

Integral de Consorticio

Content / topics

- | | | | |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|-------------------------------|
| 1 | Partes Comunes / Partes Propias | 4 | Instalaciones contra incendio |
| 2 | Construcciones | 5 | Mitigación de Daños |
| 3 | Riesgos en grandes consorcios, análisis de cobertura y riesgos más frecuentes.
A) Incendio
B) Robo
C) Responsabilidad Civil
D) Fenómenos de la Naturaleza
E) Otras Coberturas | 6 | Siniestros: Casos Reales |

Partes comunes / Partes propias

Cosas y partes comunes

- Las cosas y partes de uso común determinadas en el reglamento de propiedad horizontal
- Cosas y partes cuyo uso no esté determinado
- Ningún propietario puede alegar derecho exclusivo
- Cada propietario puede utilizar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios

Cosas y partes propias

- Son necesariamente propias con respecto a la unidad funcional
- Cosas y partes comprendidas en el volumen limitado por sus estructuras divisorias
- Tabiques internos no portantes, puertas, ventanas, artefactos y revestimientos, incluso balcones.
- También son propias las cosas y partes que, susceptibles de un derecho exclusivo, son previstas como tales en el reglamento de propiedad horizontal.

Cosas y partes comunes

- El terreno
- Pasillos, vías o elementos que comunican unidades entre sí y a éstas con el exterior
- Techos, azoteas, terrazas y patios solares
- Cimientos, columnas, vigas portantes, muros maestros
- Locales e instalaciones de servicio central
- Cañerías que conducen fluidos o energía en toda su extensión, y los cableados hasta su ingreso en la unidad funcional
- Vivienda del encargado y locales destinados a sanitarios o vestuarios del personal que trabaja para el consorcio
- Ascensores, montacargas y escaleras mecánicas
- Muros exteriores y los divisores de unidades entre sí y cosas y partes comunes
- Instalaciones necesarias para el acceso y circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles.
- Todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común
- Piscinas
- Solárium
- Gimnasio
- Lavaderos
- Salón de usos múltiples

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-26994-235975/actualizacion#28>.
Art 2041 y 2043

Análisis de coberturas Riesgos más frecuentes

Incendio

1. Causas más frecuentes según estadísticas.
 - Trabajos en caliente.
 - Importancia del mantenimiento preventivo, correctivo y predictivo.



Cobertura Incendio



Edificio

A prorrata.

Valor asegurable: valor de reconstrucción y/o reposición.

Adicional con cargo
Terremoto –
Daños materiales e incendio



Contenido

A primer riesgos.

Cubre solo el incendio de las partes comunes.

Incluye el contenido de la vivienda del portero sublimitado



Adicionales sin cargo

HVCT

Granizo

Gastos de extinción de incendio – Con sublímite

Responsabilidad Civil Linderos – Con Sublímite

Incendio a consecuencia de terremoto – Con Sublímite



Suma Asegurada

Se cubre, en primer término, las partes „comunes“ del edificio. Sólo si la suma asegurada supera el valor de las partes comunes, se aplica el excedente de la suma a cubrir partes „Propias“ de cada uno de los consorcistas en proporción a sus respectivos porcentajes dentro del consorcio.



Robo



Contenido:

Robo únicamente
Cubre: Mobiliario y ornamentos, máquinas de limpieza, matafuegos, cámaras de seguridad interiores y exteriores.

Se puede nominar. En este caso, la medida de la presentación es a Prorrata



Expensas:

Cubre valores provenientes de las expensas en caja y/o en tránsito, en poder del encargado del edificio o de la persona determinada, la cual debe estar declarada.

Con Franquicia.

Responsabilidad Civil

Casos más comunes de anomalías en instalaciones:

1. Piscinas sin resguardo perimetral
2. Desniveles



Presencia de canaleta



Piscina sin resguardo perimetral

Cobertura Responsabilidad Civil

Consideración como Terceros

Los copropietarios, sus familiares, inquilinos y personal de servicio que habiten el edificio están cubiertos como terceros, hasta la suma asegurada.

Cobertura

La cobertura de Responsabilidad Civil comprensiva, cuenta con coberturas base (con adicionales incluidos) y adicionales que se deben seleccionar.

