento en el pago de créditos adeudados por personas previamente identificadas.

Reduce el riesgo de las CxC


Continental 

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP



Seguros de Crédito Clasificación


- ✓ **POR TIPO DE RIESGO:**
 - Comercial
 - Político
- ✓ **POR MERCADO DE DESTINO:**
 - Doméstico
 - Exportación
- ✓ **POR PLAZO:**
 - Corto (hasta 1 año)
 - Mediano plazo (hasta 4 años para proveedores de bienes de capital y leasing)

Continental 

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito **Principios Básicos**


- **Globalidad:**
Evitar la antiselección de clientes a asegurar
- **Coaseguro:**
Retención de un porcentaje del riesgo (15% ó 20%) por parte del asegurado.
Incentiva la conducta prudente del asegurado.
- **Análisis individual de los riesgos:**
La compañía aseguradora estudiará a los clientes del asegurado con independencia de la presión de ventas y en función de antecedentes objetivos, además realizará un monitoreo permanente de los riesgos asegurados a través de su red de contactos nacionales e internacionales.

Continental 

PARTNER OF OERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito **Principios Básicos ... (Cont)**

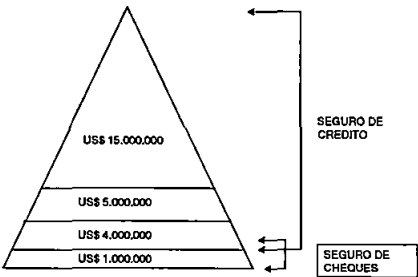
- **Indemnización de los siniestros al momento de la insolvencia:**
Por Quiebra o a los 180 días del Impago
- **Cesión de la póliza:**
Los beneficios de la póliza pueden endosarse a un tercero, Por ej: Banco o Factoring


Continental 

PARTNER OF OERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito **Productos según montos de créditos**

Nº CLIENTES	CREDITO INDIVIDUAL
10	US\$ 1.500.000
10	US\$ 500.000
40	US\$ 100.000
100	US\$ 10.000




Continental 

PARTNER OF OERLING CREDIT INSURANCE GROUP

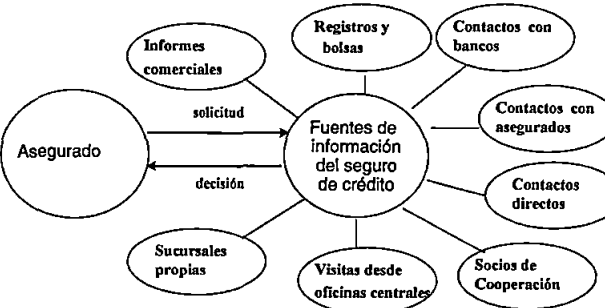
Seguros de Crédito **Ventajas**


- ① **Indemnización de las pérdidas en % pactado**
- ② **Análisis de la cartera de clientes del asegurado:**
 - Acceso a las mas completa fuente de informes comerciales
 - Menores costos por estudio de clientes
 - Análisis profesional (independiente) de su cartera de clientes

Continental 

PARTNER OF OERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito **Fuentes de información del seguro de crédito (Prevención y Monitoreo)**




Continental 

PARTNER OF OERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito **Ventajas ... (Cont 1)**

- ③ **El asegurador realiza la cobranza de los créditos no pagados al asegurado.**
 - Menores costos de cobranza
 - Alta recuperación de los créditos

Continental 

PARTNER OF OERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito

Red de Servicios

La compañía de seguros de crédito es una red de servicios de:

- Seguros
- Informes comerciales
- Estudios
- Cobranzas

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito

Ventajas... (Cont 2)

- ④ El asegurado puede orientarse a sus actividades principales.... producir y vender
- ⑤ Permite una política comercial más flexible, a través de:
 - Eliminar exigencia de Carta de Crédito
 - Otorgar créditos a más largo plazo
 - Mantener mayores líneas de crédito individuales

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito

Ventajas ... (Cont 3)

- ⑥ Permite aumentar las ventas, a través de:
 - Acceder a nuevos mercados evaluados por la Compañía aseguradora
 - Acceder a nuevos clientes evaluados por la Compañía aseguradora
- ⑦ Costo bajo.

