

304

Oportunidades del seguro ante las nuevas tendencias de edificación

**Máster en Dirección de Entidades
Aseguradoras y Financieras**



304

Oportunidades del seguro ante las nuevas tendencias de edificación

Estudio realizado por: Carlos Palomino Navarro
Tutor: Silvia Paniagua Alcañiz

**Tesis del Máster en Dirección de Entidades
Aseguradoras y Financieras**

Curso 2021/2022

Cuadernos de Dirección Aseguradora es una colección de estudios que comprende las tesis realizadas por los alumnos del Máster en Dirección de Entidades Aseguradoras y Financieras de la Universidad de Barcelona desde su primera edición en el año 2003. La colección de estudios está dirigida y editada por el Dr. José Luis Pérez Torres, profesor honorífico de la Universidad de Barcelona, y la Dra. Mercedes Ayuso Gutiérrez, catedrática de la misma Universidad.

Esta tesis es propiedad del autor. No está permitida la reproducción total o parcial de este documento sin mencionar su fuente. El contenido de este documento es de exclusiva responsabilidad del autor, quien declara que no ha incurrido en plagio y que la totalidad de referencias a otros autores han sido expresadas en el texto.

Presentación y agradecimientos

En primer lugar, me gustaría dar las gracias a todos mis compañeros del máster por compartir este año y aprender cada día de ellos. Se ha creado una gran familia y espero que en un futuro volvamos a coincidir dentro y fuera del ámbito profesional y/o laboral.

A mi tutora de la tesis Silvia Paniagua Alcañiz por su predisposición y ayuda en todo el proceso de elaboración del trabajo.

A la dirección del máster y todo su profesorado por el esfuerzo y organización en todas las horas y clases dedicadas.

A Mutua de Propietarios por brindarme la oportunidad de seguir aprendiendo y formándome dentro del mundo asegurador.

Y por último y más importante, a toda mi familia por su ayuda en el día a día y comprensión y en especial a Susana por su apoyo incondicional.

Resumen

El objetivo de la tesis es exponer la situación actual del seguro multirriesgo hogar y comunidades. Se analizarán las coberturas y garantías, la afectación de la siniestralidad y el grado de penetración en el mercado asegurador actual.

Se presentarán los nuevos modelos de vivienda sostenible, cuáles son los materiales más habituales y los tipos de construcción utilizados.

Ante las nuevas edificaciones que se plantean dentro del ámbito de una sostenibilidad máxima y su respeto hacia el medio ambiente se analizan las carencias actuales del mundo asegurador ante ellas y se concluirá analizando las coberturas aplicables a las viviendas sostenibles.

Palabras claves: Seguro, Hogar, Comunidades, Sostenibilidad, Vivienda sostenible, Coberturas, Siniestralidad, Riesgos.

Resum

L'objectiu de la tesi és exposar la situació actual de les assegurances multirisc de la llar i comunitats. S'analitzaran les cobertures i garanties, l'afectació de la sinistralitat i el grau de penetració en el mercat assegurador actual.

Es presentaran els nous models d'habitatges sostenibles, quins són els materials habituals i els tipus de construccions utilitzats.

Davant les noves edificacions que es plantegen dintre de l'àmbit i propòsit d'una sostenibilitat màxima i el seu respecte al medi ambient s'analitzen les carencies actuals del món assegurador i finalitzarem analitzant les cobertures aplicables als habitatges sostenibles.

Paraules clau: Assegurança, Llar, Comunitats, Sostenibilitat, Habitatge sostenible, Cobertures, Sinistralitat, Riscos.

Summary

The objective of this thesis is to provide a state of the art of multi-risk home and community insurance. The coverage and guarantees offered by such plans are analysed together with the impact of the claim ratio and their degree of penetration in today's insurance market.

New models of sustainable housing – rapidly becoming the most common construction types and materials – are presented.

The current shortcomings of the insurance sector in relation to new building techniques focused on maximising sustainability and respecting the environment are analysed. The thesis concludes with an analysis of the coverage applicable to these risks.

Keywords: Insurance, Home, Communities, Sustainability, Sustainable housing, Coverage, Claim ratio, Risks.

Índice

1. Introducción.....	9
2. Presentación y metodología.....	11
3. Nuevas tendencias constructivas: la sostenibilidad	13
3.1. Definición de sostenibilidad.....	13
3.2. Tipos de viviendas sostenibles	13
3.2.1. Casas bioclimáticas o ecológicas (Ecohouses)	14
3.2.2. Casas pasivas (Passivhaus)	14
3.2.3. Casas prefabricadas o modulares	15
3.2.4. Casas inteligentes o domóticas	18
3.2.5. Tiny Houses	19
3.3. Nuevos modelos: la vivienda colectiva.....	19
3.4. Materiales en la Construcción	20
3.5. Métodos y aplicaciones para la eficiencia energética	21
3.6. Normativa en construcción, certificados y autoconsumo	24
3.6.1. Normativa	24
3.6.2. Normativa para energías renovables.....	25
3.6.3. Autoconsumo: normativa para energías renovables (Placas solares y aerogeneradores domésticos).....	25
3.6.4. 3.6.4 Certificado energético.....	26
3.6.5. Cédula de habitabilidad	28
4. Seguros multirriesgo hogar y comunidades	29
4.1. Marco regulatorio	29
4.2. Garantías y Coberturas de daños. Servicios adicionales	30
4.3. El Consorcio de Compensación de Seguros.....	34
4.4. Coberturas y servicios adicionales actuales aplicables a las viviendas sostenibles	37
4.4.1. Cobertura de placas solares.....	37
4.4.2. Servicios técnicos adicionales	38
4.5. Grado de Penetración	38
4.6. Siniestralidad	41
4.7. Siniestralidad actual viviendas sostenibles	43
4.7.1. Riesgo de incendio	45
4.7.2. Daños por agua	46
5. Conclusiones.....	47
6. Bibliografía	49
6.1. Informes:	49
6.2. Fuentes de internet:	49
6.3. Fuentes Oficiales:	51

Oportunidades del seguro ante las nuevas tendencias de edificación

1. Introducción

Hace años que los modelos constructivos están cambiando. La primera novedad que en los próximos años marcará el destino en el sector de la construcción en España es su compromiso con la sostenibilidad. Así lo defiende, Javier Méndez, director del Gabinete Técnico del COAATM, quien explica que desde este sector económico se debe actuar “buscando reducir un 40% las emisiones de los edificios”, además de fomentar que el uso de las energías renovables en estos llegue al 27% “y que la eficiencia energética de los proyectos mejore en este mismo porcentaje”.

Además del ahorro energético y la utilización de nuevos materiales sostenibles (como madera, adobo, corcho, etc.), las energías renovables también han ganado protagonismo en el panorama arquitectónico actual, tanto en casas unifamiliares como plurifamiliares, especialmente desde la entrada en vigor de la Directiva de Eficiencia Energética en edificios (EPDB) de la Unión Europea, que dictamina que todas las viviendas que se construyan deben tener un consumo de energía casi nulo.

Los retos identificados a raíz de la pandemia, como la necesidad de nuevas actuaciones vinculadas a la sostenibilidad y la eficiencia, o la adecuación a nuevas formas de vida, trabajo y ocio, han llevado a que el sector dé este año un salto exponencial y se transforme definitivamente. Hace un año, con motivo del impacto de la crisis sanitaria en el sector, el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España hacía un pequeño análisis de los puntos clave que guiarían el futuro inmediato de la construcción y la arquitectura, y en los que había que incidir y potenciar a corto y medio plazo.

Estos eran:

- Renovación energética
- Actuaciones vinculadas con la sostenibilidad
- Mayor accesibilidad
- Adecuación funcional a nuevas formas de vida, trabajo y ocio
- Adaptación a una población progresivamente envejecida
- Adecuación a los factores de salud del momento
- Incorporación de nuevas tecnologías y materiales.

Ante todos estos futuros cambios, el sector asegurador debe estar formado y preparado para adaptar y flexibilizar las actuales coberturas de los seguros multirriesgo de Comunidades y Hogar, dos de los ramos claves en todas las entidades de Negocio tradicional, de forma que se puedan seguir cubriendo las necesidades de sus clientes sin comprometer la rentabilidad de las aseguradoras y reaseguradoras a las que se transfieren estos nuevos riesgos.

2. Presentación y metodología

El objetivo de la siguiente tesis es analizar en profundidad la estructura y coberturas de los actuales seguros Multirriesgo de Hogar y Comunidades y cómo éstos han evolucionado y/o deben evolucionar adaptándose a las nuevas tendencias de construcción.

Para ello, empezaré explicando qué se entiende por sostenibilidad en la construcción y qué tipo de viviendas o comunidades sostenibles nos podemos encontrar, así como también los nuevos modelos de vivienda colectiva y los nuevos materiales que se están utilizando en el sector. Es necesario exponer también en este primer bloque la normativa que actualmente regula el sector residencial y los diferentes certificados y energías utilizadas para lograr un mayor autoconsumo y eficiencia energética.

Seguidamente, es necesario analizar los productos actuales multirriesgo de Hogar y Comunidad a nivel de coberturas, garantías, limitaciones y exclusiones, así como también la cobertura aplicable del Consorcio de compensación de seguros ante situaciones extraordinarias.

Se estudiará el grado de penetración del seguro multirriesgo dentro del mercado asegurador actual y el peso de la siniestralidad y su afectación tanto como por número de casos y distribución de estos tanto en edificaciones tradicionales como en las nuevas construcciones sostenibles.

Finalmente, se detallará más específicamente cuáles son las opciones existentes en el mercado asegurador para las residencias sostenibles, cobertura de placas solares y servicios técnicos adicionales. Se analizará la siniestralidad que afecta directamente a aquellas garantías más susceptibles a tener un riesgo potencial más elevado de cara a las políticas de suscripción de las compañías para su posible aceptación y/o exclusión de los riesgos, principalmente el riesgo de incendio por los nuevos materiales que se utilizan en este tipo de construcciones y los daños por agua por ser el tipo de siniestro más habitual.

Ante lo expuesto surgirán muchas dudas de qué políticas de suscripción siguen y/o pueden seguir en un futuro las compañías aseguradoras: ¿cómo aseguran las compañías las placas solares?; ¿cómo aseguran los nuevos modelos de vivienda, como, por ejemplo, las casas container o las prefabricadas?, ¿se aceptan casas construidas íntegramente en madera o hay limitaciones con los materiales combustibles por el miedo a riesgos como el incendio?

Las oportunidades del sector asegurador ante las nuevas edificaciones del futuro orientadas en el marco de una sostenibilidad máxima pasan por dar soluciones, cobertura y seguridad ante los nuevos riesgos que ya existen y que seguirán aumentando al ser un mercado totalmente en alza.

3. Nuevas tendencias constructivas: la sostenibilidad

3.1. Definición de sostenibilidad

La sostenibilidad se define “*Como todo aquello que asegure las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de futuras generaciones*”. Por lo tanto, una vivienda sostenible, es toda aquella que en su construcción tiene en cuenta tanto el impacto ambiental y social durante todo el proceso de diseño y construcción.

