

La mejor guía 101 sobre el seguro de Riesgo del Constructor

Tanto si es nuevo en el mundo de los seguros de riesgo del constructor como si es un profesional experimentado, infórmese sobre las opciones de cobertura, los tipos de póliza y mucho más.



Introducción

Si es nuevo en la industria del seguro o tal vez sea la primera vez que se asegura riesgos relacionados con la construcción, no hay mejor momento para aprender el riesgo del constructor.

Como profesional de seguros de confianza, sus clientes confían en usted para que los asesore sobre reducción del riesgo y les recomiende una solución superior a sus necesidades en relación con la exposición a pérdidas.

Muchas aseguradoras internacionales, nacionales y regionales, comercializan el riesgo del constructor, también conocido como seguro de construcción, el que resulta fácil de obtener. Sin embargo, para garantizar la cobertura, los límites y el tipo de póliza adecuados, es necesario tener un conocimiento básico del sector y de los riesgos asociados que pueden producirse durante la construcción. El concepto básico de riesgo del constructor es relativamente sencillo de aprender, incluso para el profesional de seguros más nuevo. En esta guía, aplicamos los más de 40 años de experiencia que nuestra compañía ha acumulado como administradora exclusiva del Plan del seguro de riesgo del constructor emitido por Zurich para enseñarle los conceptos más elementales.



Comience hoy mismo sin compromiso mínimo.

Regístrese en línea a través de cuatro simples pasos en usassure.com para acceder a la póliza de riesgo del constructor número uno del país emitida por Zurich, destinada a proyectos residenciales y comerciales de nueva construcción, remodelación e instalación.



¿Qué es el seguro de riesgo del constructor?

El seguro de riesgo del constructor asegura una estructura en construcción.

Su cobertura protege el interés asegurable de una persona u organización en los materiales, instalaciones o equipos que se instalen durante la construcción o renovación de un edificio o estructura, en el caso de que estos elementos sufran pérdidas físicas o daños por una causa cubierta.

La póliza suele exigirse para cumplir la regulación gubernamental o como condición para cumplir los acuerdos bancarios u otros acuerdos contractuales. Una póliza de seguro de riesgo del constructor independiente no proporciona cobertura por accidentes y lesiones en el lugar de trabajo ni cobertura de responsabilidad civil.



¿Cuándo contratan el riesgo del constructor los constructores y propietarios?

La solicitud de una póliza de seguro de riesgo del constructor suele hacerse con plazos de tiempo acotados.

La mayoría de las compras se realizan antes o en la fecha de construcción, cuando finaliza el contrato, por lo que deberá actuar con rapidez en el momento en que el cliente solicite la cobertura. Al tener ventajas como la emisión de pólizas en línea, un servicio receptivo, acceso directo a un equipo especializado de suscriptores y un programa asegurado por una aseguradora financieramente estable, US Assure está preparada para ayudarlo a obtener una cobertura de forma rápida.

En ocasiones, puede suceder que el cliente comience la construcción sin haber contratado la cobertura de riesgo del constructor. Deberá facilitar el porcentaje de construcción finalizada durante el proceso de solicitud, además del valor total terminado. Los proyectos con un grado de avance superior al 30 % son elegibles a través de nuestro programa, pero están sujetos a una revisión de suscripción adicional.

La solicitud de una póliza de riesgo del constructor tiene plazos acotados. La mayoría de las compras se realizan antes o en la misma fecha de construcción, cuando finaliza el contrato, lo que significa que tendrá que actuar con rapidez cuando su cliente solicite una cobertura.

¿Quién contrata el seguro de riesgo del constructor?

Dado el amplio gama de clientes potenciales, el término puede resultar engañoso.

Las personas físicas o jurídicas, como contratistas, empresario, propietarios de viviendas o entidades financieras, son, por lo general, sus principales clientes de riesgo del constructor. Las condiciones del contrato de construcción, el contratista o dueño del proyecto son las que establecerán el tipo de requisito de compra de la cobertura de riesgo del constructor.

El Plan de seguro de riesgos del constructor emitido por Zurich permite contratar la póliza a nombre del propietario o constructor. Los contratistas y otras partes interesadas también pueden estar cubiertos por una cláusula de seguro adicional.