El aumento en ventas paga con creces el costo del seguro de crédito

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito

Conclusiones

- Elimina la incertidumbre en la toma de decisiones de ventas a crédito
- Elimina los riesgos de quiebra por causa de no pago de los clientes
- Permite una planificación más segura de los resultados de la empresa. Las CxC pasan a ser libres de riesgo
- Permite delegar las funciones de análisis de clientes y de cobranza en caso de no pago
- Permite disminuir los costos financieros por concepto de atrasos en los pagos

Aumenta el retorno esperado de las ventas

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Seguros de Crédito

Una herramienta mundial

Supplier *)	approx. annual premium '96
• SFAC / TI / COBAC / ACI	1,40bn DM (23 %)
• Hermes / Dansk Kaution / Gjensidige / Prisma	0,96bn DM (16 %)
• GKS / NAMUR / SACREN / Gerling Nordic / Pohjola	0,93bn DM (15 %)
• COFACE / AK Mainz / La Viscontea / ÖKV	0,84bn DM (14 %)
• NCM / NCM UK / EKR	0,66bn DM (11 %)
• Rest	1,30bn DM (21 %)
	ca. 6,10bn DM (100 %)

*) Incl. Cooperations, Minority participations

Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

POLIZAS DE GARANTIA



Continental

PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP

Pólizas de Garantía	Definición
	<p>CUBRE OBLIGACIONES DE HACER</p> <p>La Póliza de Garantía asegura el cumplimiento de las obligaciones que una persona, empresa o institución ("afianzado") contrae en favor de otra ("asegurado"). En caso de incumplimiento o cumplimiento defectuoso, la Compañía indemniza al asegurado los perjuicios que sufra.</p> <p>Reduce el riesgo de pérdidas por incumplimientos de obligaciones de hacer de terceros</p>
	<p>Continental</p> <p>PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP</p> <p>GERLING</p>


Pólizas de Garantía	Tipos de pólizas
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Tradicional (con liquidador, POL 1 91 034) ✓ Ejecución Inmediata (sin liquidador, POL 1 91 035) ✓ MOP (POL 1 94 036) ✓ SERVIU (POL 1 95 032) ✓ Otras
	<p>Continental</p> <p>PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP</p> <p>GERLING</p>


Pólizas de Garantía	Coberturas
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Seriedad de Presentación a Propuesta ✓ Correcta Inversión de Anticipos ✓ Fiel Cumplimiento de Contrato ✓ Canje de Retenciones ✓ Correcto Desempeño Profesional (Agentes de Valores, Corredores de Bolsa, Agentes de Casa de Cambio, Administrador de Mutuos Hipotecarios, otros) ✓ Completion Bonds para Concesiones de Infraestructura
	<p>Continental</p> <p>PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP</p> <p>GERLING</p>

Pólizas de Garantía	Obligaciones asegurables
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construcción ✓ Consultoría ✓ Abastecimiento, Suministro e Instalación ✓ Ejecución de Proyectos ✓ Ejecución de Cursos de Capacitación ✓ Contratos de Concesiones (casinos, hipódromo, telefónicas, aseo) ✓ Otras
	<p>Continental</p> <p>PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP</p> <p>GERLING</p>

Pólizas de Garantía	Ventajas
	<ul style="list-style-type: none"> ① Menor costo financiero ② Disminución de los niveles de endeudamiento en el sistema bancario ③ Más flexibilidad y mejor valoración de contragarantías ④ Mayor agilidad y rapidez en la emisión de las garantías
	<p>Continental</p> <p>PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP</p> <p>GERLING</p>

<p>COMPAÑÍAS ESPECIALIZADAS</p>
<p>Continental</p> <p>PARTNER OF GERLING CREDIT INSURANCE GROUP</p> <p>GERLING</p>


Seguros de Crédito	Compañías especializadas	Pólizas de Garantía
<p>Existen en Chile dos compañías especializadas en seguros de crédito y garantía</p> <p>Continental</p> <p>Mapfre</p>		
<small>PARTNER OF BERLING CREDIT INSURANCE GROUP</small>	Continental	


Andueza Sedgwick Nikols

El Seguro como un instrumento al servicio de una adecuada venta


Seminario Seguros en Contratos de Construcción
Cámara Chilena de la Construcción

Diciembre 3, 1998




Contenido

- El problema: antecedentes, tipos de reclamos y causas
- Marco legal
- Ley de Calidad de la Construcción
- Responsables y causas
- Soluciones
- Experiencia en otros países
- Programas de garantía hogar



