

QUALITYBROKERS
ASESORES DE SEGUROS



NEWSLETTER
ABRIL 2011



NEWSLETTER

ABRIL 2011

SEGUROS PARA EVITAR DISGUSTOS EN LA COMUNIDAD DE VECINOS

Son muchos los infortunios que pueden afectar a un inmueble y trastocar la vida de una comunidad de vecinos: incendio, explosión, robo, actos vandálicos, rotura de cañerías... Ningún edificio está exento de sufrir una calamidad de este tipo, por eso es importante estar asegurado.

Al margen de las pólizas de Hogar individual que los propietarios puedan contratar, los responsables de la comunidad de propietarios deben asegurarse de tener estos riesgos cubiertos para evitar disgustos.

No es obligatorio tener un seguro de este tipo, pero sí aconsejable y en la práctica casi todas las comunidades lo tienen. Pero no conviene precipitarse, la elección de una póliza de estas características debe ser meditada.

Existe una amplia oferta de seguros en el mercado que conviene comparar y muchas cosas que hay que tener en cuenta, como las características de la comunidad, las exclusiones de coberturas, las posibles franquicias y los riesgos que conviene tener cubiertos.



¿EN QUÉ CONSISTE UN SEGURO DE COMUNIDAD?

Son pólizas multirriesgo que cubren los daños que se puedan producir en las partes comunes del edificio y los ocasionados a terceros. Entre las ventajas de este tipo de pólizas destacan que los gastos de contratación se reparten entre todos los propietarios y que desde el punto de vista individual puede suponer un ahorro en el contrato del seguro de Hogar si de él se excluyen los riesgos que ya están cubiertos por el seguro comunitario. Otra característica es que, generalmente, la gestión de la reparación de los daños se hace a través de una única compañía. El capital asegurado se suele actualizar cada año para evitar desfases y para garantizar que, en caso de siniestro, se indemniza por la cantidad adecuada. Normalmente en este tipo de pólizas se ofrece la posibilidad de fraccionar el pago mensual, trimestral o anualmente.

SEGUROS PARA EVITAR DISGUSTOS EN LA COMUNIDAD DE VECINOS



NEWSLETTER
ABRIL 2011

¿QUÉ RIESGOS CONCRETOS CUBREN?

Normalmente estas pólizas tienen una modalidad básica que cubre las contingencias más comunes como la de incendio, explosión o desperfectos en el mobiliario. Pero también se pueden suscribir otras garantías adicionales que incluyen robo, daños estéticos, asesoramiento y protección jurídica. Es importante que la póliza cubra al 100% los daños por agua, fallos eléctricos y rotura de cristales. Incluso, aunque el paquete básico sólo suele cubrir las zonas comunes, opcionalmente también es posible contratar un seguro que cubra a las personas físicas encargadas de velar por el edificio, como el presidente de la comunidad o el administrador de fincas. En este caso, su contratación les asegura, entre otras cosas, defensa jurídica, reclamación a propietarios por impago de gastos o defensa en cuestiones administrativas municipales. Son seguros, en general, muy flexibles para que se adapten a las necesidades de cada comunidad y suelen contar, además, con un servicio de asistencia permanente.

¿CÓMO SE REALIZA LA COBERTURA DE LOS DAÑOS?

La cobertura de los daños puede ser total, por un tope máximo, o un porcentaje sobre el capital asegurado. También hay compañías que aplican una cláusula (franquicia) por la que el asegurado tiene que pagar un mínimo del siniestro.

¿DE QUÉ HAY QUE ESTAR INFORMADO?

El seguro de la Comunidad lo contrata el administrador o el presidente, pero todos los propietarios deben tener una copia de las condiciones generales y particulares de la póliza. Es importante fijarse en el capital asegurado para el edificio para saber si la indemnización sería suficiente para su reconstrucción en caso de siniestro total. También hay que conocer el tipo de indemnización que se ofrece para comprobar si la compañía indemniza a valor de nuevo o a valor real y las principales coberturas.

¿QUÉ TIPO DE CAPITALES SE ESTABLECEN?

En estas pólizas se suelen establecer por separado tres capitales: el continente, que engloba los muros, las ventanas o las puertas, es decir, el valor real de la vivienda, excluido el terreno; el contenido, que abarca los muebles y enseres de uso común; y la responsabilidad civil, que consiste en los daños causados a terceros. Hay que tener en cuenta que si se contrata el seguro por debajo del valor real la prima será más baja, pero en caso de siniestro la indemnización será proporcionalmente menor.