Tanto en los materiales utilizados como en los procesos de construcción debe primar la reducción del impacto sobre el medio ambiente y reducir el consumo energético aprovechando los recursos del entorno y fomentando el reciclaje.

Toda vivienda sostenible tendrá en cuenta tanto la ubicación, los materiales de construcción, las fuentes de energía renovables y limpias, sistemas de ventilación y las instalaciones de aparatos con mayor eficiencia energética.

En cuanto a su ubicación, la vivienda aprovechará al máximo los recursos naturales de su entorno, es decir, deberá tener en cuenta la orientación de esta y las condiciones naturales de sus alrededores para reducir al máximo su demanda energética como la luz y el agua.

Tanto o más importante son los materiales de construcción utilizados. Los mismos deben ser respetuosos con el medio ambiente y su extracción no suponga un impacto negativo para el cambio climático. Además, se utilizarán aquellos que aporten una reducción del consumo energético (mayor aislamiento, ecológicos, etc.)

3.2. Tipos de viviendas sostenibles

Una vivienda sostenible es aquella edificación que intenta minimizar al máximo el impacto de su construcción sobre el medio ambiente y que tiene como objetivo reducir el consumo energético aprovechando los recursos del entorno y fomentando el reciclaje.

Pueden catalogarse diferentes tipos de construcciones sostenibles en función de sus características, materiales o métodos de construcción:

- Casas bioclimáticas o ecológicas (Ecohouses)
- Casas pasivas (Passivhaus)
- Casas prefabricadas
 - o Casas de madera
 - o Casas container
- Casas inteligentes o domóticas

- Tiny Houses

3.2.1. Casas bioclimáticas o ecológicas (Ecohouses)

Se definen como todas aquellas construcciones que tienen como objetivo aprovechar al máximo los elementos naturales del entorno.

Tanto su orientación al sur, como el uso de cubiertas ecológicas que permitan el aislamiento térmico en invierno o el amortiguador del calor en verano consiguiendo la reducción del consumo energético e impacto medioambiental.



Fuente: www.ecologiaverde.com

Existen modelos experimentales no solo de viviendas unifamiliares o edificios plurifamiliares, sino de barrios o ciudades enteras, conocidos como ecobarrios y biocities respectivamente.

3.2.2. Casas pasivas (Passivhaus)

Se caracterizan por un consumo energético muy bajo. Su arquitectura y su orientación pretenden la maximización de los recursos bioclimáticos para conseguir una mayor eficiencia energética. Se buscan límites inferiores que en el actual BD HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación (que es la norma española para dar cumplimiento a la Directiva Europea 2010/31/UE para edificios de consumo casi nulo en 2020)



Fuente: www.oyp.com.ar

3.2.3. Casas prefabricadas o modulares

Una casa prefabricada es aquella que se produce y/o construye parcialmente o totalmente en un taller o fábrica y no en el lugar dónde se instalará, es decir, es aquella que tras obtener un proyecto realizado por un técnico a partir de las necesidades de los clientes, será construida a partir de paneles previamente adquiridos y luego serán personalizados y transportados para su instalación *in situ*.

Según el material utilizado existen diferentes tipos de casas prefabricadas:

- **Madera:** esta variedad es la más conocida y económica.

La madera es un material renovable que, controlado mediante una producción sostenible, la convierte en una opción ecológica. Además, frente a los materiales de construcción habituales puede suponer un ahorro económico considerable.

Estas construcciones suelen ser prefabricadas reduciendo así el tiempo de espera para poder habitarla.

Es una de las tendencias actuales que está ganando más fuerza pues existe un gusto general en las personas por este material.



Fuente: www.ecohabitar.org

- **Acero:** las viviendas de acero se caracterizan por ser más duraderas y no requieren mucho mantenimiento.



Fuente: www.businessinsider.es

- **Hormigón:** son construcciones a base de módulos de hormigón que seguidamente se ensamblan en destino. Es uno de los modelos de vivienda prefabricada más demandado por su durabilidad y diferentes opciones estéticas.



Fuente: www.lavozdeltajo.com

- **PVC:** es el material que proporciona mayor aislamiento térmico. Muy resistentes y ligeras.



Fuente: www.idealista.com

- **Contenedor marítimo:** las más económicas y con diversas opciones estéticas. Ligeros y resistentes.

Las casas container son aquellas que utilizan contenedores marítimos como estructura. El tiempo de construcción y el costo es menor que una vivienda convencional. Entre sus ventajas, además de ser respetuosa con el medio ambiente, también encontramos la facilidad de transportarlas a otro lugar, su resistencia y seguridad.



Fuente: www.amarilloverdeyazul.com

3.2.4. Casas inteligentes o domóticas

Las casas inteligentes son viviendas que logran automatizar el mayor número de actividades cotidianas mediante el uso de la domótica. Se integran diferentes tecnologías para controlar los sistemas energéticos, de comunicaciones, de seguridad, entre otros para conseguir un mayor confort y eficiencia.



Fuente: www.iberdrola.com

3.2.5. Tiny Houses

“Mini casa” en español Son aquellas viviendas minimalistas que reducen al máximo el espacio para vivir. Pequeñas estructuras diseñadas y equipadas para poder vivir con lo indispensable.

Se persigue aprovechar al máximo todos los espacios. Son pequeños módulos prefabricados sobre un remolque generalmente de madera. Las dimensiones suelen ser entre 10 i 35m².



Fuente: www.escandinavaelectricidad.es

3.3. Nuevos modelos: la vivienda colectiva

Se conocen como *coliving*, *cohousing*, vivienda colaborativa y/o colectiva.

La falta de vivienda asequible, el complicado acceso a la financiación y los estilos de vida nómada son algunos de los motivos que han llevado, mayoritariamente a los jóvenes, a elegir el modelo de vivienda compartida.

La vivienda colectiva se basa en el uso de espacios y servicios comunes pero que al mismo tiempo dispone de espacios independientes para respetar la privacidad. Así, en el espacio doméstico se redefine la frontera entre lo público y lo privado entre sus espacios individuales y comunitarios.

3.4. Materiales en la Construcción

Los materiales utilizados en la construcción de las viviendas ecológicas son vitales para la arquitectura sostenible.

No sólo se escogerán los materiales que tengan un proceso de extracción o elaboración sostenible para el medio ambiente, sino que además deberán elegirse aquellos que proporcionen una óptima eficiencia energética.

Para cada elemento constructivo de la vivienda sostenible existe un material adecuado.

Pueden diferenciarse distintos materiales en función de su utilidad. Desde los utilizados para la estructura y cerramientos de las viviendas hasta los idóneos para conseguir un mayor aislamiento.

Uno de los pilares básicos en la arquitectura sostenible es la elección de materiales duraderos y resistentes a la vez que naturales y respetuosos con el medio ambiente.

Vamos a detallar los materiales más utilizados generalmente en la estructura de estos tipos de construcción:

Bloques y ladrillos de tierra

Material imprescindible por sus cualidades térmicas, aislantes y reguladoras de la humedad.

Bloque de tierra estabilizada

Este material consiste en piezas de tierra a las que se le añade otros materiales como arcilla para conseguir mayor estabilidad. Mismas cualidades que los bloques de tierra, pero con mayor eficiencia energética.

Tierra prensada y adobes

El adobe es un ladrillo hecho de barro sin cocer. En ocasiones se le añade paja. Excelente aislador acústico y térmico. Además, para su elaboración no requiere de cocción, exige únicamente secado al Sol.

Madera

Material por excelencia en la construcción de viviendas ecológicas por su versatilidad, sostenibilidad y gran variedad de utilidades constructivas. La madera debe venir certificada, garantizando así que procede de la tala responsable de bosques. Se caracteriza por tener propiedades aislantes lo que lo hace uno de los materiales más eficientes energéticamente.

Piedra

La piedra, a nivel ecológico y de eficiencia energética tiene muchas prestaciones como aislamiento térmico y acústico gracias a su masa.

Por otra parte, para los aislamientos, los materiales más utilizados son:

Corcho

El corcho es uno de los mejores aislantes utilizados en la arquitectura sostenible. Este aislante puede morarse sin estropearse lo que permite que se utilice tanto como aislamiento como revestimiento exterior.

Cáñamo

Material natural que procede de una planta de fácil cultivo que prácticamente no requiere del uso de pesticidas y abonos. Algo más caro por la falta de oferta.

Celulosa

La celulosa se obtiene a partir de residuos reciclados de papel. Es un material reciclado y requiere de poca energía para su fabricación (aunque requiere de tratamientos químicos para protegerla de la humedad y ataque de insectos).

Algodón

Se extrae de los restos de la industria textil. A partir de la fibra se obtienen mantos o placas con distintas densidades, grosores y capacidades aislantes.

Paja

Material versátil. La forma más utilizada en la arquitectura sostenible es combinándola con estructuras de madera. Material con poca huella ecológica que no requiere de apenas energía para su producción.

3.5. Métodos y aplicaciones para la eficiencia energética

En la arquitectura sostenible son tan importantes los materiales utilizados y los tipos de construcción como los elementos para conseguir una mayor eficiencia energética.

Las fuentes de energía deberán ser renovables y limpias; deberán contar con unos sistemas de ventilación e instalaciones con aparatos con mayor eficiencia energética.

Las viviendas sostenibles están compuestas por tecnologías que permiten almacenar y producir energía de fuentes renovables, y con materiales especiales que permiten autoabastecerse de calor y electricidad.

Dentro de las fuentes de energía renovables aplicables a una vivienda sostenible destacamos los siguientes métodos:

1. Placas solares

Energía limpia, económica y con una estructura duradera que no requiere un alto coste de mantenimiento. Los paneles solares se componen de células fotovoltaicas (PV), que convierten la luz solar en electricidad de corriente continua (DC) durante las horas del día. Este dispositivo es el que convierte la electricidad generada por los paneles solares en la electricidad de corriente alterna (AC).

Los principales permisos y contratos para la instalación de placas solares son:

- El diseño del sistema de instalación
- Permiso de acceso y conexión
- Licencia de obra e impuestos (ICIO y Tasa Urbanística)
- Autorización administrativa previa y de construcción
- Autorización ambiental y de utilidad pública



Fuente: www.ecoticias.com

Gráfico 1 - Número de paneles solares necesarios para un inmueble según el consumo anual:

Número de paneles solares según su consumo anual:		
Consumo anual	Número de placas solares	Perfil de consumo
2000-4000 kWh	4-6	Medio-Bajo
4000-6000 kWh	7-9	Medio
6000-8000 kWh	10-15	Medio-Alto
8000-10000 kWh	16-20	Alto

Fuente: Elaboración propia

2. Recuperación de aguas pluviales con depuración natural

Consiste en filtrar el agua de la lluvia captada y almacenarla en un depósito. Después el agua tratada se puede distribuir a través de un circuito hidráulico para su uso (potable o no potable)

3. Generador eólico

Aprovecha la fuerza del viento para generar energía. Menor impacto en el medio ambiente por no llevar implícitos procesos de combustión. Aun así, es menos utilizada que las placas solares en los hogares particulares ya que no puede almacenarse.