El problema

- Para la mayoría de las personas, comprar una vivienda es una de las inversiones más importantes que harán durante su vida
- En consecuencia, proteger esta inversión es una necesidad
- Exposición a riesgos de pérdida, daño o destrucción debido a:
 - Incendio, rayo, explosión y caída de aviones
 - Riesgos de la naturaleza incluyendo terremoto
 - Vandalismo
 - Robo de contenidos
 - Diseño, mano de obra y materiales defectuosos - Garantía de Calidad de la Construcción
 - Avería mecánica o eléctrica de sistemas y componentes



Tipos de reclamos

- Problemas en la geometría
- Defectos en muros, vigas, pisos, radiéres y losas
- Agrietamiento en morteros de albañilerías
- Deterioro de terminaciones (pavimentos, revestimientos interiores y exteriores, cielos, cubierta, puertas, ventanas y carpintería)
- Falla de instalaciones interiores
- Filtración en zonas húmedas como baños o cocinas



Causas

- Especificaciones técnicas inadecuadas
- Incumplimiento de especificaciones técnicas
- Uso de mano de obra no calificada
- Falta de inspección durante la ejecución
- Mala ventilación y eliminación de condensaciones
- Mala calidad de materiales
- Mantenimiento deficiente
- Instalaciones adicionales contraindicadas



Marco legal - antes de 1996

- Artículo 1857 del Código Civil: "El vendedor de un bien raíz está obligado a responder de la calidad de lo vendido"
- Ley 19.496 del 7.3.97 - Ley de Protección de Derechos del Consumidor: "Cuando se defrauda en la calidad de una vivienda, dicha situación puede ser sancionada"
- La responsabilidad se diluía entre todos los actores
- Si la inmobiliaria se disolvía era muy difícil perseguir a los responsables
- Los reclamos se presentaban en el Sercovi



Marco legal - después de 1996

- Ley 19.472 del 16.09.96 - Ley de Calidad de la Construcción, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL 458 de 1975):
- DS 173 del MINVIU del 12.03.97, reglamento para aplicar la ley anterior



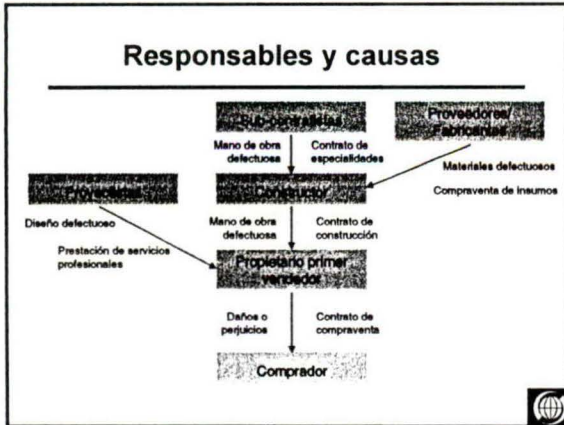
Ley de Calidad de la Construcción

- El propietario primer vendedor de la construcción es responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir, en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños o perjuicios
- El plazo de prescripción para ejercer las acciones contra los responsables es de 5 años desde la recepción definitiva de las obras
- La responsabilidad es objetiva, obliga a responder aún cuando no se haya actuado intencionalmente o por negligencia



- La escritura de compraventa debe incluir una nómina con la individualización de los proyectistas y constructores a quienes pueda asistir responsabilidad
- Los reclamos se hacen en el Juzgado de Policía Local, el cual sentencia al primer propietario a reparar el desperfecto y pagar una multa





- ### Soluciones
- Control de riesgos
 - Elevar estándares de especificaciones técnicas
 - Mejorar inspección durante la ejecución
 - Capacitar la mano de obra
 - Evaluación de constructoras en base a:
 - Experiencia en construcción de viviendas
 - Capacidad técnica
 - Capacidad financiera y crediticia
 - Cartas de referencia de dueños de viviendas y proveedores
 - Transferencia de riesgos
 - Garantía de calidad de construcción

- ### Experiencia en otros países
- EEUU - Programa HOW (Home Owners Warranty), auspiciado por la NAHB (National Association of Home Builders) - 25 años
 - Canada - Programa HWP (Home Warranty Program), auspiciado por la CHBA (Canadian Home Builders Association)
 - Reino Unido - Programa NHBC (National House Building Council) - 30 años
 - Francia - Programa de Garantía - 20 años
 - Países Bajos - Programa GIW (Garantie Institute Woning Bow)
 - Chile - Programa Euroamérica, desarrollado por Seguros Euroamérica para Constructora DFL2 Aconcagua
 - Chile - Programa Las Américas, desarrollado por Cía. de Seguros Las Américas y disponible para un número limitado de constructoras

