

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS QUE HA DE REGIR LA CONTRATACIÓN DE UN SEGURO DE DAÑOS DEL CONTINENTE DEL EDIFICIO PERTENECIENTE A MUTUA DE ANDALUCÍA Y DE CEUTA, MUTUA COLABORAORA CON LA SEGURIDAD SOCIAL Nº 115, EN LA LOCALIDAD DE CEUTA, AV. DE OTERO S/N. EXPTE.CG-2023/5101/0107

➤ **TOMADOR DEL SEGURO**

MUTUA DE ANDALUCÍA Y DE CEUTA en adelante (CESMA), Mutua de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social, nº 115 con domicilio social en la Avda. Ntra. Sra. De Otero, s/n 51002 Ceuta.

1. OBJETO DEL SEGURO

La contratación con una compañía Aseguradora de una póliza de seguro que cubra los daños en el Edificio (Continente) perteneciente a la Mutua de Andalucía y Ceuta, situado en Av. De Otero S/N, 51002 Ceuta, de acuerdo con los pliegos de condiciones particulares y técnicas.

1.1. – OCUPACIÓN Y DESTINO DEL EDIFICIO

El edificio tiene las siguientes características:

- Superficie útil: 1.300 metros cuadrados
- Antigüedad: 30/12/1977
- Continente: 1.151.000 euros
- Edificio 4 plantas
- Planta baja:
 - Centro sanitaria de atención de urgencias (INGESA)
 - Una vivienda
 - Oficina atención al público Ministerio del Interior (extranjería)
- 1ª planta:
 - Oficinas Instituto Nacional de Seguridad e Higiene En El Trabajo (Ministerio de trabajo y economía social)
- 2ª Planta:
 - Oficinas Ministerio del interior (extranjería)
- Sub-planta:
 - Centro de formación Servicio público de empleo estatal (SEPE)

El Asegurador garantiza el Edificio asegurado en caso de siniestro cubierto por alguna de las garantías que figuran incluidas en las Condiciones Particulares, según los límites y normas establecidos en las presentes Condiciones Generales.

Por la presente póliza el Asegurador se obliga, mediante el cobro de la prima y para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido en el **Edificio asegurado** en la póliza u otra prestación convenida.

Se entiende por Asegurado, la persona que figura como tal en las Condiciones Particulares de la presente póliza, que es titular del interés objeto del seguro y que, en defecto del Tomador del seguro, asume las obligaciones derivadas de este contrato.

2. BIENES ASEGURADOS

2.1. EDIFICIO

- a) Conjunto de construcciones principales y accesorias pertenecientes al edificio objeto del seguro y las dependencias al servicio de dicho edificio, como garajes, plazas de aparcamiento, trasteros y anexos **situados en el mismo inmueble.**
- b) Instalaciones fijas de servicios, tales como agua, gas, electricidad, teléfono, radio y televisión; energía solar, climatización, sanitarias; portero electrónico y video portero; ventilación y evacuación de humos; prevención, detección y extinción de incendios; detección de robo, antenas colectivas de televisión, ascensores y montacargas.
- c) Cocinas a gas o cocinas eléctricas, placas vitrocerámicas o placas de inducción y hornos, instalados en cada una de las viviendas del Edificio asegurado.
- d) Puertas, ventanas, mármoles, granitos, falsos techos, moquetas, entelados, papeles pintados, pintura, estucados, maderas y en general los materiales de recubrimiento adheridos a suelos, paredes o techos; armarios empotrados o de cocina y elementos de obra.
- e) Farolas, buzones, muros o vallas de cerramiento, muros de contención de tierras, obra de infraestructura, pavimentación exterior, cercas, verjas o similares.
- f) Mobiliario y decoración situados dentro de las dependencias de uso común.
- g) Instalaciones de las zonas recreativas y ajardinadas; las piscinas no portátiles, frontones y otras instalaciones deportivas; los toldos, lonas y similares. **Estos bienes no se consideran asegurados para los hechos descritos en la garantía Extensivos.**
- h) Las reformas, cambios, sustituciones realizadas y elementos incorporados individualmente por los propietarios o usuarios respectivos de las viviendas y locales. **No tendrán la consideración de Edificio, las diferencias del precio o valor que resulten a causa de no existir semejanza en clase, calidad y valor o cuando no suponga sustitución por no existir en origen.**