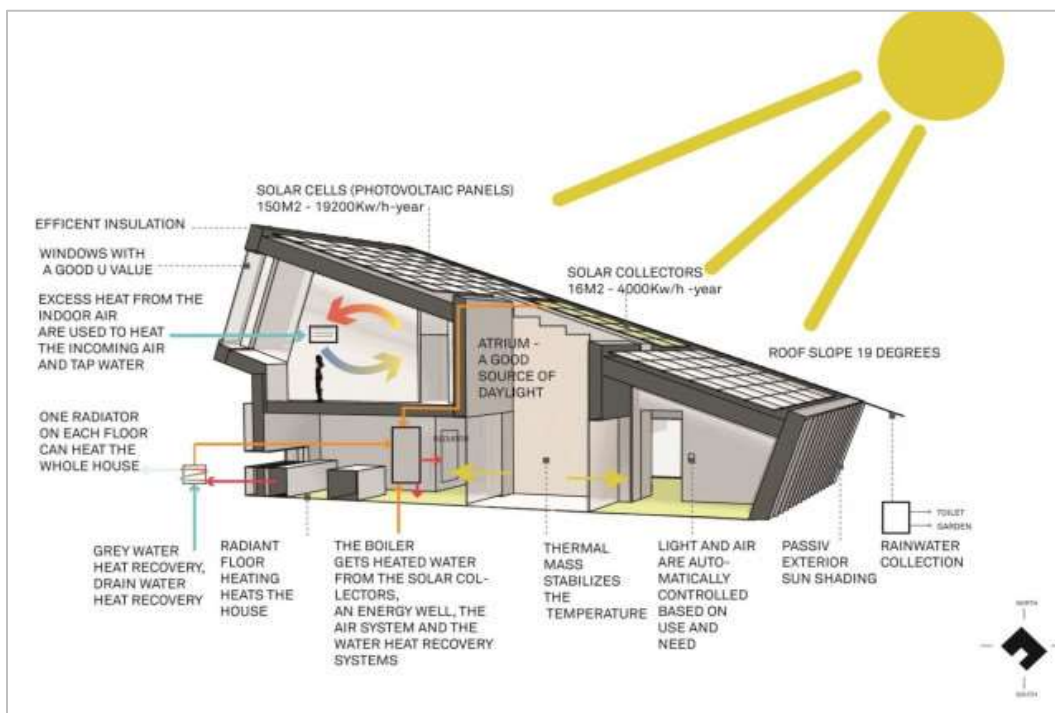
Fuente: www.antisolar.cl

4. Sistema de renovación y recirculación del aire

Además de la ventilación natural del aire a través de las ventanas pueden aplicarse mecanismos de ventilación de forma mecánica mediante un ventilador a través de conducto y extracción a través de rejillas.

5. Domótica

Es el conjunto de tecnología aplicada al control y la automatización inteligente de la vivienda. Lo que permite conseguir una gestión eficiente del uso de la energía.



Fuente: www.idealista.com

3.6. Normativa en construcción, certificados y autoconsumo

3.6.1. Normativa

- **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación**

El articulado de esta ley regula y determina los requisitos básicos para poder construir dentro del territorio nacional.

Son los siguientes:

- o Requisitos básicos relativos a la funcionalidad

Las instalaciones deben facilitar las funciones para las que el edificio ha sido diseñado.

- Requisitos básicos relativos a la seguridad

La estructura del edificio debe haber sido construida en base a los criterios legalmente establecidos. También debe garantizar unos estándares marcados de estabilidad, resistencia mecánica y seguridad.

- Requisitos básicos relativos a la habitabilidad

Este apartado hace mención, en términos legales, a criterios de salud, higiene y protección del medio ambiente. Facilitando la adecuada gestión de residuos; el edificio ha de contar con un conveniente aislamiento térmico para el ahorro de energía; protección ante la contaminación acústica.

- **Código Técnico de la Edificación**

El Código Técnico de la Edificación es el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en el ámbito de la seguridad y la habitabilidad. Se aplica a las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos o memorias suscritas por un técnico competente precisen disponer de licencia o autorización legalmente exigible.

3.6.2. Normativa para energías renovables

- **Decreto-ley 16/2019, de 26 de noviembre, de medidas urgentes para la emergencia climática y el impulso de las energías renovables**

Se trata de una normativa de carácter autonómico de la Generalitat de Cataluña.

Tiene como objetivo, como cita su artículo 1:

“a) Adoptar medidas urgentes para hacer frente a la situación de emergencia climática mediante una transición ecológica y energética que permita alcanzar en el más breve plazo posible los objetivos fijados en la Ley 16/2017, del 1 de agosto, del cambio climático.

b) Determinar los requisitos para la autorización de las instalaciones de producción de energía eólica y de energía solar fotovoltaica; definir los criterios energéticos, ambientales, urbanísticos y paisajísticos que deben regir su implantación, y simplificar el procedimiento administrativo aplicable para su autorización”.

3.6.3. Autoconsumo: normativa para energías renovables (Placas solares y aerogeneradores domésticos)

El autoconsumo es la capacidad que un consumidor de electricidad tiene para generar una parte o la totalidad de la energía eléctrica que consume.

- **Real Decreto 244/2019, de 5 de abril, por el que se regulan las condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica.**

Esta normativa persigue impulsar el consumo de energía sostenible realizando las siguientes modificaciones a la ley anterior:

- Se ha eliminado el Impuesto al sol, ya no hay tasas que gravan el autoconsumo eléctrico.
- Permite el autoconsumo compartido por asociaciones o comunidades vecinales.
- Se han eliminado los límites de potencia.
- Recibes en la factura de la luz una compensación, si generas más energía de la que consumes y la viertes a la red eléctrica.
- Posibilidad de alquilar tejados para que se pueda producir electricidad.
- Se han simplificado los trámites a seguir para instalaciones en viviendas.
- Incluyen subvenciones para la colocación de paneles fotovoltaicos en viviendas.
- Ha eliminado lo que hasta ahora era conocido como “balance neto” (restan de la factura los vatios que se vierten a la red eléctrica) y lo ha sustituido por el de “Compensación de excedentes” (no se restan vatios, se les asigna un precio, se suman todos los vatios que se vierten a la red y se descuentan del importe de la factura). Lo que supone que actualmente esté permitido almacenar la energía sobrante.

3.6.4. 3.6.4 Certificado energético

El certificado energético es una exigencia derivada de la Directiva 2002/91/CE.

Es un documento que refleja las características energéticas de un inmueble en condiciones de ocupación. Tiene en cuenta la ventilación, iluminación, calefacción y refrigeración o agua caliente. Determina, también, el consumo de energía y la producción de dióxido de carbono anual de la vivienda.

Según la Disposición Transitoria primera del Real Decreto 235/2013, desde el 1 de junio de 2013 es obligatoria la emisión de estos certificados para la compra-venta y el alquiler de viviendas y edificios, tanto nuevos como ya construidos.

El certificado, registrado por las Comunidades Autónomas, debe realizarlo un técnico competente, su precio es libre, tiene una validez máxima de diez años y existe un régimen sancionador por su incumplimiento

En la primera página del certificado de eficiencia energética se encuentra la etiqueta energética dónde conta la calificación obtenida por el inmueble de forma gráfica.

La calificación que se asigna a cada edificio variará desde la clase A, para los energéticamente más eficientes, a la clase G, para los menos eficientes. Una vivienda eficiente catalogada como clase A consume hasta un 90% menos de energía que una que esté catalogada con el nivel más bajo. Una de clase B en torno al 70% y la clase C, un 35%

Modelo de etiqueta gráfica de un certificado energético:



Fuente: www.gerah-realestate.es

1. El color verde para edificios terminados y el color naranja para etiqueta de proyecto.
2. Datos del edificio (tipo, dirección, referencias catastrales, etc.), incluida la normativa aplicable por su fecha de construcción.
3. Las etiquetas energéticas de los edificios califican a los inmuebles en una escala desde la letra A (muy eficiente) a la letra G (poco eficiente) en 2 indicadores.
4. Consumo de energía (procedente de fuentes no renovables) en kWh/m² año (kilovatios hora por metro cuadrado).
5. Emisiones de dióxido de carbono en Kg CO₂/m² año.
6. Fecha de validez de la etiqueta energética (10 años desde el registro).

7. Logotipo de la Unión Europea, país y Directiva a la que responde.
8. Número de registro, en el registro oficial de la Comunidad Autónoma.

3.6.5. Cédula de habitabilidad

El Ministerio de Fomento define la cédula de habitabilidad como el documento que certifica la legalidad de la vivienda.

La cédula de habitabilidad es, pues, el documento que acredita que una vivienda reúne los requisitos técnicos e higiénico-sanitarios mínimos, por lo que es necesaria para contratar servicios y suministros y venderla o alquilarla. También es conocido como licencia de ocupación.

La gestiona un arquitecto o aparejador.

Las Comunidades Autónomas son las que determinan los requisitos de habitabilidad. Para ello tienen en cuenta cuál es la superficie útil del inmueble, distribución del espacio y los equipamientos, aunque pueden exigir también otros adicionales.

La vigencia también viene marcada por lo que establecen las Comunidades Autónomas. En general suele ser de 15 años.

Hay tres tipos de cédula de habitabilidad:

- **Cédula de habitabilidad de primera ocupación.**

La entrega el Ayuntamiento al promotor.

- **Cédula de habitabilidad de primera ocupación por rehabilitación**

Para reformas importantes de inmuebles.

- **Cédula de habitabilidad de segunda ocupación**

Para viviendas ya edificadas y habitadas anteriormente.

4. Seguros multirriesgo hogar y comunidades

El seguro de multirriesgo es una póliza o contrato que se establece entre una compañía de seguros y una persona física o jurídica para protegerla ante daños o problemas que puedan ocurrir en una vivienda y/o edificio.

En su origen las pólizas de seguro cubrían únicamente el riesgo de incendio. Con el transcurso de los años ha evolucionado convirtiéndose en un seguro multirriesgo cubriendo un amplio rango de riesgos y frente las responsabilidades derivadas de las personas que lo habitan.

Aporta soluciones frente a posibles problemas que puedan surgir en una vivienda o edificio, es decir, proveen de protección y respaldo en casos de pérdida en algún evento inesperado y que ello no represente una pérdida que afecte en mayor o menor medida al patrimonio de las personas.

Las coberturas principales del seguro multirriesgo incluyen los riesgos que pueda sufrir la vivienda y/o edificios y sus habitantes.

Así podemos diferenciar las siguientes coberturas: los daños materiales, la responsabilidad civil y una serie de servicios adicionales.

4.1. Marco regulatorio

El marco jurídico aplicable a los seguros viene determinado, principalmente, por la **Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro** que regula los derechos y obligaciones de las entidades, los asegurados y los beneficiarios del seguro.