Programas de garantía hogar

- Auspiciados por las asociaciones de constructores de viviendas
- Organismos privados organizados como mutuales o clubes
- Sujetos a rigurosos sistemas de selección de sus miembros
- Apoyados por inspectores técnicos propios
- Inspirados en el lema "Calidad en la Construcción"
- Originalmente enfocados a viviendas nuevas
- Garantía limitada por 5 años para viviendas nuevas, con posibilidad de extensión hasta 10 años
- Garantía es transferible, lo cual es atractivo para la reventa
- En algunos países son un requisito para el financiamiento bancario
- Costo varía entre un 0.3 a 0.5% del costo de la vivienda



Coberturas típicas

- 1 Depósito o anticipo, contra incumplimiento del constructor. Hasta 15% del precio de compra sujeto a un monto máximo
- 2 Término de construcción. Gastos para terminar la construcción o deshauciar el contrato, con un tope e incluyendo honorarios legales
- 3 Materiales y mano de obra. Gastos de reparaciones por defectos en materiales y mano de obra (1 a 2 años), sujeto a un monto máximo
- 4 Defectos estructurales mayores (5 a 10 años). Gastos de reparaciones por defectos estructurales mayores, sujeto a un monto máximo
- 5 Gastos adicionales por reacomodación temporal durante trabajos de garantía, sujeto a un monto máximo
- 6 Resolución de disputas. Mediación, Conciliación o Arbitraje, de disputas entre el comprador y el constructor durante los primeros 2 años



Seguros de garantía - beneficios

- Satisfacen una demanda creciente de protección para compradores de viviendas nuevas
- Promueven la calidad en la construcción
- Entregan confianza a los compradores en los constructores
- Permiten diferenciar la oferta de viviendas nuevas
- Facilitan el financiamiento tanto para los constructores como para los compradores con créditos hipotecarios





*Javier Carvallo
Presidente, "Estudio Carvallo"*

RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL Y EXTRA CONTRACTUAL EN PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

**Marco legal
Prevención
Seguros**



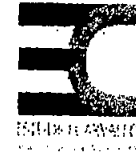
MARCO LEGAL

- A. CÓDIGO CIVIL**

- B. LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

- C. ORDENANZA GENERAL DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

CÓDIGO CIVIL



- **Responsabilidad contractual:**

Normas generales

Normas especiales

Art. 2003 N° 3, y 2004.

- **Responsabilidad extracontractual:**

Normas generales



LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Artículos 18 y 19

ORDENANZA GENERAL DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Capítulo 2



A. NORMAS GENERALES DEL CÓDIGO CIVIL

Responsabilidad contractual

- Contrato es ley para las partes
- Debe ejecutarse de buena fe
- Deudor responde por culpa leve
- En caso de incumplimiento, el deber de indemnizar incluye el daño emergente, lucro cesante y daño moral
- Peso de la prueba recae en el demandado



B. NORMA ESPECIAL DEL ART. 2003 N 3 C.C.:

- Establece deber de garantía para el constructor o contratista por vicio propio de la construcción, suelo, o materiales
- Duración de la garantía: cinco años
- Este deber de garantía se extiende también al arquitecto (art. 2004 del C.C.)
- Norma de responsabilidad contractual que la ley extiende a los actos de subcontratistas.



C. ARTÍCULO 18 LGUC, ANTES DE SU REFORMA:

“Los fabricantes, proyectistas y constructores serán responsables, respectivamente, de la calidad de los materiales, de los errores de diseño y de los vicios de construcción en las obras en que hubieren intervenido y de los perjuicios que con ello causaren a terceros.”



D. ART. 18 LGUC, DESPUÉS DE SU REFORMA:

Inciso primero

“El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella, sea durante su ejecución después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes sean responsables de las fallas o defectos de construcción que hayan dado origen a los daños y perjuicios.”



D. ART. 18 LGUC, DESPUÉS DE SU REFORMA:

Incisos segundo y tercero

“Los proyectistas serán responsables por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños y perjuicios.

