

**OTRAS CONSECUENCIAS DE LA CUARENTENA EN LA CONSTRUCCIÓN**  
**EXCLUSIÓN DE COBERTURA POR PERDIDA DE POSESIÓN DEL OBRADOR U OBRA**

La situación de pandemia y como consecuencia la cuarentena ha generado en la industria de la construcción un sin número de problemas económicos financiero, sumados a las propias situaciones de salud comunitaria.

Hoy se suma a la incertidumbre social, el miedo a la pérdida, daños y otros perjuicios directos e indirectos por la pérdida de control de los proyectos.

Efectivizando la definición de la situación de Riesgo “La INCERTIDUMBRE de la ocurrencia de un suceso con efectos negativos, de una dimensión considerable, pero desconocida”

Riesgos como robo, vandalismo, incendio, efectos naturales tales como, vendavales, tormentas, inundaciones, con consecuencias en obstrucciones de cañerías y drenajes, daños en submuraciones, sótanos, deterioro de estructuras e instalaciones, andamios, protecciones y sus potenciales consecuencias a terceros, luego de más de cien días de falta vigilancia, cuidados y mínimos mantenimientos.

En general los proyectos constructivos tienen un supuesto paraguas de protección ante las consecuencias de los riesgos enumerados como lo es el Seguro de Todo Riesgo Construcción y Montaje.

El Contrato de Seguros explicita en un ida y vuelta de cobertura, condicionamientos y exclusiones o riesgos no cubiertos. Todo ello en un enjambre de Condiciones Generales, Específicas, Clausulas y Endosos que complica el conocimiento de la real cobertura. Ellas salen a la luz cuando el Proyecto tiene un siniestro o se visibiliza la incertidumbre del riesgo.

En ese sentido, en el cuerpo de los contratos, según cada Asegurador, nos encontramos con distintos tipos de denominaciones y textos tales como; Principales Exclusiones, Condiciones Especiales, Cláusula de exclusión Riesgos Políticos.

Todas con distintas redacciones, pero con similares objetivos, **no cubrir las pérdidas, daños o responsabilidades emergentes de la pérdida de control o desposeimiento permanente o temporario de la obra, cualquiera sea la autoridad legal constituida.** Incluso algunas cláusulas hacen mención a circunstancias de cuarentenas.

Por lo tanto, es objeto de esta nota alertar sobre están condiciones que generan una nueva incertidumbre, la de “pensaba que estaba cubierto” y en caso de “perdidas, daños o responsabilidades emergentes” se confirma que siguen siendo a cargo del propietario o responsable contractual de la Obra.

Situación de similar inquietud ocurre con la vigencia del Endoso 005 **“Cronograma de avance de los trabajos de construcción y/o montaje”**.

El mismo se encuentra inserto en todas estas pólizas y condiciona la cobertura al cumplimiento de las declaraciones hechas por escrito por el Asegurado para la contratación de la cobertura (Memoria técnica y Cronograma de obra).

Aclarando que el Asegurador **“no indemnizará por la pérdida o daños causados por o resultantes de o agravados por una desviación del cronograma de avance de los trabajos de construcción y/o montaje que exceda de los plazos citados a continuación en cuatro semanas, a menos que dicha desviación haya sido aprobada por escrito por el Asegurador antes de ocurrir la pérdida o daño”**.

Volviendo a la esencia de la Póliza de Seguros, que es un contrato de adhesión, pero sobre el cual pueden consensuarse algunas condiciones, las que podrán ser evaluadas, cuantificadas en costos y condicionamientos, a las circunstancias de la cobertura (límites indemnizatorios, franquicias deducibles, medidas de protección y/o seguridad, etc.) por el Asegurador. En tal se recomienda la solicitud de las correcciones los condicionamientos expuestos:

- Para la exclusión de cobertura por **pérdida de control o desposeimiento permanente o temporario de la obra**, solicitar la suspensión de dicha limitación hasta que cese la orden oficial o normativa legal que genera la cuarentena, más unos días adicionales para asumir el control y mantenimiento de la obra afectada por tales circunstancias.
- En forma institucional las Cámaras gremiales empresarias solicitar a la Superintendencia de Seguros de la Nación una medida similar, pero de forma generalizada para los Seguros de Todo Riesgo Construcción y Montaje. Fundada en la adicional incertidumbre por las consecuencias directas e indirectas de la cuarentena en la industria, las cuales se agravarían de concretarse dichos riesgos.
- La solución en los condicionamientos expuestos del Endoso 005 están indicados en el propio texto contractual, generando los avisos pertinentes al Asegurador.

Es objeto de esta nota visibilizar, ante estas circunstancias y condicionantes tan graves que pueden afectar la ya perjudicada economía de los Proyectos constructivos.

Es muy importante contar con un asesoramiento especializado para generar una correcta contratación y capacitación sobre las condiciones del Seguro que pretende proteger patrimonialmente al Constructor y no convertirse el Seguro en un placebo peligroso.

El conocimiento de riesgo es la forma de atenuar la incertidumbre.

**Lic. Marcos Botbol**

011 4823-5004 / 5276-1010 cel +5411 5307-3244  
Edificio GAMAN, Moreno 794 - 2°p. (C1091AAP) CABA  
[mbotbol@seguroygarantias.com.ar](mailto:mbotbol@seguroygarantias.com.ar)  
[www.segurosygarantias.com.ar](http://www.segurosygarantias.com.ar)





CABA, julio 13 de 2020

Señora  
Superintendente de Seguros de la Nación  
Act. Mirta Adriana Guida  
S/D

De mi consideración

Me dirijo a Ud. en mi carácter de presidente de la Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano de la República Argentina – CAVERA, en atención a una particular situación que se ha generado en la industria de la construcción, a partir de la prolongación de la cuarentena por COVID-19, relacionada con la falta de cobertura en las pólizas de seguro del rubro, de los daños derivados por la pérdida de control de los proyectos y/o desviación del cronograma de obra.

En efecto, y conforme surge del informe que se acompaña, al cual me remito por razones de brevedad, suscripto por el representante de la Cía. Seguros y Garantías, resultaría necesario, a los efectos de no agravar aún más las condiciones que atraviesan las empresas del sector, que los daños mencionados estuviesen cubiertos por el lapso que se extienda la cuarentena y hasta tanto se normalice la situación.

En atención a la competencia específica de la Superintendencia de Seguros de la Nación en la materia, es que me permito elevarle la inquietud a los efectos que estime corresponder, entendiendo que se trata de un reclamo razonable dada la situación especial que atraviesa el país y la industria de la construcción en particular.

Agradeciendo desde ya su gestión, y quedando a la espera de su respuesta, la saludo con atenta consideración.



**Dr. Ricardo D. Andino**  
**Presidente**  
CAVERA - Cámara de la Vivienda y  
Equipamiento Urbano de la Rep. Arg.  
Av. Callao 66 4° P. (C1022AAN) CABA  
Tel. 11 4951-7865/7543  
[rdandino@cavera.org.ar](mailto:rdandino@cavera.org.ar)