Los seguros de multirriesgo no están regulados de forma expresa, pero si deben encuadrarse dentro de este marco normativo.

Dentro de La Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de seguro se divide en tres Títulos:

El Título I, que comprende los artículos del 1 al 24, contiene normas y disposiciones del contrato de seguro en general.

En el Título II en su Sección Primera, que va de los artículos 25 al 44, se destina íntegramente a los seguros de daños en general, por lo que en su totalidad es de aplicación a los seguros de multirriesgo. Específicamente, de las Secciones Segunda a Novena, de los artículos 45 a 76, se tratan los aspectos de determinados seguros de daños.

Finalmente, en su Título III Sección I, Disposiciones Comunes, artículos del 80 a 82, establece la normativa de seguros personales. Más concretamente los que comprenden garantías de daños corporales.

Existen otras normativas aplicables que afectan a los seguros multirriesgo en mayor o menor grado. Citamos las siguientes:

- **El Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados (Real Decreto 6/2004 de 29 de octubre)**

La Ley tiene como objeto, según lo que se establece en su articulado, “establecer la ordenación y supervisión del seguro privado (...) con la finalidad de tutelar los derechos de los asegurados, facilitar la transparencia y el desarrollo del mercado de seguros y fomentar la actividad aseguradora privada

- **El Reglamento de Ordenación y Supervisión de Seguros Privados (Real Decreto 2486/1988 del 20 de noviembre)**

Este reglamento tiene por objetivo desarrollar la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados.

- **El Estatuto Legal del Consorcio de Compensación de Seguros (Ley 21/1990 del 19 de diciembre).**

“Quedan sometidas a los preceptos de esta Ley, en la medida en que les sea aplicable y de acuerdo con sus características (...) Las operaciones de seguro y reaseguro realizadas por aseguradores españoles o por delegaciones en España de entidades extranjeras, así como las realizadas sobre riesgos situados en España.”

- **El Reglamento del Seguro de Riesgos Extraordinarios (Real Decreto 300/2004, de 29 de diciembre).**

“El Consorcio de Compensación de Seguros tiene por objeto, en relación con el seguro de riesgos extraordinarios que se regula en este reglamento, indemnizar, en la forma en él establecida, en régimen de compensación, las pérdidas derivadas de acontecimientos extraordinarios acaecidos en España y que afecten a riesgos en ella situados.”

A los efectos de la cobertura de los riesgos extraordinarios, se entiende: terremoto, maremoto, inundación extraordinaria, erupción volcánica, tempestad ciclónica atípica, caídas de cuerpos siderales y aerolitos, terrorismo, rebelión, sedición, motín, tumulto popular, hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz.

- **La Resolución de la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones, de 28 de mayo de 2004 por el que se aprueba la Tarifa y Cláusulas del Seguro de Riesgos Extraordinarios**

Dónde se definen las diferentes tarifas y Cláusulas del Seguro de Riesgos Extraordinarios.

4.2. Garantías y Coberturas de daños. Servicios adicionales

Los seguros multirriesgo de hogar y comunidades cubren los riesgos causados a la vivienda y/o edificio y el mobiliario que pueda contener. Adicionalmente,

pueden incluirse servicios adicionales, como, por ejemplo, la protección jurídica y asistencia de reparaciones.

Las garantías y coberturas principales de daños son prácticamente idénticas en el seguro multirriesgo de hogar y comunidades.

Las que encontramos en cualquier póliza de seguro multirriesgo podrían ser los siguientes:

- **Incendio y afines**
 - Incendio
 - Explosión y autoexplosión
 - Caída de rayo
 - Efectos secundarios

- **Extensivos**
 - Impacto
 - Inundación
 - Desbarre y extracción de lodos
 - Actos de vandalismo
 - Humo
 - Ondas sónicas
 - Derrame o escape accidental
 - Derrame de líquidos distintos al agua

- **Gastos y pérdidas**

- **Como parte de indemnización de los daños sufridos por bienes asegurados:**
 - Daños por medidas de las autoridades para atajar el siniestro
 - Gastos de salvamento
 - Menoscabos de bienes salvados por cualquiera de las dos causas anteriores

- **Garantías y coberturas: con independencia de la indemnización de los daños sufridos por los bienes asegurados:**
 - Intervención de cuerpos de extinción y salvamento
 - Demolición y desescombro
 - Pérdida de alquileres
 - Desalojamiento, traslado, custodia y alquiler de otra vivienda
 - Reposición de documentos

- **Fenómenos admosféricos:**
 - Lluvia, viento, pedrisco y nieve
 - Daños por goteras y filtraciones por paredes
 - Daños por helada

- **Responsabilidad civil**
 - Responsabilidad Civil Inmobiliaria, Responsabilidad Civil Personal y Familiar, Responsabilidad Civil Arrendador, Responsabilida Civil

inquilino, Responsabilidad Civil animales domésticos,
Responsabilidad Civil actos y omisiones del personal doméstico,
Responsabilidad Civil Patronal.

- Fianza
- Defensa

- **Daños propios y responsabilidad civil causados por aguas privadas y/o comunitarias**

- Responsabilidad civil
 - Rotura, desbordamiento y atasco de conducciones
 - Rotura o desbordamiento de depósitos o aparatos fijos
 - Omisión cierre de grifos y llaves
 - Filtraciones de agua no canalizada
- Daños propios
 - Rotura, desbordamiento y atasco de conducciones
 - Rotura o desbordamiento de depósitos y/o aparatos fijos
 - Omisión de grifos y llaves
- Gastos
 - Localización de la avería
 - Reparación de la avería
 - Localización y desatasco de conducciones con y sin daños
 - Exceso de agua

- **Rotura por desbordamiento y atascos de canalizaciones subterráneas**

- **Daños eléctricos privados y/o comunitarios**

- Daños eléctricos (valor de reposición)

- **Rotura de lunas, espejos, cristales y loza sanitaria**

- **Rotura complementaria**

- Mármoles
- Granitos
- Piedras artificiales fijas en cocinas y cuartos de baño
- Placas vitrocerámicas
- Elementos de metacrilato
- Rotura de placas solares

- **Robo y expoliación en la vivienda**

- Robo y daños
- Reposición de llaves o cerraduras por robo, expoliación o hurto
- Reposición de llaves o cerraduras por extravío

- **Restauración estética del continente**

- **Restauración estética del contenido**
- **Daños propios y responsabilidad civil de jardines**
- **Bienes refrigerados**
- **Todo riesgo accidental**
- **Vehículos en garaje**
- **Animales domésticos**
- **Control de plagas**
- **Asistencia del hogar**
 - Envío de profesionales
 - Gastos de hotel
 - Gastos de vigilancia de la vivienda
 - Gastos de mudanza y guardamuebles
 - Reparaciones de emergencia en caso de robo
 - Asesoramiento jurídico en caso de robo
 - Reposición de TV, vídeo y DVD
 - Retorno anticipado por evento grave
 - Transmisión de mensajes
 - Gastos de restaurante
 - Gastos de lavandería
 - Envío de médico en caso de accidente
 - Transporte sanitario en caso de accidente
 - Envío de enfermero/a
 - Envío de medicamentos
 - Retorno anticipado en caso de hospitalización o defunción de un familiar
 - Cerrajero de urgencia
 - Servicio de envío de profesionales
- **Asistencia complementaria**
 - Bricohogar
 - Reparación de electrodomésticos
- **Defensa jurídica**
 - Reclamación de daños
 - Defensa penal
 - Derechos relativos a la vivienda
 - Defensa en Infracciones administrativas relacionadas con la vivienda
 - Contratos laborales
 - Contratos de servicios
 - Contratos sobre cosas muebles
 - Derecho fiscal
 - Reclamación ante el Consorcio de Compensación de Seguros

- Asistencia jurídica telefónica
- Defensa jurídica del arrendador
- Defensa jurídica para comunidad de propietarios
- **Servicio de Orientación Médica**
- **Testamento ON-LINE**
- **Asistencia y defensa Jurídica informática en Ciber riesgos**

4.3. El Consorcio de Compensación de Seguros

En un seguro multirriesgo de hogar y comunidad no todos los riesgos están cubiertos por la entidad aseguradora ya que existen algunas situaciones extraordinarias que quedan cubiertas por el Consorcio de Compensación de seguros.

El Consorcio de compensación de seguros es una entidad pública empresarial que depende del Ministerio de Economía y Competitividad. Tiene personalidad jurídica propia.

Las compañías aseguradoras pagan una parte de la prima que cobran de sus clientes al Consorcio para que este cubra algunos riesgos extraordinarios que conllevan el pago de una cantidad de dinero importante.

Es el Real Decreto 300/2004, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Seguro de los Riesgos extraordinarios, el encargado de regular dicho organismo.

En su artículo primero se establece que los riesgos cubiertos serán los daños directos a las personas y a los bienes, así como la pérdida de beneficios (estando asegurada la consecuencia de cualquiera de los riesgos enumerados como extraordinarios):

- Fenómenos de la naturaleza: terremotos o maremotos, las inundaciones extraordinarias (incluyendo los embates de mar), las erupciones volcánicas, la tempestad ciclónica atípica (incluyendo los vientos extraordinarios de rachas superiores a 120 km/h y los tornados) y las caídas de cuerpos siderales o aerolitos.
- Los ocasionados violentamente como consecuencia de terrorismo, rebelión, sedición, motín o tumulto popular.
- Hechos y actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas y Cuerpos de la Seguridad del Estado en tiempos de paz.

El Consorcio de Compensación de Seguros responderá únicamente en el caso que el riesgo extraordinario no esté amparado por la póliza de seguro contratada con la entidad aseguradora y que, aun estando amparado por dicha póliza

de seguro, las obligaciones de la entidad aseguradora no pudieran ser cumplidas por haber sido declarada judicialmente en concurso o por estar sujeta a un procedimiento de liquidación intervenida o asumida por el Consorcio de Compensación de Seguros.

Quedará excluida de cobertura por parte del Consorcio de Compensación de Seguros en los siguientes casos:

- Los que no den lugar a indemnización según la Ley de Contrato de Seguro.
- Los ocasionados en bienes asegurados por contrato de seguro distinto a aquellos en que es obligatorio el recargo a favor del Consorcio de Compensación de Seguros.
- Los debidos a vicio o defecto propio de la cosa asegurada, o a su manifiesta falta de mantenimiento.
- Los producidos por conflictos armados, aunque no haya precedido la declaración oficial de guerra.
- Los derivados de la energía nuclear, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 25/1964, de 29 de abril sobre energía nuclear. No obstante, en lo anterior, sí se entenderán incluidos todos los daños directos ocasionados en una instalación nuclear asegurada, cuando sean consecuencia de un acontecimiento extraordinario que afecte a la propia instalación.
- Los debidos a la mera acción del tiempo, y en el caso de bienes total o parcialmente sumergidos de forma permanente, los imputables a la mera acción del oleaje o corrientes ordinarios.
- Los producidos por fenómenos de la naturaleza distintos a los señalados en el artículo 1 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, y en particular, los producidos por elevación del nivel freático, movimiento de laderas, deslizamiento o asentamiento de terrenos, desprendimiento de rocas y fenómenos similares, salvo que estos fueran ocasionados manifiestamente por la acción del agua de lluvia que, a su vez, hubiera provocado en la zona una situación de inundación extraordinaria y se produjeran con carácter simultáneo a dicha inundación.
- Los causados por actuaciones tumultuarias producidas en el curso de reuniones y manifestaciones llevadas a cabo conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 9/1983, de 15 de julio reguladora del derecho de reunión, así como durante el transcurso de huelgas legales, salvo que las citadas actuaciones pudieran ser calificadas como acontecimientos extraordinarios conforme al artículo 1 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios.
- Los causados por mala fe del asegurado.