Sin perjuicio de lo establecido en el N° 3 del artículo 2003 del Código Civil, los constructores serán responsables por las fallas, errores, o defectos en la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y el uso de materiales e insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas.”





CONSECUENCIAS DE LA AMPLIACIÓN DE LA GARANTÍA



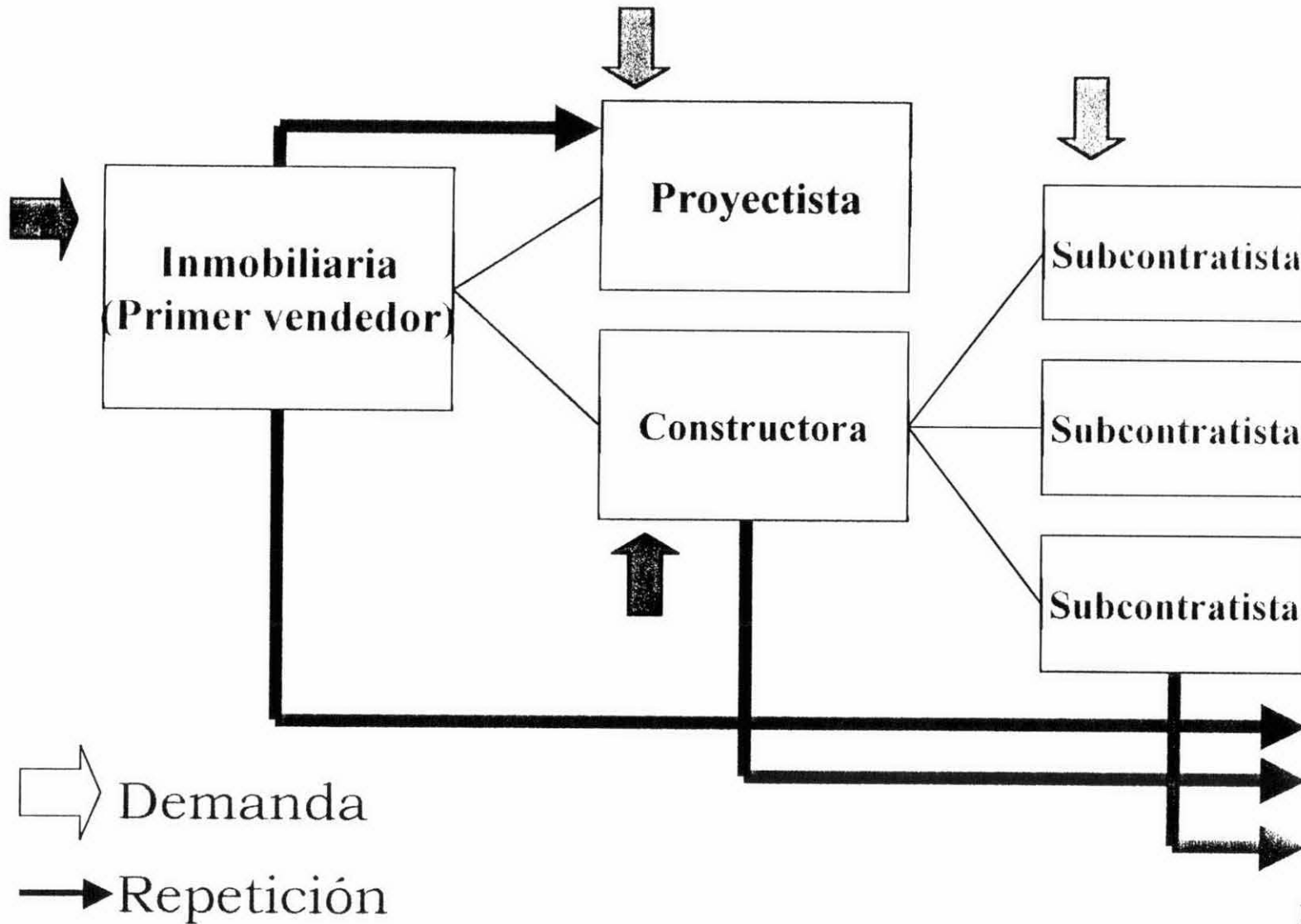
ANTES	AHORA
RESPONSABILIDAD INDIVIDUAL	RESPONSABILIDAD CONJUNTA Y SOLIDARIA
DEMANDAS SEPARADAS	DEMANDA CONTRA CUALQUIERA, ESPECIALMENTE CONTRA: - Primer vendedor - Constructora
PRESUNCIÓN DE CULPA	PRESUNCIÓN DE CULPA REFORZADA