Franquicia

Primer Evento cubierto: Sin Franquicia
Segundo en adelante, el Asegurado participará en cada reclamo (indemnización y eventuales accesorios debidos), de acuerdo a la suma asegurada contratada.
Importante:.

Sin franquicia

Se puede optar por la opción sin franquicia
Si se opta por el esquema SIN FRANQUICIA se deberá adicionar un 30% al costo indicado en la tarifa

Cobertura Responsabilidad Civil

Cobertura Base

- Comprensiva
- Incendio, rayo, explosión, descarga eléctrica y escape de gas
- Carteles, letreros y/u objetos afines
- Calderas
- Piletas de natación de uso común de los consorcistas
- Armas de fuego
- Refacciones del edificio con límite de contrato
- Contratistas y subcontratistas
- Salones de usos múltiples y canchas de tenis, padler y squash, siempre que sean de uso exclusivo de los consorcistas.
- Rotura de cañerías con SA limitada y Franquicia.
- Mantenimiento de parques y jardines con SA limitada
- Rotura u obstrucción de cañerías cloacales o pluviales con SA limitada y Franquicia.

Adicionales Responsabilidad Civil

- Ascensores y/o montacargas
- Guarda de vehículos a título no oneroso (únicamente por incendio total o parcial y por robo total). Cobertura sublimitada.
- Daños causados por estacionamiento debido a movimiento realizados por encargados o auxiliares. Con límite de suma y franquicia

Fenómenos Naturales

Vientos
Granizo
Inundación



Daños por Agua (no inundación)



SUM afectado por filtraciones externas



Bauleras

- a. Rotura de cañerías
- b. Filtraciones
- c. Taponamiento de rejillas

Otras Coberturas



Daños por agua

1. Daños al contenido y edificio (partes comunes)
2. Agua proveniente del exterior con una sublímite del 50% de la suma asegurada.



Cristales

1. Todo cristal o espejo en posición vertical que se encuentre en las partes comunes del edificio asegurado.
2. Ej. Puertas de entrada, pozos de aire y luz.
3. Ver cristales frentes y divisores



Accidentes personas para personal no dependientes

1. Muerte e incapacidad permanente total o parcial
2. Prestadores independientes que realicen tareas de portería.
3. Beneficiario en primer término es el consorcio.

Adicionales Sin cargo



Incendio contenido general de las partes exclusivas de los consorcistas
Con límite de suma.

Gastos extraordinarios
Con límite de suma.

Remoción de escombros
Hasta el 5% de la suma asegurada para el edificio

Otras oportunidades de negocio

AP consorcios

Cubrir por accidentes a aquellos contratistas que se encuentren realizando sus tareas exclusivamente por orden del Administrador. Sin necesidad de nominar

Combinado Familiar

Cubrir los bienes de los consorcistas. Incluye dentro de la Responsabilidad Civil Hechos Privados la tenencia de mascota domesticas (excluye transmisión de enfermedades)



RC Inquilinos

Ampara al propietario de la vivienda que se alquila ante la Responsabilidad Civil extracontractual que surja de la violación del deber de no dañar.

Anexo

Permisos tipos para trabajo en caliente

N° _____

PERMISO DE TRABAJO EN CALIENTE

Recuerde que si está en el área deberá más reglas de realizar este trabajo debe seguir por el mismo. Antes de iniciar un trabajo en caliente asegúrese que se han tenido en cuenta las precauciones requeridas por la Guía Técnica N° 4 del CIR.

ASEGURESE DE CONTAR CON EXTINTORES PORTÁTILES EN EL ÁREA DONDE SE REALIZA EL TRABAJO

Este permiso de trabajo en caliente es requerido para cualquier operación que introduzca llamas abiertas o que produzca calor y/o chispas. Entre trabajos incluyen corte, soldadura, amolado, demolerimiento mediante aplicación calor (descongelación de tuberías), aplicación de revestimientos en cubiertas, etc.

Fecha: _____

Ubicación / Edificio / Sección / Piso: _____

Trabajo a realizar: _____

Hora de inicio: _____ Hora finalización: _____

VALIDO POR UN DIA

Nombre y firma del operario que realiza el trabajo (OTC): _____

Empleado Contratado

El IA³ certifica que el área donde se realizará el trabajo ha sido examinada y se han tomado las precauciones necesarias descritas en la lista de chequeo, autorizando el permiso para este trabajo.