- i) Si la propiedad del edificio coparticipa con otras comunidades o personas en elementos de uso común, tales como: garajes, zonas recreativas o deportivas, se considerarán en este contrato sólo por el coeficiente de copropiedad que le corresponda al Asegurado.

3. BIENES NO ASEGURADOS

No se consideran edificio, excepto cuando expresamente se indique para algún riesgo, prestación adicional o garantía específica, **los siguientes bienes:**

- a) **Bienes de terceros que por cualquier razón estén en el edificio asegurado o en poder del Asegurado.**
- b) **Animales de cualquier clase.**
- c) **Automóviles, motos y vehículos de motor en general, embarcaciones,**
- d) **caravanas y remolques.**
- e) **Jardines y arboledas**, sin perjuicio de lo dispuesto en la garantía Jardines y arboledas.
- f) **Objetos de valor artístico o histórico.**
- g) **Las mejoras, decoración y las lunas de puertas, escaparates y ventanas de los locales y bajos comerciales del Edificio asegurado. Se entenderá por mejoras aquellas que representen una diferencia de precio o valor respecto al bien original por haberse incrementado su calidad, clase o valor, o cuando éstas supongan la inclusión de un bien que no existía en origen.**

4. GARANTÍAS

4.1. INCENDIO, EXPLOSIÓN Y CAÍDA DEL RAYO

A. Riesgos cubiertos

Quedan garantizadas las pérdidas materiales directas que puedan sufrir los bienes asegurados por la destrucción o deterioro de los mismos a consecuencia de:

A.1. Incendio, la acción directa del fuego, así como sus consecuencias inevitables, cuando se origine por caso fortuito, por malquerencia de extraños, por negligencia propia del Asegurado o de las personas de que responda civilmente.

A.2. Explosión, de cualquier naturaleza y procedencia.

A.3. Caída del rayo, con o sin incendio subsiguiente. **No están cubiertos los daños causados a las instalaciones y aparatos eléctricos o electrónicos.**

B. Delimitación de garantías

La suma asegurada será del 100% del capital del Edificio, **excepto cuando expresamente se indique otra suma asegurada para alguna prestación cubierta.**

La suma asegurada, por un mismo siniestro que afecte la garantía Gastos derivados por incendio, explosión, caída del rayo y extensivos, podrá alcanzar hasta el 120% del Capital de Edificio.

4.2. EXTENSIVOS

Los riesgos que se indican más adelante quedan cubiertos siempre que:

- Su ocurrencia se produzca después de los 7 días siguientes a la fecha de emisión de la póliza o de sus suplementos. Si el efecto del contrato es posterior a la emisión de la póliza o de sus suplementos, los 7 días de carencia se computarán desde la entrada en vigor. Esta carencia no será de aplicación cuando exista continuidad de seguro con una póliza anterior sobre el mismo riesgo o cuando ésta no pudiera haberse contratado por inexistencia del interés asegurable.

A. Riesgos cubiertos

Quedan garantizadas las pérdidas materiales directas que puedan sufrir los bienes asegurados por la destrucción o deterioro de los mismos a consecuencia de:

A.1. Actos de vandalismo o malintencionados, cometidos individual o colectivamente por terceras personas.