POSIBLES DEMANDADOS (LEY VIGENTE)

-  **EL PRIMER VENDEDOR**
-  **EL PROYECTISTA**
-  **LA CONSTRUCTORA**
-  **LOS SUBCONTRATISTAS**

CADENA DE RESPONSABILIDADES





CASO EJEMPLAR

- Emanaciones de gas en un edificio de cuatro años.
- La autoridad (SEC) ordena cortar el suministro para evitar consecuencias de las emanaciones.
- Los propietarios afectados (primeros y segundos adquirentes) deciden demandar por perjuicios



CONTENIDO DE LA DEMANDA:

- Daño emergente;
- Lucro cesante; y,
- Daño moral.

ASPECTOS NEGATIVOS

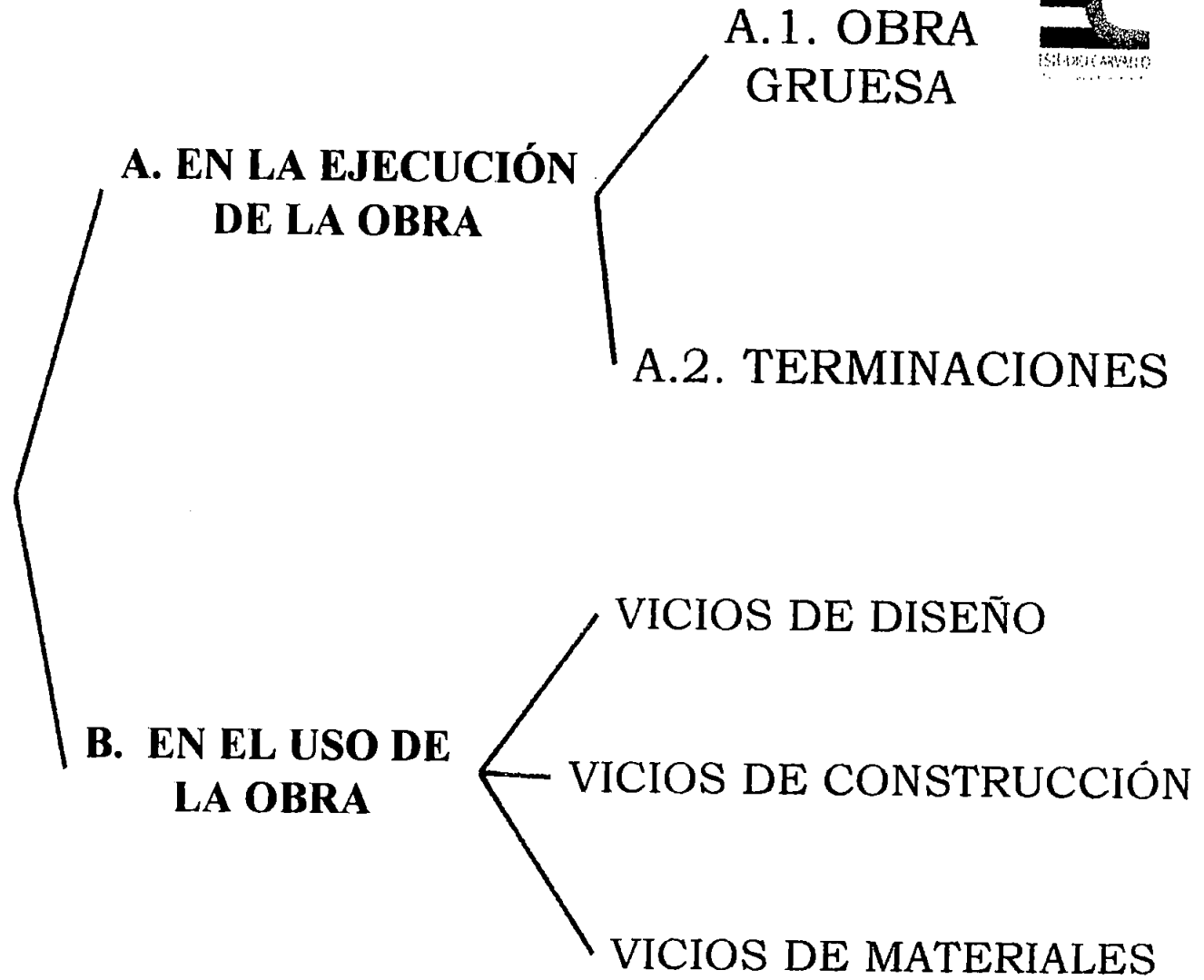
- Costos del litigio
- Lentitud
- Multiplicidad de demandados y demandantes