Si su cliente decide agregar a otro constructor o propietario como un asegurado con carácter adicional, asegúrese de que la renuncia a subrogarse esté claramente estipulada en el contrato o acuerdo de construcción. Esto protegerá los intereses de los asegurados adicionales en caso de que se produzcan daños materiales durante la construcción.

El plan de seguro de riesgo del constructor de US Assure que emite Zurich puede adaptarse a una amplia gama de tipos de clientes, entre los que se incluyen los siguientes:

- ✓ Propietarios
- ✓ Constructores
- ✓ Contractistas
- ✓ Revendedores inmobiliarios
- ✓ Compañías desarrolladoras
- ✓ Compañías inversoras
- ✓ Comercios minoristas
- ✓ Distritos escolares

Los clientes del seguro de riesgo del constructor son ,por lo general, particulares o entidades, como contratistas, empresarios, propietarios de viviendas o entidades financieras.

¿Cómo determinar el valor del proyecto?

Antes de elegir la póliza u opciones de cobertura adecuadas, debe trabajar con el constructor o propietario para determinar el valor total del proyecto terminado.

“Estimación del valor total final” se refiere a todos los costos asociados a la construcción y diseño del bien asegurado, incluyendo mano de obra, “gastos generales” y materiales, y si se incluyen, “beneficios”.

Algunos ejemplos de costos cubiertos por la estimación del valor total final son, entre otros:

- Materiales como ventanas, paisajismo y piscinas.
- Gastos de diseño, como honorarios de arquitectos, iluminación del emplazamiento, análisis de las instalaciones existentes y modificaciones de la zonificación.
- Gastos generales como nóminas, servicios públicos y gastos administrativos.

Los cambios en el valor terminado suelen producirse en el curso de una nueva edificación. Dado que la cobertura se basa en el valor total terminado, cualquier modificación que ocurra durante la construcción para aumentar el valor de la estructura deben informarse, y la póliza deberá endosarse para reflejar el valor correcto. El Plan de seguro de riesgos del constructor de US Assure ofrece una cláusula adicional de orden de cambio al 10, 20 y 30 por ciento del valor final a fin de proporcionar la cobertura adecuada para modernizaciones y otras mejoras estructurales para reducir las multas de coaseguro y los reclamos por errores u omisiones de su cliente. Esta cláusula adicional de orden de cambio puede incorporarse al inicio de la póliza o durante el transcurso de la obra.

Es muy probable que se produzcan cambios en el valor final durante el transcurso de una nueva construcción. Dado que la cobertura se arma sobre la base del valor total terminado, cualquier cambio que se produzca durante la construcción para aumentar el valor de la estructura deberá notificarse, y la póliza deberá endosarse para reflejar el valor correcto.

¿Cómo elegir la póliza adecuada para el cliente?

Ya sea que el proyecto de construcción de su cliente implique una renovación comercial multimillonaria en dólares, una vivienda inicial o una instalación de tejados, el Plan de seguro de riesgos del constructor de US Assure ofrece una póliza que cubrirá las necesidades específicas del proyecto. Por lo general, la construcción puede clasificarse en tres tipos de proyectos: nueva construcción, remodelación o instalación.

Aquí le presentamos cuatro opciones de póliza comunes que ofrece US Assure en su Plan de seguro de riesgo del constructor que emite Zurich.

1

Póliza única para contratistas o propietarios con proyecto de nueva construcción, remodelación o instalación

2

Política de formularios de notificación para contratistas con múltiples proyectos residenciales y comerciales de nueva construcción

3

Prima de depósito de póliza global de seguro para contratistas con un promedio anual de 50* o más obras nuevas residenciales o comerciales

4

Prima de depósito general instalaciones para contratistas profesionales con proyectos residenciales y comerciales

*Se pueden considerar 25 nuevos proyectos al año

Adaptar el proyecto de su cliente al tipo de póliza adecuado

El siguiente cuadro resume el cliente objetivo y los tipos de proyecto elegibles para cada opción de póliza.