No quedan cubiertos:

- Las pintadas, inscripciones, arañazos, rayas, raspaduras, deterioro de la superficie y pegado de carteles.
- El hurto o apropiación indebida, así como el robo o su tentativa.
- Los actos vandálicos o malintencionados ocasionados por los arrendatarios u ocupantes, legales o ilegales, del Edificio asegurado.
- **La rotura de lunas, cristales, espejos, elementos de metacrilato, mármoles, granitos, piedra o minerales análogos, silestone y loza sanitaria.** Sujeto a mejora en la oferta del licitador.
- Daños o desperfectos en farolas y buzones.
- Daños producidos en el curso de reuniones, manifestaciones, huelgas o cualquier hecho que represente una reivindicación política, económica o social.

A.2. Acciones tumultuarias y huelgas, producidas en el curso de reuniones y manifestaciones efectuadas conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica 9/1983 de 15 de julio, así como durante el transcurso de huelgas legales. Para la cobertura de los riesgos derivados de motín o tumulto popular se estará a lo dispuesto en la garantía Riesgos extraordinarios.

A.3. Fenómenos atmosféricos siguientes:

- **Lluvia, siempre que la precipitación sea superior a 40 litros por metro cuadrado y hora, y viento y el choque de objetos volcados o transportados por éste, siempre que se registren velocidades superiores a 80 kilómetros por hora.**

La cobertura por las perturbaciones atmosféricas de lluvia y viento quedan supeditadas a que tengan la consideración de excepcionales por su aparición e intensidad en determinadas épocas del año o por su situación geográfica. En este caso, la consideración de anormalidad deberá acreditarse con informes de Organismos Oficiales, mediante pruebas sujetas a la apreciación de los peritos nombrados por Asegurado y Asegurador, o cuando se hayan producido daños similares a los sufridos por el riesgo asegurado, en edificios de buena construcción y estado de mantenimiento, **que se encuentren situados en un radio de 2 kilómetros del riesgo asegurado.**

No quedan cubiertos:

- **Daños o desperfectos en farolas y buzones.**
- **Caída de pedrisco o nieve** cualquiera que sea su intensidad.
- **Filtraciones de agua procedentes de fenómenos atmosféricos, siempre que se den las intensidades señaladas,** a través de tejados, terrazas, azoteas, muros o paredes. Sujeto a mejora en la oferta del licitador.
- **Los daños por filtraciones debidos a la falta de mantenimiento, defecto de construcción o vicio propio, así como los que se produzcan cuando la precipitación del fenómeno atmosférico sea igual o inferior a 40 litros por metro cuadrado y hora.** No obstante, en caso de que el Asegurado repare efectiva y adecuadamente la causa de la filtración y acredite dicha reparación mediante la aportación de las facturas correspondientes **en el plazo de ocho meses tras la ocurrencia del siniestro,** tras las comprobaciones pertinentes por parte del Asegurador, quedarán comprendidos los daños a los bienes asegurados producidos por las filtraciones de agua procedentes de fenómenos atmosféricos en ambos supuestos, **hasta un máximo de 2.000 euros a primer riesgo.** Asimismo, **siempre y cuando se haya contratado la garantía de Escapes de Agua Zona Común,** en este límite se incluirán los gastos necesarios para restablecer la estética y armonía de conjunto de los bienes asegurados de la estancia afectada ante la imposibilidad de efectuar la reparación con materiales de idénticas características estéticas a los efectiva y realmente dañados, **exceptuando los sanitarios con su correspondiente grifería, los efectos de arañazos, raspaduras, rayadas, desconchados y otras causas que originen simples defectos estéticos.**
- **Localización y reparación del origen de las filtraciones de agua.** Sujeto a mejora en la oferta del licitador.