PREVENCIÓN



RIESGOS DE CONSTRUCCIÓN





RIESGOS DE CONSTRUCCIÓN

A. EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

- Daño a propiedad privada o pública
- Daños de bienes propios o de contratistas
- Lesiones o muerte de terceros
- Accidentes laborales
- Pérdidas por paralización
- Multas u otras sanciones por infracción a normas de construcción

A.1. SINIESTROS EN OBRA GRUESA.



- Accidentes por defectos en el socializado de la excavación.
- Accidentes por rotura de cañerías o cables subterráneos.
- Accidentes provocados por traslado de materiales pesados (recorrido de capacho en grúa torre)
- Accidentes en faenas de hormigonado.
- Accidentes en faenas de encofrado.



A.2. SINIESTROS EN TERMINACIONES.

- Accidentes provocados por caída libre de materiales ocupados en la terminación de fachada.
- Vicios de construcción.



B. RIESGOS DURANTE EL USO DE LA OBRA.

- Lesiones o muerte de los propietarios o de terceros
- Daños a bienes de los propietarios o de terceros
- Multas u otras sanciones por incumplimiento de normas de construcción



SINIESTROS EN LA ETAPA DE USO DE LA OBRA.

1. Accidentes por problemas de diseño (errores de cálculo que impliquen una menor resistencia)
2. Accidentes productos de vicios de construcción.
3. Accidentes por vicios en los materiales.

MEDIDAS DE RESGUARDO PARA EL ASEGURADO



A. MEDIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

- Fotografías protocolizadas ante notario de las señalizaciones y otras medidas de seguridad
- Declaraciones ante notario de los trabajadores que hayan sido testigos del siniestro
- Certificaciones de todos los trabajos hechos por profesionales y técnicos que hayan realizado estudios, cálculos o trabajos determinados durante la ejecución de la obra.



A. MEDIDAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA.

(Cont.)

- Certificación notarial del cumplimiento de las medidas de seguridad
- Manuales e instructivos de seguridad para el personal.



B. MEDIDAS DURANTE EL USO DE LA OBRA.

- Archivo de toda la documentación existente, y en especial aquella que acredite el cumplimiento de los permisos, autorizaciones y toda otra exigencia legal o reglamentaria
- Archivos con todas las certificaciones, protocolizaciones y demás documentos indicados anteriormente
- Determinación de un representante legal claro y efectivo que comparezca y se presente ante los tribunales u otras autoridades que lo requieran.



SEGUROS

TABLA DE COBERTURAS



		POL 191	CAD 191	CAD 193 051	CAD 193	POL 192	PROYECTO
		086	092 (Adic. De	(Adicional	052 (Adic.	140 (Todo	NUEVA POLIZA
		(Suiza)	Constr)	Patronal)	Cruzada)	Riesgo)	
DAÑOS MATERIALES	Propios	-	-	-	-	SI	SI
	Contratistas	-	SI (c/excepciones)	SI (c/excepciones)	SI	SI*	SI
	Terceros	-	SI	SI	SI	I*(c/exclusiones)	SI
MUERTE O LESIONES	Trabajadores	-	-	SI	SI	-	SI
	Terceros	SI	SI	SI	SI	SI	SI
GASTOS DE DEFENSA	Civil	-	SI	SI	-	-(Salvo Costas)	SI
	Criminal	-	-	-	-	(c/excepciones)	SI
	Administ.	-	-	-	-	-	SI
CONTAMINACION	-	-	-	-	-	-	SI
PERD. POR PARALIZACION	-	-	-	-	-	-	SI
GARANTIA EXTENDIDA	-	-	-	-	-	-	SI
MULTAS ADMINISTRATIVAS	-	-	-	-	-	-	SI

07980

343.078690
C33A
C1



Cavallo, Javier

AUTOR

Reposición sobre seguros
TITULO en Contratos...

FECHA	NOMBRE	FIRMA

343.078690
C33A
C1



AUTOR Cavallo, Javier

TITULO Reposición sobre seguros...

Nº TOP. 07980