Nombre y firma del individuo que autoriza el trabajo (IA³): _____

Responda las siguientes preguntas. En caso de una respuesta negativa (NO) se requerirá de acciones correctivas antes de iniciar el trabajo.

Tenga en cuenta las siguientes precauciones: **SI** **NO** **NA**

<p><input type="checkbox"/> Detección de incendio: rociadores automáticos, mangueras de incendio y extintores portátiles en servicio y operativos.</p> <p><input type="checkbox"/> Extintores portátiles disponibles en el sitio de trabajo (dentro de los 11 m).</p> <p><input type="checkbox"/> Equipo para trabajo en caliente y CFP en buen estado de conservación y funcionamiento.</p> <p><input type="checkbox"/> Permiso de trabajo especial para ductos metálicos o tuberías con uniones de caucho o plástico.</p> <p>Dentro de un radio de 11m del trabajo: SI NO NA</p> <p><input type="checkbox"/> Humareda los gases combustibles. Cubralos con arena húmeda u otra protección.</p> <p><input type="checkbox"/> Verificar que la atmósfera explosiva ha sido eliminada.</p> <p><input type="checkbox"/> Gases líquidos inflamables, gases, fibras combustibles y detallas de aceite del suelo.</p> <p><input type="checkbox"/> Cubra las penetraciones y aberturas en placa y paredes.</p> <p><input type="checkbox"/> Todos los materiales combustibles deben ser retirados o cubiertos con materiales que sean resistentes al fuego o no combustibles.</p> <p><input type="checkbox"/> Los pisos deben estar limpios y libres de residuos o detallas.</p> <p><input type="checkbox"/> Conductos y sistemas de transporte que puedan introducir chispas hacia otras áreas con materiales combustibles fueron protegidos o puesta fuera de servicio.</p> <p>Trabajos en muros y techos: SI NO NA</p> <p><input type="checkbox"/> La construcción no contiene materiales combustibles en cubiertas o techos (para paneles sandwich responde NO y lee anexo A).</p> <p><input type="checkbox"/> Cuando se trabaja en cielorrasos, asegúrese de que los espacios confinados circundantes estén debidamente protegidos.</p>	<p><input type="checkbox"/> Los materiales combustibles ubicados del otro lado de paneles, cables o techos que no sean resistentes al fuego deben ser retirados o supervisados por un guardia de incendio.</p> <p>Trabajos en espacios confinados: SI NO NA</p> <p><input type="checkbox"/> El lugar debe estar libre de materiales combustibles.</p> <p><input type="checkbox"/> Verifique que no hay vapores o líquidos inflamables.</p> <p><input type="checkbox"/> Recipientes a presión, tuberías y otros equipos han sido retirados de servicio, aislados y ventilados.</p> <p>Guardia de incendio (Fire Watch) y monitoreo del área: (Debe estar disponible durante el trabajo y al menos 30 minutos después de finalizado el mismo. Puede requerirse de guardia de incendio adicional en las áreas sujetas, véase y adjuntar al sitio donde se realiza el trabajo en caliente). SI NO NA</p> <p><input type="checkbox"/> Deben estar presentes durante el trabajo y 30 minutos después de finalizado el mismo.</p> <p><input type="checkbox"/> El personal debe estar entrenado en el uso de los equipos de trabajo en caliente y sistemas de alarma y extinción circundantes.</p> <p><input type="checkbox"/> Provea de extintores portátiles y mangueras de incendio listas para usar.</p> <p><input type="checkbox"/> Otras precauciones adicionales.</p> <p>Anexo A - Paneles Sandwich (consultar más reglas de la construcción donde se realizó el trabajo en caliente cuando se trabaja en caliente). SI NO NA</p> <p><input type="checkbox"/> Utilizar métodos de corte o perforación en frío en los paneles, con agujas o alambres o sierras de mano de baja velocidad?</p> <p><input type="checkbox"/> Si los paneles incluyen pasaje de cañerías o cables, Sellará con una protección metálica que cubra completamente la situación interna?</p> <p><input type="checkbox"/> La aislación combuante de los paneles está completamente cubierta dentro del radio de 11 m?</p> <p>NOTA IMPORTANTE: Al final del trabajo, asegúrese que el material combustible no quede expuesto.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