- **Oxidaciones, corrosiones, capilaridad, humedades y/o condensaciones.**
- **Los daños derivados de trabajos de construcción y conservación del inmueble.**
- **Las consecuencias de la penetración del agua, nieve, arena o polvo por puertas, ventanas, balcones, lucernarios, claraboyas, u otras aberturas que hayan quedado sin cerrar o cuyo cierre fuera defectuoso.**
- **Las consecuencias derivadas del frío, hielo, olas o mareas, incluso cuando estos fenómenos hayan sido causados por el viento.**
- **Daños o desperfectos en farolas y buzones.**

A.4. Inundación, que provenga de desbordamiento o desvío del curso normal de lagos sin salida natural, canales, acequias y otros cauces artificiales de superficie o subterráneos. **En ningún caso quedan comprendidas las inundaciones debidas al desbordamiento o rotura de presas o diques de contención.**

Adicionalmente y **hasta un máximo de un 4% del Capital del Edificio**, quedan incluidos los Gastos de Desbarre y Extracción de lodos, como consecuencia de la inundación.

A.5. Humo, a consecuencia de fugas o escapes repentinos y anormales, que se produzcan en hogares de combustión o sistemas de calefacción o de cocción, **siempre que los mismos formen parte de las instalaciones aseguradas y se encuentren conectadas a chimeneas por medio de conducciones adecuadas.**

A.6. Choque o impacto de vehículos terrestres, o de las mercancías por ellos transportadas contra los bienes asegurados, **que sean propiedad o estén en poder o bajo control de cualquier persona ajena al Edificio asegurado, no considerándose ajenos los inquilinos o usuarios habituales de la Comunidad o de sus servicios.**

A.7. Ondas sónicas, producidas por astronaves o aeronaves.

A.8. Caída de astronaves o aeronaves, u objetos que caigan de las mismas.

A.9. Derrame o escape accidental de las instalaciones automáticas de extinción de incendios, por falta de estanquidad, rotura, derrumbamiento o fallo en general de los elementos de dichas instalaciones que utilicen agua o cualquier otro agente extintor.

B. Delimitación de garantías

La suma asegurada será del 100% del capital del Edificio, **excepto cuando expresamente se indique otra suma asegurada para alguna prestación cubierta.**

La suma asegurada, por un mismo siniestro que afecte la garantía Gastos derivados por incendio, explosión, caída del rayo y extensivos, podrá alcanzar hasta el 120% del Capital de Edificio.

4.3. GASTOS DERIVADOS POR INCENDIO, EXPLOSIÓN, CAÍDA DEL RAYO Y EXTENSIVOS

A. Riesgos cubiertos

Como consecuencia de un siniestro cubierto por las garantías de Incendio, explosión, caída del rayo y Extensivos, se garantizan:

A.1. Efectos secundarios, los daños causados por la acción del humo, vapores, polvo, carbonilla y cualquier otra sustancia similar derivada de los **riesgos de Incendio, Explosión y Caída del Rayo, si el siniestro se ha originado en el Edificio asegurado.**

A.2. Medidas de salvamento, por daños o menoscabos a los bienes asegurados, incluyendo su traslado.

A.3. Medidas de la autoridad, los daños causados por las medidas adoptadas incluso por el Asegurado para limitar las consecuencias del siniestro.

A.4. Desaparición, que comprende el valor de los objetos asegurados que desaparezcan a consecuencia de incendio o explosión, siempre que el Asegurado acredite su preexistencia y **salvo que el Asegurador pruebe que fueron robados o hurtados.**

A.5. Demolición y desescombro, que incluye la retirada y el traslado de los restos y escombros hasta el lugar más próximo en el que sea permitido depositarlos, **en ningún caso son objeto de cobertura los costes necesarios para la destrucción de los restos.**

A.6. Actuación del servicio de bomberos, que comprende el pago de la tasa por la asistencia del servicio público de bomberos.

A.7. Obtención de permisos para la reconstrucción, que abarca los gastos en que incurra el Asegurado para la obtención de permisos y licencias obligatorias para la reconstrucción del Edificio asegurado.

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 10% del Capital del Edificio, límite máximo 12.000 euros.

A.8. Honorarios profesionales de arquitectos e ingenieros, en los que se incurra necesariamente para la reparación o reconstrucción del edificio asegurado.

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 10% del Capital del Edificio, límite máximo 12.000 euros.