- Los derivados de siniestros cuya ocurrencia haya tenido lugar en el plazo de carencia establecido en el artículo 8 del Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios.
- Los correspondientes a siniestros producidos antes del pago de la primera prima o cuando, de conformidad con lo establecido en la Ley de Contrato de Seguro, la cobertura del Consorcio de Compensación de Seguros se halle suspendida o el seguro quede extinguido por falta de pago de las primas.
- Los indirectos o pérdidas derivadas de daños directos o indirectos, distintos de la pérdida de beneficios delimitada en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios. En particular, no quedan comprendidos en esta cobertura los daños o pérdidas sufridas como consecuencia de corte o alteración en el suministro exterior de energía eléctrica, gases combustibles, fuel-oil, gas-oil, u otros fluidos, ni otros daños o pérdidas indirectas distintas de las citadas en el párrafo anterior, aunque estas alteraciones se deriven de una causa incluida en la cobertura de riesgos extraordinarios.
- Los siniestros que por su magnitud y gravedad sean calificados por el Gobierno de la Nación como de "catástrofe o calamidad nacional".

En relación con la franquicia se cubrirá:

- En el caso de daños será de un 7% de la cuantía de los daños indemnizables producidos por el siniestro.
- En el caso de la cobertura de pérdida de beneficios, la franquicia a cargo del asegurado será la prevista en la póliza, para pérdida de beneficios en siniestros ordinarios.

En cuanto al procedimiento de actuación en caso de siniestro indemnizable por el Consorcio de Compensación de seguros el asegurado, tomador, beneficiario, o sus respectivos representantes legales directamente o a través de la entidad aseguradora o del mediador de Seguros, deberá comunicarlo dentro del plazo de siete días (solo aplicable para el caso de fenómenos de la naturaleza, y en ningún caso para el supuesto de daños a las personas) de haberlo conocido ante la Delegación regional del Consorcio de correspondencia, según el lugar donde se produjo el siniestro.

La valoración de las pérdidas derivadas de los acontecimientos extraordinarios se realizará por el Consorcio de Compensación de Seguros, sin que éste quede vinculado por las valoraciones que, en su caso, hubiese realizado la entidad aseguradora que cubriese los riesgos ordinarios.

4.4. Coberturas y servicios adicionales actuales aplicables a las viviendas sostenibles

Con todo lo expuesto anteriormente sobre las coberturas y servicios adicionales que se ofrecen en el seguro de hogar tradicional podemos destacar la cobertura específica de daños/rotura de placas solares y varios servicios adicionales para el estudio y análisis de la eficiencia energética de la vivienda. Así como también, el servicio para la gestión y tramitación de los certificados necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente.

4.4.1. Cobertura de placas solares

La primera cuestión que considerar en la cobertura de las placas solares por parte de las compañías aseguradoras es que algunas las consideran como parte del continente (siempre que se trate de instalaciones fijas) y para otras, contenido.

Para las compañías que lo consideran parte del continente, definen qué se considera vivienda y qué elementos forman parte de ella: “Instalaciones fijas de agua y gas, de energía eléctrica y solar o similares...”. También las pueden nombrar al definir el continente en las condiciones generales de su seguro de hogar. Consideran continente al “conjunto o parte del edificio destinado a la vivienda formado por los siguientes elementos privativos, antenas de televisión o radio, placas de energía solar y los elementos fijos necesarios para su funcionamiento”.

Por otro lado, algunas compañías consideran que las placas solares forman parte del contenido y, por lo tanto, lo excluyen específicamente en su definición de continente: “inmueble destinado a vivienda comprendiendo los cimientos, estructuras, muros, paredes, cubiertas, techos, suelos, puertas y ventanas; así como las instalaciones fijas del mismo, tales como sanitarias, de climatización, de calefacción (excepto placas solares)”.

En algunos casos, para las compañías que las consideran parte del contenido y así lo especifican en su definición, pueden cubrir la rotura, pero excluir las reclamaciones por daños causados a la red eléctrica en su garantía de Responsabilidad Civil.

En cualquier caso, independientemente de lo que especifique cada compañía en su condicionado general se deberá tener en cuenta que si la instalación del panel solar es posterior a la suscripción de la póliza se requiere la notificación por parte del tomador del seguro a la compañía aseguradora ya que es un factor que altera el precio del seguro. En caso de no notificarlo no se dispondrá de la cobertura.

Las coberturas habituales de las placas solares son la cobertura del deterioro del material, la rotura de los paneles, el robo y la responsabilidad civil que pueda causar daños a terceros. Y, en los supuestos de compañías que lo consideran parte del continente, también contarán con la cobertura en caso de incendio y fenómenos meteorológicos.

Puede ser común que algunas compañías consideren particularmente y especifiquen las placas solares a parte de los demás elementos de la vivienda. En estos casos únicamente tendrán en cuenta el supuesto de rotura.

Sobre incendio, robo u otros riesgos a los que se exponen, no concretan nada, si bien las incluyen en sus definiciones generales al hablar de qué se considera continente y/o contenido que va a quedar protegido frente a diversos riesgos.

Normalmente los límites asegurados para los supuestos de rotura son de 2.000/2.500€ por pieza y/o panel de placa solar.

4.4.2. Servicios técnicos adicionales

Las compañías aseguradoras pueden ofrecer toda una serie de servicios adicionales relacionados con la eficiencia energética, sostenibilidad y la tramitación y gestión de los certificados obligatorios para cumplir con la normativa vigente.

Entre los servicios más habituales encontramos el de análisis del estado y características de una vivienda respecto a la eficiencia energética por técnicos especialistas. Éste conlleva una auditoría energética básica y un asesoramiento profesional sobre posibles medidas de mejora y ahorro (se realizan en base al Real Decreto RD235/2013 o a las normativas vigentes).

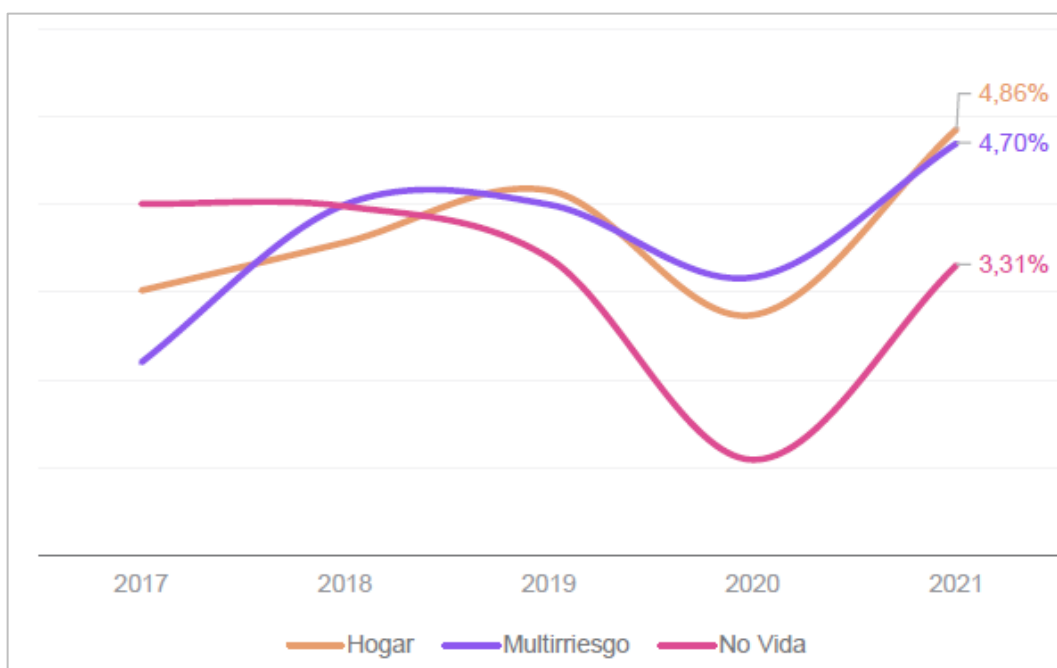
Otro servicio relacionado es la tramitación y gestión de la cédula de habitabilidad y el análisis de accesibilidad de la vivienda.

También podemos encontrar varios servicios para mejorar el rendimiento y el consumo de las viviendas como servicios adicionales de auditoría energética básica para llevar a cabo medidas de mejora y ahorro, planificación de labores de mantenimiento y renovación para así poder mejorar la clasificación energética del inmueble.

4.5. Grado de Penetración

En cuanto a su capilaridad, el seguro del hogar, a diferencia del resto de multi-riesgo, muestra estabilidad y fortaleza en su crecimiento en el mercado asegurador siempre con una tendencia ascendente salvo en 2020, periodo afectado por la pandemia.

Gráfico 2 – Tasa de crecimiento – Primas



Fuente: ICEA Evolución del mercado asegurador

A lo que se refiere a la concentración de mercado y la distribución de negocio no existen grandes diferencias en la evolución de este ya que las grandes compañías siguen manteniendo, como ya era habitual, la misma cuota de mercado. Siendo un 40.28% la cuota de mercado concentrada entre las 5 primeras compañías del país.

Gráfico 3 – Concentración de mercado



Fuente: ICEA – Evolución del mercado asegurador

En relación a los canales de distribución, sigue predominando la mediación como canal principal en la comercialización del seguro del hogar aunque el canal bancario mantiene un gran porcentaje (aproximadamente un 38% de las primas contratadas).