N/A: No aplica

Página 1

PERMISO DE TRABAJO EN CALIENTE

REGISTRO DE PASE DE TURNO:

El trabajo en caliente tardará más de un turno: Si No (si no responde en 30 por favor completar y tener la siguiente versión)

Nombre y firma del IA³ del primer turno: _____

Nombre y firma del IA³ del segundo turno: _____

Nombre y firma del IA³ del tercer turno (opcional): _____

(Recuerde que el permiso no puede durar más de 24 horas. Se deberá realizar un nuevo permiso si el trabajo en caliente se extiende de este tiempo)

CIERRE DEL TRABAJO en CALIENTE (Una vez concluido el trabajo autorizado)

Nombre y firma de IA³: _____

El área del trabajo en caliente ha sido verificada y es segura*. Si No DIA: _____ HORA: _____

*NOTA: Para paneles tipo sandwich asegúrese de que la aislación combuante haya sido cubierta totalmente y que no haya quedado expuesta. Así mismo, si el trabajo involucró pasajes de cañerías o cables, verifique que se hayan sellado con una protección metálica que cubra completamente la aislación interna.

VERIFICACIÓN FINAL DEL ÁREA DE TRABAJO (Una vez concluido el trabajo autorizado)

El trabajo fue supervisado por un guardia de incendio: Si No (si no responde en 30 por favor completar y tener la siguiente versión)

Nombre y Firma del guardia de incendio después de finalizado el trabajo: _____ HORA: _____

Firma del guardia de incendio después de 30 minutos permanentemente en el lugar: _____ HORA: _____

Firma de guardia de incendio a los 60 minutos de finalizado el trabajo: _____ HORA: _____

Firma de guardia de incendio a los 90 minutos de finalizado el trabajo: _____ HORA: _____

Página 2

Instalaciones contra incendio

- a) Extintores portátiles
- b) Red de hidrantes
- c) Red de sprinklers
- d) Sistemas automáticos de detección y centrales de alarma
- e) Mantenimiento







Central de alarma presentando fallas

Mitigación de daños

- 1) Mantenimiento interno
- 2) Mantenimiento externo
- 3) Orden y limpieza



Elementos ajenos al lugar



Otro ejemplo

Preguntas frecuentes

- **¿Los pisos de los balcones de los departamentos son considerados propios o comunes? ¿En caso de que por ejemplo se levante una cerámica del mismo y se caiga de quien es responsabilidad?**

Los pisos de los balcones son propios ya que son mantenimiento de la UF.

*Con respecto a la caída de un cerámico si la pregunta a punta a la caída de algún objeto de una UF tratándose de una parte propia la responsabilidad **no** recae sobre el consorcio.*

- **Medidas de seguridad de las piletas: ¿cuál es la altura? ¿Puede haber otra medida?**

Se pide cercar todo el perímetro con una altura mínima de 1,20 mtr (el tipo de material puede variar: madera, metal, etc.). Otra medida es tener un horario fijo para el uso de la pileta y que haya personal calificado (guardavidas).

- **Responsabilidad Civil en cocheras semicubiertas que pertenecen al consorcio, pero se encuentran fuera del edificio, en caso que la lona o parte de la misma se rompa y dañe un vehículo. ¿actúa la cobertura de Responsabilidad Civil?**

Los daños causados por la lona no están contemplados en la cobertura de Responsabilidad Civil. Adicionalmente, la lona es un agravante de caso de incendio, por lo que de contar con este material, no se estaría suscribiendo el riesgo de forma automática.

- **Cañerías de riesgo en el césped: ¿Tiene cobertura?**

La cobertura de Daños por Agua no contempla la rotura de cañerías de riego.

- **Árbol en parte común, que caída y dañe una parte común, ¿Tiene cobertura?**

Si, por cobertura de HCVT, siempre que la caída sea ocasionada por dicho evento.

- **Árbol en parte común, que cae y daña parte propia, ¿Tiene cobertura?**

Si, por RC comprensiva. Siempre que la caída no se encuentra vinculada al no mantenimiento del mismo.