NEWSLETTER
ABRIL 2011

¿CÓMO ASEGURARME DE QUE MI INQUILINO PAGA EL ALQUILER?

La crisis actual se ha traducido en un incremento de la morosidad, pero no sólo entre las entidades financieras, también la gente de a pie la sufre. Es el caso, por ejemplo, del propietario de una vivienda alquilada cuyo inquilino ha dejado de pagar la renta mensual, lo que en la mayoría de los casos genera un importante trastorno al dueño de la casa. Para evitar estas situaciones se ha creado el seguro de Alquiler o seguro de Impago de Rentas, un producto cuya contratación se está incrementando por el miedo a la morosidad. Entre las características básicas de esta póliza se encuentran:

- El propietario con un seguro de Impago de Rentas recibe el importe del alquiler aunque el inquilino deje de pagarlo. Se trata de la cobertura por impago de alquileres. La mayoría de las veces son 12 meses, y algunas ofrecen la posibilidad de reducirlo a seis. El valor medio de la suma máxima asegurada es normalmente de 3.000 euros y existe la posibilidad de que se adelanten las rentas al asegurado hasta que se produzca el desahucio, habitualmente desde el cuarto mes de impago.
- Suele ser bastante normal que una situación de impago genere una tensa relación entre el inquilino y el propietario. La mayoría de las compañías ofrecen al asegurado la cobertura de defensa jurídica que suele incluir la cobertura de cualquier conflicto judicial derivado del contrato de arrendamiento, asistencia jurídica y gastos de abogados, procurador, notariales, peritos y costas judiciales. El límite máximo de gastos suele estar en el entorno de los 3.000 euros y en algunos casos se incluye un periodo de carencia, que normalmente es de tres meses.
- Esa conflictividad que suele generar las situaciones de morosidad a veces se traducen en actos vandálicos por parte del inquilino. Este tipo de pólizas suele también incluir una cobertura frente a estos daños que habitualmente es de hasta 3.000 euros y con una franquicia de 300 euros.
- De los seguros de Alquiler suelen quedar excluidos los alquileres de temporada, los locales de negocio, subarrendamientos, alquileres rústicos sin condiciones de habitabilidad y viviendas secundarias.
- Respecto al precio de estas pólizas, se suele cobrar anualmente en concepto de prima un porcentaje sobre la renta anual del alquiler, que suele oscilar entre el 4% y 4,5%, y con una prima mínima de entre 150 y 200 euros.





NEWSLETTER
ABRIL 2011

QB ABOGADOS

MEDIDAS PARA LA AGILIZACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN DE SOCIEDADES MERCANTILES



El pasado 3 de diciembre de 2010, se publicó el Real Decreto-Ley 13/2010, de 3 de diciembre, de actuaciones en el ámbito fiscal, laboral y liberalizadoras para fomentar la inversión y la creación de empleo, que entró en vigor ese mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. La finalidad esencial de esta norma persigue reforzar la política de impulso al crecimiento de la economía y al incremento de la competitividad a través de medidas de apoyo a la actividad empresarial, esencialmente enfocadas a las pequeñas y medianas empresas.

A tal efecto, se ha introducido una reducción de la carga impositiva. Las novedades no se han centrado únicamente en el ámbito tributario, también ha introducido medidas de otra índole con el fin de favorecer la inversión productiva, la competitividad de las empresas y, en definitiva, la tan ansiada creación de empleo en estos tiempos de incertidumbre que corren.

El Real Decreto-Ley recoge dos de las reformas contenidas en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible, cuya puesta en marcha el Gobierno consideró urgente y necesaria para tener una incidencia inmediata en el entorno empresarial. En primer lugar, se agiliza la constitución de sociedades. La reforma operada permitirá que todos los trámites necesarios para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada puedan llevarse a cabo, con carácter general, en un plazo máximo de uno o cinco días, exceptuando sólo aquellos casos en que la elevada cuantía del capital o la complejidad de la estructura societaria exijan un examen más minucioso.