Gráfico 4 – Distribución por canales

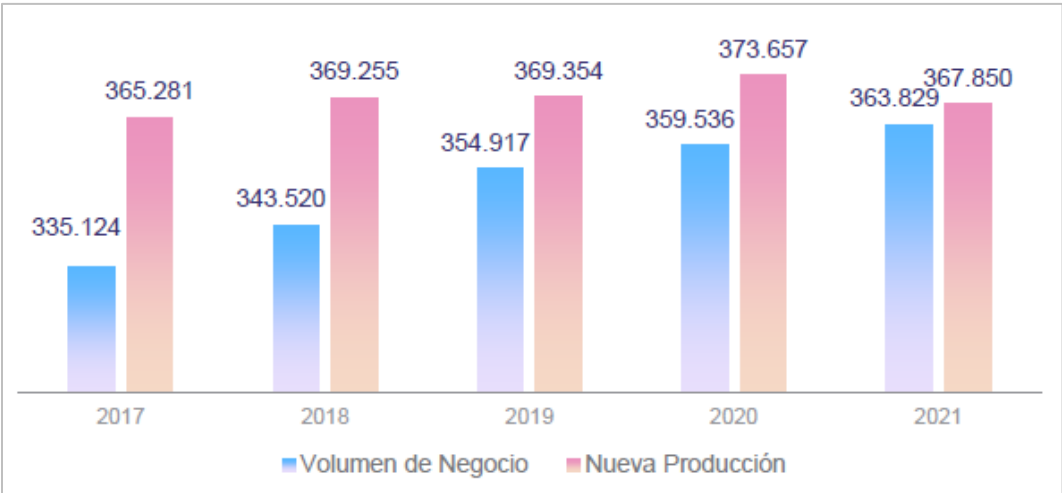


Fuente: ICEA – Estadística de canales de distribución

Debido a la evolución de las coberturas y servicios adicionales que se ofrecen actualmente en el seguro del hogar relacionado, sobre todo, en la reparación y sustitución, provoca el aumento de capitales asegurados por las compañías.

En los últimos años la nueva producción ha aumentado permitiendo asumir todos los costes derivados de los siniestros por parte de las aseguradoras, salvo en 2021 como consecuencia de la pandemia.

Gráfico 5 – Capitales medios

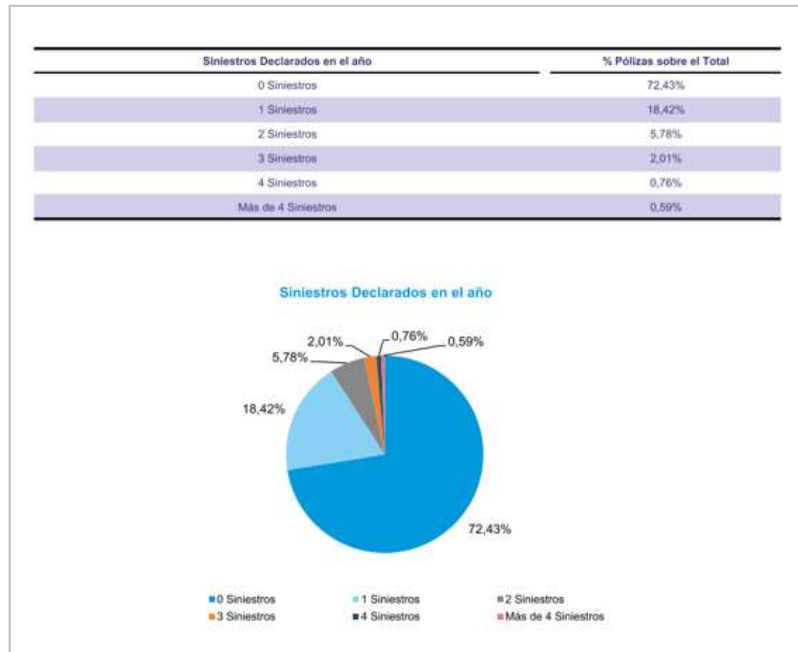


Fuente: ICEA – Análisis técnico de los seguros multirriesgo

4.6. Siniestralidad

Tal como hemos expuesto los capitales asegurados han aumentado para adaptarse al coste de los siniestros debido a la gran variedad de garantías y servicios que se ofrecen actualmente en un seguro multirriesgo de hogar y/o comunidades.

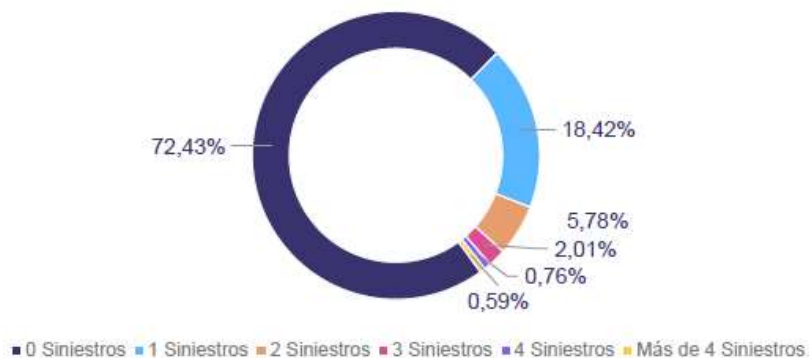
Gráfico 6 - Distribución de las Pólizas en Función del Número de Siniestros Declarados en el Año:



Fuente: ICEA

Los datos podrían interpretarse de forma que indiquen que existe una gran ocurrencia de siniestros para la gran mayoría de pólizas aseguradas, pero no es así ya que estadísticamente se demuestra que prácticamente un 75,43% de las pólizas no han declarado siniestro alguno y un 18,42% solo uno en el año 2021 por lo que se corrobora que en los seguros de hogar y comunidades los siniestros se concentran en una parte minoritaria de la cartera total.

Gráfico 7 – Siniestros declarados en el año 2021



Fuente: ICEA Análisis técnico de los seguros multirriesgo. Año 2021

Entrando más en detalle, en la distribución de los siniestros según su tipología y las coberturas que se ofrecen en el seguro de hogar específicamente, observamos gran variedad de tipos de siniestros declarados.

Más de la mitad de los siniestros, un 60%, se concentran en las coberturas de daños por agua, rotura de cristales y asistencia con un mayor peso para la garantía de daños por agua, cuyo uso es el más elevado.

Gráfico 8 – Distribución de Siniestros declarados en 2021



Fuente: ICEA – Análisis técnico de los seguros multirriesgo. Año 2021

Centrándonos en la distribución por el importe de los siniestros podemos observar la variación del peso de estos en las coberturas. La garantía de daños por agua aumenta con relación al número de siniestros declarados, aunque cabe destacar que la mayor diferencia entre número de siniestros y la cuantía que supone para las compañías aseguradoras se refiere a la garantía de fenómenos atmosféricos. El caso contrario sería para la garantía de rotura de cristales, daños eléctricos o servicios de asistencia.

Gráfico 9 – Distribución de importes de los siniestros

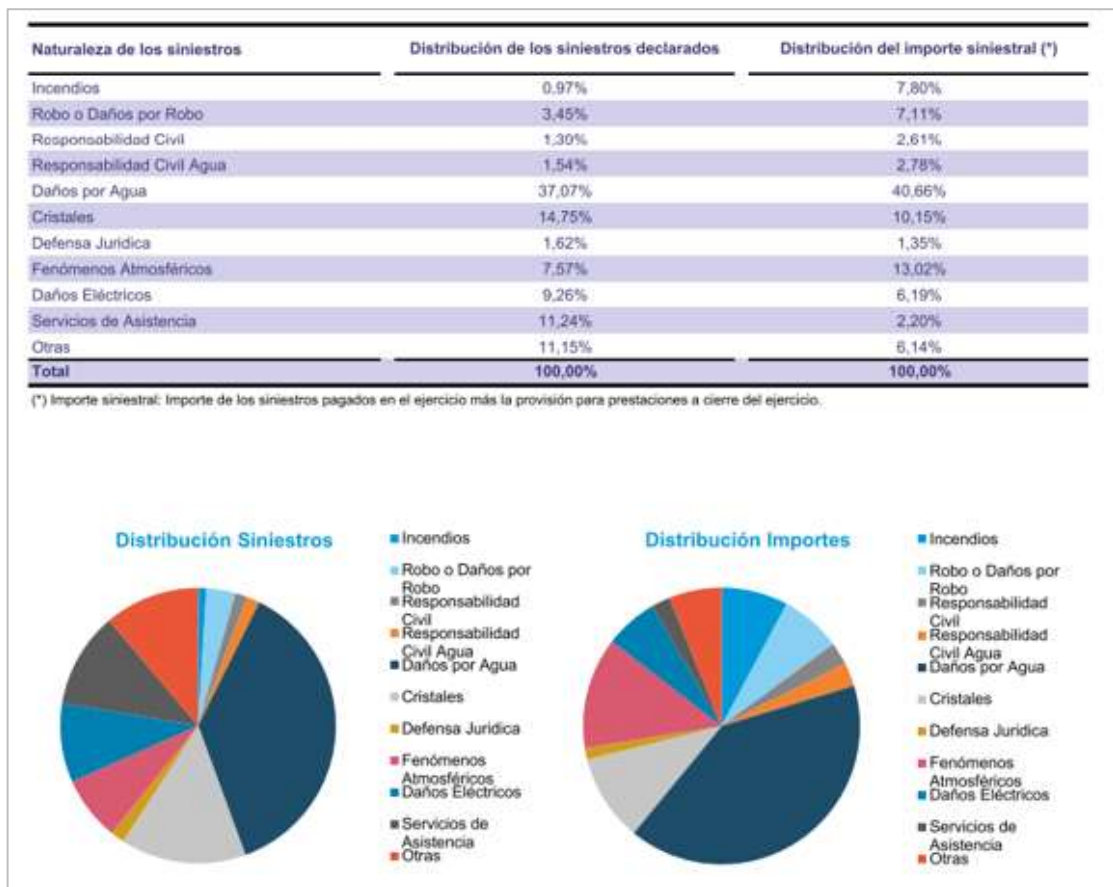


Fuente: ICEA – Análisis técnico de los seguros multirriesgo. Año 2021

Si comparamos tanto la distribución de siniestros como el importe siniestral no sólo en el seguro de hogar sino englobando también el seguro multirriesgo de comunidades (muy enlazado por tipología de riesgo) no se observan grandes diferencias en su distribución, ni por el coste ni por el número de siniestros y su tipología.

Aunque se debe detallar que la frecuencia, en general, es más elevada en las comunidades que en el ramo de hogar y al igual que ocurre en éste, tanto por distribución como por importe, los riesgos con más exposición son los daños por agua y los fenómenos atmosféricos, seguidos en este caso, no por los cristales, sino por las garantías de responsabilidad civil.

Gráfico 10 – Distribución de Siniestros e Importe Siniestral Multirriesgo:



Fuente: ICEA

4.7. Siniestralidad actual viviendas sostenibles

Analizada la siniestralidad de una forma genérica es necesario ahora estudiar el grado de siniestralidad actual en las viviendas sostenibles en base a los tipos de riesgo asegurados y el peso de la siniestralidad por garantías para entender el criterio de las compañías a la hora de las posibles exclusiones en los riesgos asegurables para estas edificaciones dado que utilizan métodos y materiales de construcción con un riesgo potencial superior a los tradicionales.

La tendencia en la construcción hacia modelos de vivienda más sostenibles ha llevado a las compañías aseguradoras a tener que actualizar cuáles son los riesgos asegurables.

En este apartado se realizará una búsqueda de las opciones existentes en el mercado para asegurar este tipo de residencias.

Antes de analizar la siniestralidad es preciso mencionar que la construcción prefabricada en España, y en general en Europa, se basa fundamentalmente en el uso de tres materiales concretos: la madera, el acero y el hormigón armado.