Tipo de póliza	Tipo de cliente	Tipos de proyecto
Póliza única/Proyecto único	Propietarios y constructores con cuatro o menos proyectos iniciados por año	Estructuras residenciales de cualquier tamaño y valor, y estructuras comerciales de hasta un valor de 10 millones de dólares, nueva construcción, remodelación e instalación
Póliza única/Proyecto único – proyectos comerciales por un valor superior a \$10 millones	Propietarios y constructores con cuatro o menos proyectos por año	Estructuras residenciales de cualquier tamaño y valor, y estructuras comerciales de hasta un valor de \$10 millones, nueva construcción, remodelación e instalación
Formulario de notificación - Residencial	Contratistas con varios proyectos de nueva construcción por año	Proyectos de nueva construcción y renovación sin estructura existente
Formulario de notificación - Comercial	Constructores que suelen desarrollar estructuras comerciales similares (por ejemplo, escuelas, centros comerciales al aire libre)	Proyectos comerciales grandes de más de \$10 millones
Prima de depósito general	Constructores con 50* o más proyectos iniciados por año	Estructuras residenciales o comerciales
Instalación simple o general	Subcontratista especializado	Todo tipo de instalación residencial y comercial

*Se pueden considerar 25 nuevos proyectos al año

Para poder determinar cuál es la póliza más adecuada que necesita su cliente del sector de la construcción, tendrá que evaluar su cartera.

- ¿A qué tipo de proyectos se orientan sus constructores?
- ¿Cuántas obras se prevé que inicie el constructor en los próximos 12 a 18 meses?
- ¿En qué lugar se llevan a cabo las obras?

Todos estos son factores que deberá considerar durante el proceso de selección de póliza.

¿Cómo selecciona la cobertura adecuada según el riesgo?

El fuego, el viento y el robo pueden ser devastadores, pero no asegurar adecuadamente el proyecto de construcción de su cliente puede ser aún más grave si se tiene en cuenta la pérdida potencial que implica para todas las partes asociadas al proyecto. Durante el transcurso de la obra, una estructura está expuesta a muchos riesgos.

El Plan de seguro de riesgo del constructor de US Assure que emitida por Zurich ofrece protección ante una amplia gama de riesgos nominales, incluyendo, entre otros:

- ✓ Daños materiales
- ✓ Robo
- ✓ Vandalismo
- ✓ Incendio, rayos
- ✓ Incendio premeditado
- ✓ Derrumbe
- ✓ Vendabal o granizo

Las siguientes coberturas adicionales también son estándar en el formulario de cobertura del Plan de seguro de riesgo del constructor. En la mayoría de los casos, su cliente tiene la opción de contratar límites mayores cuando corresponda y en función del tipo de proyecto.

- ✓ Materiales en tránsito y ubicaciones temporales
- ✓ Reglamentos o leyes
- ✓ Remoción de escombros
- ✓ Tasa de recargo por servicio de bomberos
- ✓ Andamios, moldes para construcción, etc.
- ✓ Obstrucción de alcantarillas, desagües o sumideros
- ✓ Limpieza de contaminantes
- ✓ Remontaje de andamios
- ✓ Documentos de valor

Dependiendo del tipo de cobertura, el tipo de proyecto y el valor total final, su cliente puede adquirir otras cláusulas adicionales -incluidas las de inundación y terremoto en algunos estados- para extender la ya amplia cobertura ofrecida en el formulario del Plan del seguro de riesgo del constructor, de acuerdo con las pautas de suscripción.

Tenga en cuenta que el formulario de cobertura del Plan de seguro de riesgo del constructor de Zurich es muy amplio. A menos que un peligro o riesgo esté excluido, se considerará cubierto. Los formularios de cobertura no son estándar en el mercado y varían según el proveedor de seguros. Es importante que conozca las exclusiones cuando asesore a su cliente del sector de la construcción sobre el tipo de póliza y la oferta de cobertura. Como productor registrado de US Assure, tiene a su disposición formularios de cobertura del seguro de riesgo del constructor que puede consultar durante el proceso de asesoramiento al cliente.

¿Cómo elegir a un proveedor?

Asociarse con un experto en construcción que también ofrezca estabilidad financiera y confianza es la mejor manera de comenzar.