En segundo lugar, la reducción de obligaciones de publicidad de actos societarios en periódicos estaba también incluida en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible. Sin embargo, su capacidad de generar efectos inmediatos que descarguen costes a las empresas hacía aconsejable su inmediata aprobación. Fundamentalmente, se elimina la obligación publicar en periódicos la adopción de acuerdos societarios tales como la modificación de estatutos, reducción de capital, convocatoria de juntas de accionistas o la disolución. Con esta medida se persigue reducir las cargas administrativas y los costes que implican la inserción de anuncios en prensa, trámites que suponían verdaderas trabas, que se traducían en un incremento en tiempo y dinero en ocasiones injustificadas, para las sociedades de capital.

Asimismo, se suprime la tributación del 1% en concepto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Operaciones Societarias, para los supuestos de constitución de sociedades, aumento de capital, aportaciones que efectúen los socios que no supongan aumento de capital y traslado a España de la sede de dirección efectiva o del domicilio social de una sociedad cuando ni una ni otro estuviesen previamente situados en un Estado miembro de la Unión Europea.

Consideramos bienvenidas todas aquellas medidas que persigan un ahorro para los empresarios y emprendedores, tanto en los plazos de ejecución como en el coste económico. No obstante, el tiempo nos dirá si estas medidas resultan eficaces en la práctica. Se requiere para ello un esfuerzo común, remando en la misma dirección, por parte de todos los agentes que intervenimos en el tráfico jurídico-económico. Así sea.

Jorge Alonso Granell
Abogado



NEWSLETTER
ABRIL 2011

CASO PRÁCTICO

LAS GARANTÍAS DE LOS ASEGURADOS FRENTE A LAS COMPAÑÍAS

La legislación ha introducido garantías para proteger a los asegurados frente a las compañías. Conocerlas es útil porque ayuda a decidir sobre la contratación de un producto u otro o sobre una aseguradora u otra. Tanto la Ley de Contrato de Seguro como la de Condiciones Generales de la Contratación ofrecen protección al asegurado exigiendo que se de al cliente información suficiente y mediante la supresión de las cláusulas que puedan resultar lesivas para los asegurados.

En el primer caso, el potencial cliente debe saber que el derecho a estar informado no se limita al contenido de la oferta, sino también a la legislación que se aplica al contrato, las instancias de reclamación (internas y externas) y el procedimiento a seguir, y a los datos para identificar a la entidad. Pero además, el deber de informar se extiende a lo largo de toda la relación contractual. Respecto a la eliminación de prácticas que pueden perjudicar al cliente, una reciente sentencia del Tribunal Supremo ha confirmado que cualquier cláusula que "restringe, condiciona o modifica el derecho del asegurado a la indemnización una vez que el riesgo objeto del seguro se ha producido", ha de destacarse en el contrato y, además, deben ser específicamente aceptadas por el cliente.

Hay otro elemento que refuerza la protección del tomador del seguro gracias a unas modificaciones incluidas en la Ley de Competencia Desleal para incorporar la Directiva sobre Prácticas Comerciales Desleales. Gracias a este nuevo texto se introduce en nuestro ordenamiento la categoría de prácticas agresivas, que califica como desleales dos comportamientos concretos. Uno de ellos el exigir al tomador, beneficiario o tercero perjudicado, que desee reclamar una indemnización al amparo de un contrato de seguro, la presentación de documentos que no sean razonablemente necesarios para determinar la existencia del siniestro y, en su caso, el importe de los daños. Y el segundo, dejar sistemáticamente sin responder la correspondencia al respecto, con el fin de disuadirlo de ejercer sus derechos.

EL CLIENTE TIENE DERECHO A ESTAR INFORMADO





NEWSLETTER
ABRIL 2011

LAS CORREDURÍAS AUMENTAN SU CUOTA DE MERCADO EN EL SEGURO DE SALUD



SEGURO Y NOTICIAS

La estructura de los canales de distribución del mercado de seguros de Salud está cambiando. Según un informe de DBK, se aprecia una progresiva pérdida de participación de la venta a través de oficinas propias de las aseguradoras, los agentes y la red bancaria; y en cambio están aumentando su peso las corredurías y la venta telefónica y on-line. Y todo ello en un contexto de ralentización del crecimiento del mercado.

La facturación total por primas en seguros de Salud ascendió en 2010 a 6.400 millones de euros, lo que supone un crecimiento del 4% respecto al año anterior. El 38,5% de ese volumen de primas fue comercializado por el canal de los mediadores, 2.459 millones de euros, frente a un porcentaje del 37,9% registrado en 2007. Ese incremento de cuota de mercado se ha logrado exclusivamente gracias al avance de las corredurías y corredores ya que los agentes registraron una pérdida de participación entre 2007 y 2010.