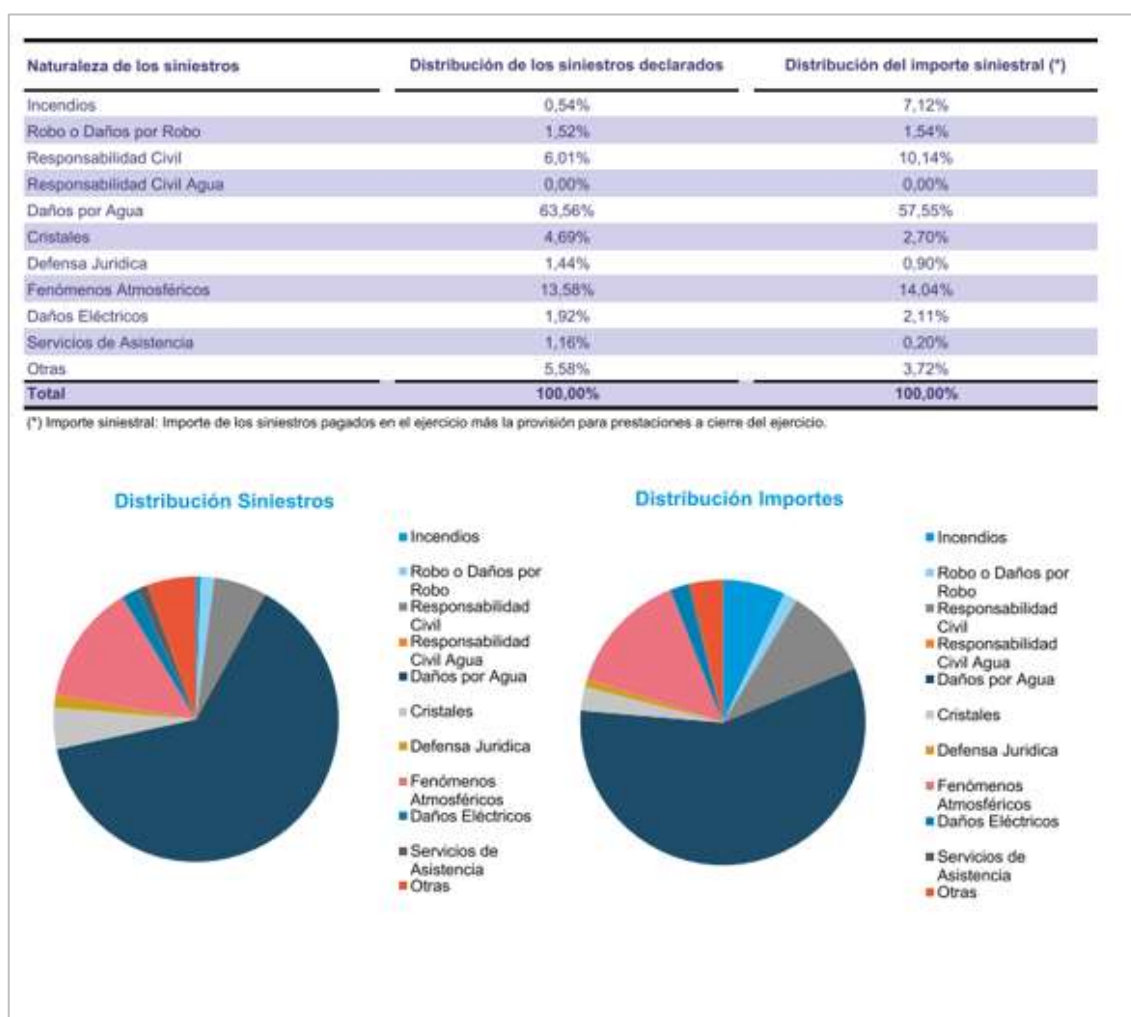
Hay que tener en cuenta que la construcción prefabricada o sostenible, siempre que sean construcciones fijas, está sujeta a la misma legislación que las construcciones tradicionales: Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y Código Técnico de la Edificación (CTE) por lo que, en principio, los materiales y técnicas constructivas innovadores que se utilicen deben cumplir los mínimos parámetros establecidos en dichas leyes.

Es cierto que se puede industrializar y prefabricar todo tipo de elementos constructivos, y con cualquier tipo de material. Sin embargo, la madera, el acero y el hormigón armado son los más utilizados por lo que nos centraremos en las propiedades de estos materiales para el análisis de los riesgos más preocupantes, que son el incendio, que se asocia de forma innata a estos nuevos modelos y materiales constructivos, y los daños por agua, que son lo que cobran más peso en cuanto a la siniestralidad en el seguro multirriesgo de hogar y comunidades.

Según ICEA y tal y como se observa en el gráfico siguiente, los daños por agua suponen un 63.56% de los siniestros totales y el incendio un 0.54%. Sin embargo, el importe siniestral que supone para las compañías aseguradoras, los daños por agua representan un 57.55% y el de incendio, un 7.12%, siendo de los importes más elevados.

Independientemente del peso de la distribución y del importe siniestral de estas garantías en concreto, son las que más pueden afectar al criterio de las compañías para la suscripción de los posibles riesgos asegurables en una edificación sostenible debido a los materiales utilizados.

Gráfico 11 – Distribución de Siniestros e Importe Siniestral:



Fuente: ICEA

4.7.1. Riesgo de incendio

Los incendios en viviendas y/o comunidades se originan normalmente por el contenido de estas (combustión de estufas o calentadores, incidentes con la cocina, cortocircuitos de electrométricos, productos químicos guardados dentro, contacto de llama con telas como cortinas o sofás, etc.), por lo que la probabilidad de incendio de las casas de madera u otros materiales prefabricados o sostenibles es exactamente el mismo que un edificio construido con materiales tradicionales.

A nivel estructural, tanto las estructuras tradicionales como las prefabricadas deben cumplir las exigencias del CTE por lo que cualquier opción (hormigón prefabricado, madera o acero) será segura, debiendo cumplir un mínimo de 30 minutos de resistencia al fuego en el caso de viviendas unifamiliares y entre 60 y 120 minutos para edificios de viviendas. Otra cosa es el comportamiento de estos materiales frente al fuego.

Los paneles prefabricados de hormigón armado tienen en promedio de 1 a 2 horas de resistencia al fuego, sin necesidad de ningún tipo de protección y su comportamiento sería idéntico al de una estructura de hormigón construida in situ (no prefabricada)

La madera es un material combustible e inflamable al estar compuesto principalmente por fibras de celulosa y lignina, ambos compuestos por carbono, hidrogeno y oxígeno.

A pesar de ser un material fácilmente combustible, éste lo es únicamente en superficie, por este motivo, una estructura de madera tardará más en quemar cuando mayor sea su sección (cada incremento en sección de 0,07 mm implica 1 minuto más de resistencia al fuego) y presentará mucho mejor resultado cuando tenga impregnadas capas ignifugas.

El acero no es un material fácilmente combustible, pero sometido a las elevadas temperaturas de un incendio, constituye por sí mismo un riesgo considerable ya que expande velozmente el calor a través de las piezas gracias a su capacidad de conducción, se dilata y se retuerce provocando riesgos muy elevados de derrumbe de la estructura.

Entre los materiales sin función estructural que sí representarían un problema de cara a este riesgo, por su combustibilidad, estarían las maderas sin protección, corchos, tableros de fibras, placas de yeso o cartón-yeso, pinturas combustibles y muros de adobe.

4.7.2. Daños por agua

Las filtraciones de agua o humedades en las casas prefabricadas pueden producirse, como en una vivienda tradicional, cuando la construcción no esté bien hecha o no se realice el mantenimiento adecuado, además de todos los derrames y escapes imprevistos que puedan originarse.

En principio, si las uniones entre los elementos están correctamente realizadas y selladas con los materiales adecuados no cabría esperar más riesgo que en la construcción tradicional.

Por lo general en las instalaciones de fontanería de una casa tradicional se utilizan caños o tubos de cobre o acero, sin embargo, en las casas prefabricadas son sustituidos por los tubos de PVC, aunque hoy en día se utilizan otros materiales de mucha resistencia como el CPVC y/o tubería PEX.

Por este motivo incluso el riesgo puede ser menor por lo que dicha cobertura no tiene afectación especial a lo que se refiere en las viviendas sostenibles y/o prefabricadas.

5. Conclusiones

Las tendencias de construcción en materia sostenible han evolucionado hasta el punto de tener que cuestionarse si toda vivienda puede ser objeto de cobertura de un seguro multirriesgo o, dicho de otro modo, qué requisitos debe cumplir una edificación destinada a vivienda para que goce de cobertura.

Para responder a esta cuestión debemos acudir a la normativa sobre construcción y edificación que establece cuáles son los requisitos y estándares básicos para todo tipo de vivienda, no solo a nivel estatal, sino que deberán tenerse en cuenta cuáles son las directrices de cada Ayuntamiento.

En este punto podemos encontrar uno de los principales problemas a la hora de asegurar diferentes tipos de viviendas sostenibles ya que, por ejemplo, la normativa urbanística residencial de Barcelona o Madrid exige unas superficies útiles entre 35 y 40 m² y hay viviendas sostenibles, tipo contenedor, tiny houses o edificios de co-living que, al no cumplir dichas superficies, no podrían considerarse bienes inmuebles por su tamaño representado un problema claro de cara al seguro de estas viviendas.

De entrada, por tanto, es imprescindible que las compañías soliciten la documentación legal de la vivienda o edificio a asegurar: licencia urbanística de primera ocupación, cédulas de habitabilidad, etc., tal y como ya se solicita para la suscripción de las viviendas tradicionales.

En principio, toda aquella vivienda que cumpla con la normativa de construcción y edificación sería susceptible de estar cubierta por un seguro de hogar o de comunidad tradicional teniendo en cuenta que los riesgos pueden ser mayores o menores en función de su localización y del material y/o método de construcción; parámetros que lógicamente deben tenerse en cuenta en la aceptación definitiva y tarificación de los riesgos.

A nivel técnico de diseño y construcción, hemos visto que no habría problema ya que sea el tipo de edificación sostenible que sea (prefabricada, modular, casas pasivas, domóticas, etc.), las técnicas constructivas y materiales de éstas debe cumplir obligatoriamente con los requisitos mínimos de seguridad que establecen la LOE y el CTE, que son los mismo que cumpliría cualquier edificación tradicional.

Aunque hay compañías que ya se han lanzado a asegurar estos riesgos, lo cierto es que, hoy por hoy, existe un rechazo generalizado en el mercado para la aceptación de materiales combustibles, tales como la madera, el adobo o el corcho. No obstante, hemos visto que estos materiales deben cumplir unos requisitos mínimos si su función es estructural, por lo que deben preocupar más en revestimientos o interiores que no a nivel estructural.