Ofrecer un proveedor con un historial probado de historial favorable de siniestralidad es también un factor crítico a la hora de asesorar a cualquier cliente. Proveedores como US Assure y Zurich -que practican una suscripción sólida y coherente, tienen experiencia en construcción y se mantienen coherentes con respecto al apetito de riesgo y la fijación de precios- son socios de probada confianza.

¿Qué necesitas para comenzar?

Para iniciar una solicitud de seguro de riesgos del constructor en línea con US Assure, deberá facilitar la información básica que se enumera a continuación:

- ✓ **Nombre del asegurado y dirección postal**
- ✓ **Información del constructor: que incluya nombre, años de experiencia, número de estructuras construidas o remodeladas en los últimos 12 meses, número previsto de estructuras construidas o remodeladas para los próximos 12 meses e historial de siniestralidad**
- ✓ **Información sobre la propiedad, incluida la dirección del proyecto, el valor total terminado, el tipo de material de construcción, la clase de protección contra incendios, los metros cuadrados y el número de plantas**

¿Hay algo más que necesite saber?

Los proyectos de construcción son complejos, y no todos son iguales.

Si bien el solo hecho de leer esta guía no lo convertirá en un experto, le hemos proporcionado información para ayudarlo a que tenga una comprensión elemental y pueda hablar con seguridad con sus clientes sobre el seguro de riesgos del constructor.

Podrá obtener más información sobre el seguro de riesgos del constructor consultando a nuestro equipo de especialistas y leyendo los formularios de cobertura de riesgos del constructor, que incluye temas como cuando se inicia y finaliza la póliza, definiciones de cobertura y términos de la póliza. Estos formularios, nuestra plataforma de emisión de pólizas en línea y otros recursos están disponibles en usassure.com, en el momento en que pase a ser un productor registrado de US Assure. Nuestro equipo especializado de más de 50 especialistas también está a su disposición para ayudarlo. Comuníquese al (800) 800 - 3907.



Comience hoy mismo sin compromiso mínimo.

Regístrese en línea en cuatro sencillos pasos en usassure.com para acceder a la póliza de riesgo del constructor número uno del país emitida por Zurich para proyectos residenciales y comerciales de nueva construcción, remodelación e instalación.



Sobre US Assure

US Assure ha distribuido, suscrito y prestado servicios de seguros de construcción y propiedad en todo EE. UU. para aseguradoras con calificación "A" durante más de 45 años. Nuestra experiencia radica en la cobertura de riesgos para constructores y cuenta con el exclusivo respaldo de Zurich. Desde viviendas unifamiliares hasta proyectos comerciales con un valor de hasta 75 millones de dólares, cubrimos su proyecto durante la construcción, desde el momento en que se despeja el terreno hasta la instalación de los acabados finales. Además, complementamos esto con productos para responsabilidad civil de locales, estructuras desocupadas y viviendas de alquiler. Ofrecemos acceso rápido a nuestros productos, emisión de pólizas en línea, sin que se establezca un volumen mínimo para poner los proyectos en marcha. Para más información visite usassure.com.

Contáctenos

usassure.com

(800) 800 - 3907

8230 Nations Way, Jacksonville, FL 32256



US Assure es un administrador externo independiente que gestiona la tramitación de pólizas para determinadas pólizas de riesgo del constructor emitidas por Zurich y sus empresas afiliadas. US Assure Insurance Services of Florida, Inc. en California, US Assure opera como InLink Insurance Services (Número de licencia de California OD44490).

Esta es una descripción general de ciertos tipos de seguros y servicios disponibles para clientes calificados. Cualquier descripción de las disposiciones de la póliza tienen por objeto ofrecer una visión general de las coberturas y no revisa ni modifica ninguna póliza. Consulte el formulario de cobertura de la póliza para una representación completa del alcance de la cobertura, términos, condiciones, exclusiones y más. La póliza es el contrato que describe específicamente y completamente su cobertura. Eventualmente, algunos productos podrían no estar disponibles en todos los estados y solo ofrecerse en carácter de no admitidos. La disponibilidad de los productos está sujeta a cambios.