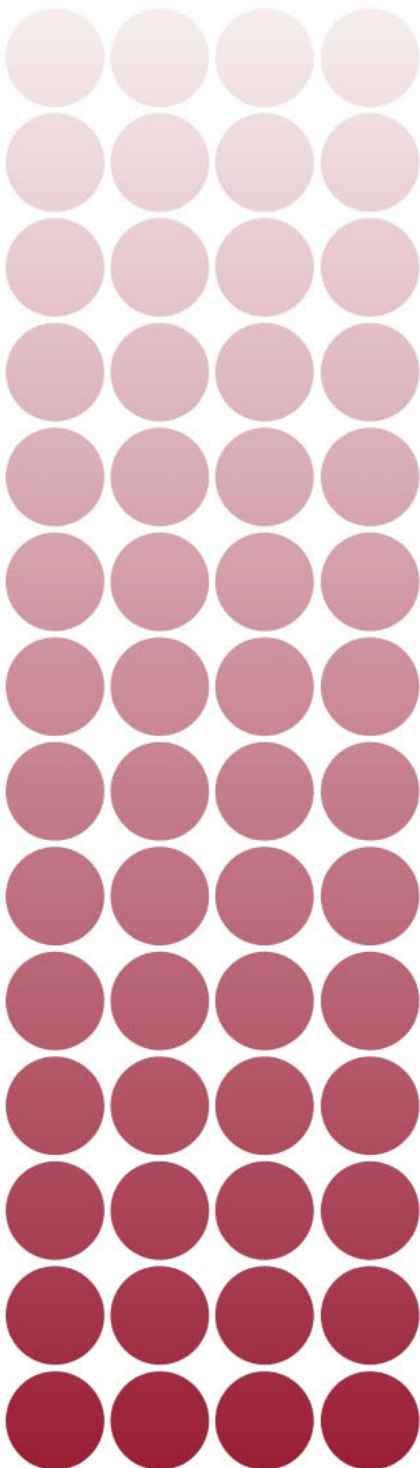
En concreto, los agentes contabilizaron un volumen total de primas de 1.520 millones de euros el pasado año, el 23,8% del total, lo que supone 0,8 puntos porcentuales menos que en 2007. Sin embargo, la facturación por primas intermediadas por corredurías y corredores se situó en 2010 en 939 millones, el 14,7% del total, con un aumento de cerca de un punto y medio respecto a 2007.

No obstante, pese al avance de las corredurías y los medios directos de venta, las oficinas propias de las aseguradoras siguen siendo las que controlan la mayor parte del mercado de seguros de Salud con una cuota del 53,6%, un punto porcentual menos que en 2007.



NEWSLETTER
ABRIL 2011

DICCIONARIO



SEGUROS DE VIDA PARA ACUMULAR AHORRO

SEGUROS DE CAPITAL DIFERIDO

El asegurado se compromete a abonar una prima única o periódica y, a cambio, el asegurador le entregará un capital al final del periodo previsto en el contrato, que estará compuesto por la capitalización de las primas aportadas más un interés garantizado. Se puede recuperar anticipadamente la inversión según la tabla de rescate de la póliza. No tienen ventaja fiscal.

UNIT LINKED

Están ligados a fondos de inversión. El capital a percibir por el asegurado dependerá del valor de las participaciones de los fondos en el momento que se haga efectivo. Las primas se destinan a adquirir esas participaciones y a financiar una cobertura de fallecimiento. La característica principal es que el tomador asume el riesgo de la inversión.

PPA

Los Planes de Previsión Asegurados tienen las mismas ventajas fiscales que los Planes de Pensiones. Garantizan el capital y una rentabilidad mínima con coberturas por fallecimiento e invalidez. El capital logrado en el momento de la jubilación se percibe de una vez o como renta periódica, vitalicia o temporal. Tiene limitado el derecho de rescate antes de la jubilación.

PIAS

Los Planes Individuales de Ahorro Sistemático tienen como objetivo constituir una renta vitalicia complementaria a la pensión pública. La aportación máxima anual es de 8.000 euros, el importe total de primas no puede superar los 240.000 euros y la duración mínima es de 10 años. Fiscalmente los rendimientos acumulados están exentos de tributación.



QUALITYBROKERS
CORREDURIA DE SEGUROS

SOLUCIONES DE CONFIANZA



QUALITYBROKERS
CORREDURIA DE SEGUROS
www.qualitybrokers.es