Existen otros materiales y técnicas innovadoras de construcción, y muchos más que se irán desarrollando en los próximos años sobre los que lógicamente hay muchas reticencias al no conocerse el posible comportamiento ante los diferen-

tes siniestros que puedan acaecer. No obstante, si bien las reparaciones de este tipo de materiales podrían resultar más caras que la de los materiales tradicionales (por el coste actual y la mano de obra específica), hemos visto que los principales riesgos de siniestralidad de estos ramos (incendios y daños por agua) no guardan una relación directa con el diseño y tipo de material, por lo que no hay más probabilidad de ocurrencia en la construcción sostenible que en la tradicional. Una recomendación al respecto sería formar y/o preparar a las redes de reparación propias de las aseguradoras para poder atender los siniestros en este tipo de viviendas, sin disparar los gastos asociados.

Lógicamente, el estudio del comportamiento siniestral de este tipo de viviendas sería clave durante los primeros años para ir detectando posibles elementos agravados, pero actualmente es difícil determinarlo ya que no existen datos oficiales de siniestralidad.

Una vía para determinar la viabilidad de aceptación inicial por parte de las aseguradoras, y en tal caso, su prima, sería actualizar la lista de materiales y técnicas a base de solicitar y analizar los certificados técnicos de calidad de los fabricantes. Lo cierto es que cada día utilizan más tecnología y nuevos métodos que se aplican a los materiales y técnicas de construcción. Por ejemplo, casi toda la madera utilizada hoy en día en la construcción ya cuenta con tratamientos ignífugos para conseguir una menor combustión y también se utilizan nuevos materiales para las conducciones de aguas con mayor resistencia y durabilidad que los utilizados hasta ahora en una construcción tradicional.

No hay que perder de vista que al ser un tipo de edificación totalmente en alza ya que su demanda aumenta considerablemente se crea una oportunidad de negocio que las compañías aseguradoras deberían aprovechar para asumir el riesgo en el presente y así ser líderes en el futuro.

Por último, y no menos importante, también sería necesario una flexibilización de algunas coberturas de estos ramos para poder asegurar adecuadamente nuevos riesgos, tal y como pasa con las placas solares u otro tipo de instalaciones domóticas. Un consenso en el mercado de cómo asegurarlas y bajo qué riesgos, ayudaría a la comprensión por parte de los clientes.

El seguro multirriesgo tiene delante una oportunidad para seguir creciendo y avanzando ante las nuevas edificaciones del futuro.

La evolución de este pasa por adaptarse a la nueva tendencia mundial de la apuesta por la sostenibilidad, la cual se ha convertido en una obligación.

6. Bibliografía

6.1. Informes:

ICEA. Informe de Evolución del Mercado Asegurador. Estadística a Junio. Año 2022. Informe 1.715 Julio 2022.

ICEA. Los Seguros Multirriesgo a Marzo. Año 2022. Informe 1.708 Junio 2022

ICEA. Análisis Técnico de los Seguros Multirriesgo. Año 2021. Informe 1.699 Mayo 2022

6.2. Fuentes de internet:

El blog de la ventilación eficiente

<https://www.solerpalau.com/es-es/blog/casa-sostenible-que-es>

(Fecha de consulta: 13 de mayo de 2022)

¿Qué es una vivienda sostenible? Conoce sus características. Agosto 25, 2019.

<http://www.latamgestion.com/2019/08/25/que-es-una-vivienda-sostenible-conoce-sus-caracteristicas/>

(Fecha de consulta: 13 de mayo de 2022)

Inmopedia vivienda sostenible

<https://www.realia.es/vivienda-sostenible>

(Fecha de consulta: 13 de mayo de 2022)

¿Qué es una vivienda sostenible? Características y ventajas

<https://www.gilmar.es/blog/vivienda-sostenible-caracteristicas-ventajas/>

(Fecha de consulta: 13 de mayo de 2022)

Diccionario básico de la casa sostenible y eficiente

https://www.arquitecturaydiseno.es/pasion-eco/diccionario-basico-casa-sostenible-y-eficiente_5954

(Fecha de consulta: 13 de mayo de 2022)

Casas ecológicas: tipos, características, precios y ejemplos

<https://climate.selectra.com/es/consejos/casas-ecologicas>

(Fecha de consulta: 13 de mayo de 2022)

Casas de contenedores: conoce sus ventajas y desventajas. Marzo 28, 2022.
<https://housfy.com/blog/casas-de-contenedores-conoce-sus-ventajas-y-desventajas/>
(Fecha de consulta: 13 de mayo de 2022)

Construcción sostenible: los materiales más utilizados. Julio 6, 2020.
<https://www.solerpalau.com/es-es/blog/construccion-sostenible/>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Estructura y cerramientos en la arquitectura sostenible
<https://qcasa.net/10-materiales-utilizados-en-la-construccion-de-viviendas-ecologicas/>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Materiales ecológicos para construcción de casas sostenibles
<https://inarquia.es/materiales-ecologicos-construccion-casas-sostenibles/>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Las casas del futuro: más sostenibles y autosuficientes
<https://www.factorenergia.com/es/blog/autoconsumo/las-casas-del-futuro-mas-sostenibles-autosuficientes/>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Viviendas sostenibles, ahorradoras de energía. Diciembre 9, 2020.
<https://estudiodiazdelapena.com/blog/viviendas-sostenibles-ahorradoras-de-energia>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Energía eólica en casa, ¿es realmente efectiva?
<https://www.siberzone.es/blog-sistemas-ventilacion/energia-eolica-hogar/>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Tiny Houses: vivir más sostenible en menos metros. Noviembre 7, 2018
<https://escandinavaelectricidad.es/blog/tiny-houses-vivir-mas-sostenible-en-menos-metros/>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Arquitectura sostenible. Enero 30, 2022.
<https://www.amarilloverdeyazul.com/arquitectura-sostenible-viviendo-en-contenedores/>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Casas de madera.
<https://ecohabitar.org/5-ejemplos-de-casas-de-madera/>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Viviendas bioclimáticas. Noviembre 27, 2017.
<https://www.ecologiaverde.com/viviendas-bioclimaticas-35.html>
(Fecha de consulta: 15 de mayo de 2022)

Mi casa en un container ¿sin licencia? Marzo 7, 2016.
<https://luisabeledo.es/2016/03/07/mi-casa-en-un-container/>
(Fecha de consulta: 3 de junio de 2022)

Arquitectura con contenedores.
<https://ovacen.com/la-arquitectura-con-contenedores-ventajas-y-desventajas/>
(Fecha de consulta: 3 de junio de 2022)

Arquitectura modular y sostenible
<https://thinkbox.es/>
(Fecha de consulta: 3 de junio de 2022)

Energía eólica
<http://www.antusolar.cl/energia-eolica/>
(Fecha de consulta: 3 de junio de 2022)

Energía eólica: la legislación está en el aire. Marzo 17, 2022.
<https://mintforpeople.com/noticias/normativa-energia-eolica/>
(Fecha de consulta: 17 de junio de 2022)

Tuberías plásticas: aliadas para viviendas sostenibles. Marzo 10, 2022.
<https://www.interempresas.net/Instaladores/Articulos/381635-Tuberias-plasticas-aliadas-para-conseguir-viviendas-mas-eficientes-y-sostenibles.html>
(Fecha de consulta: 17 de junio de 2022)

Autoconsumo eólico, Noelia López Redondo. Septiembre 18, 2020.
<https://www.energynews.es/que-hay-que-tener-en-cuenta-para-montar-una-instalacion-minieolica-en-casa/>
(Fecha de consulta: 17 de junio de 2022)

Tecnología para el hogar. Funcionalidad y diseño.
<https://www.tekdom.es/es>
(Fecha de consulta: 15 de julio de 2022)

6.3. Fuentes Oficiales:

LEY 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (BOE, de 6 noviembre de 1999)

LEY 50/1980, de 5 de octubre, de Contrato de Seguro (BOE, de 17 de octubre de 1980)

LEY 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (BOE, de 23 de Julio de 1960)

LEY RD 244/2019, de 5 de abril, de Autoconsumo (BOE, de 5 de abril de 2019)

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código

Técnico de la Edificación (BOE, de 28 de marzo de 2006)

DIRECTIVA 2010/31/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la Eficiencia Energética de los edificios (Diario Oficial de la UE, de 18 de junio de 2010)

Carlos Palomino Navarro

Nacido en Igualada, el 18 de mayo de 1986.

Técnico superior de proyectos urbanísticos y topografía desde el año 2008, cursado en la Escola Técnica Superior del Clot, Barcelona.

Con experiencia en el sector asegurador desde el año 2013.

En el año 2018 inicié mi etapa en Grupo Mutua de Propietarios como coordinador del equipo comercial del departamento de Multicanal y Clientes hasta la actualidad.

Cuadernos incluidos en la 20ª edición del Máster de Dirección de Entidades Aseguradoras y Financieras de la Universidad de Barcelona

291.- Iñaki Alarcos Tamayo: “La contribución del sector asegurador a los Objetivos de Desarrollo Sostenible”

292.- Raquel Cardete García: “Centro de Atención al Cliente de Entidades Aseguradoras en un mundo conectado a internet”

293.- Xavier Erència Esteve: “La gestión proactiva del cliente de seguros en Bancaseguros”

294.- Fernando García Arias: “Criptomonedas y sector asegurador” 2021/2022

295.- Pedro María García Costoya: “El contenido como herramienta de fidelización para el impulso del beneficio. Una propuesta para el seguro de impago de alquiler”

296.- Nicolás García-Nieto Colón: “Modelos de escalabilidad en seguros generales ¿Por qué no hay un “Apple” de los seguros?”

297.- Cristina González Nájar: “La mujer y el seguro: el reflejo de una sociedad futura”

298.- Ana Gonzalo Miguel: “Innovación en la gestión de la Incapacidad Temporal en el ámbito asegurador”

299.- Sonia Gras Martínez: “El panorama bancoasegurador actual y diseño de un modelo operativo de éxito en No Vida”

300.- Nagore Gurtubay Coloma: “La Digitalización humanizada del Servicio de Atención al cliente en Seguros”

301.- Ricardo Ibáñez Navés: “El plan de ciberseguridad en las compañías aseguradoras”

302.- Eva Martínez Buendía: “La Gestión por procesos. La mejor opción para gestionar tu aseguradora”

303.- Elsa Martínez Martínez: “La Tecnología y la Innovación cómo factor clave para el Desarrollo del Seguro de Dependencia”

304.- Carlos Palomino Navarro: “Oportunidades del seguro ante las nuevas tendencias de edificación”

305.- Ángel Pérez González: “Dinámicas de inversión y desarrollo de los planes de pensiones de empleo públicos”

306.- Jaime Pérez Tarrés: “Mejorar la vida de las personas de la tercera Edad: Dar más valor al seguro de Decesos”

307.- Brayan Rodríguez Quirós: “Sistemas de información financiera”

308.- Raquel Trasobares Rodríguez: “El cambio cultural en las Entidades Aseguradoras: ¿Entendemos a la Generación Z?”

309.- María Zárraga Ribó: “El reto del seguro de Salud en una sociedad envejecida y su implicación en los ODS en el Decenio del Envejecimiento Saludable”