A.9. Pérdida de alquileres, que el Asegurado obtuviera por el arrendamiento del Edificio Asegurado, **siempre y cuando no se produzca la resolución del contrato de arrendamiento.** También quedarán

garantizados como consecuencia de un hecho indicado en la garantía Riesgos Extraordinarios y, **cuando se hayan contratado, para las garantías Escapes de agua zona común y Escapes de agua zona privativa.**

El plazo de inhabilitación será determinado por los peritos y **tendrá una duración máxima de un año.**

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 10% del Capital del Edificio.

A.10. Inhabilitación temporal, en el supuesto de que el edificio estuviese ocupado por el propio Asegurado, quedan comprendidos los desembolsos originados por inhabilitación temporal mientras duren las obras para reparar los daños. También quedarán garantizados como consecuencia de un hecho indicado en la garantía Riesgos Extraordinarios y, **cuando se hayan contratado, para las garantías Escapes de agua zona común y Escapes de agua zona privativa.**

El plazo de inhabilitación será determinado por los peritos y **tendrá una duración máxima de un año.**

Estos desembolsos comprenden exclusivamente el alquiler de una nueva vivienda o local de características similares a los afectados.

Si el Asegurado es inquilino, los desembolsos se efectuarán **siempre y cuando no se produzca la resolución del contrato de arrendamiento.**

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 10% del Capital del Edificio.

B. Delimitación de garantías

La suma asegurada será del 100% del capital del Edificio, **excepto cuando expresamente se indique otra suma asegurada para alguna prestación cubierta.**

La suma asegurada, por un mismo siniestro que afecte la garantía Gastos derivados por incendio, explosión, caída del rayo y extensivos, podrá alcanzar hasta el 120% del Capital de Edificio.

4.4. REPOSICIÓN DE DOCUMENTOS

Siempre que los mismos se encuentren dentro del Edificio asegurado, sean propios y exclusivos del mismo, quedan comprendidos los gastos y desembolsos que originen la reposición de los documentos desaparecidos como consecuencia de un siniestro cubierto por las garantías de Incendio, explosión y caída del rayo, Extensivos, Riesgos Extraordinarios y Robo **en caso de haberse contratado.**

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 0,5% del Capital del Edificio.

4.5. DAÑOS DIRECTOS A LAS INSTALACIONES Y APARATOS ELÉCTRICOS O ELECTRÓNICOS

Siempre y cuando cumplan con las normas legales vigentes y estén instalados de forma permanente en las dependencias de uso común del Edificio asegurado, producidos por corrientes

anormales, cortocircuito o combustión, que tengan su origen en causas eléctricas externas a las propias instalaciones o aparatos, o en la caída del rayo, aun cuando no se produzca incendio. **Esta garantía únicamente será de aplicación cuando la causa pueda considerarse accidental, súbita e imprevisible.**

Quedan excluidos:

- Las líneas eléctricas, telefónicas o telegráficas de transmisión y distribución incluyendo cables, hilos, postes, torres de tendido, pilares y cualquier equipo que forme parte de tales instalaciones, subestaciones de cualquier clase, así como las instalaciones para emisión o recepción de señales de audio y video, siempre y cuando se encuentren a más de 750 metros del edificio asegurado.
- Daños cubiertos por la garantía del instalador, fabricante y/o proveedor.
- Daños cuyo origen sea por falta de mantenimiento, desgaste por el uso o defecto propio.
- Daños que tengan su origen en operaciones de mantenimiento o fallos de manejo.
- Daños en pantallas, tubos electrónicos, válvulas, bombillas, fusibles, resistencias y aparatos de alumbrado.

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 100% del Capital del Edificio.

4.6. JARDINES Y ARBOLEDAS

Se garantizan los daños materiales producidos en jardines y arboledas, que estén situados al aire libre o bajo construcciones abiertas y dentro del recinto que delimita el Edificio asegurado, **como consecuencia de un siniestro cubierto por las garantías Incendio, explosión y caída del rayo y Riesgos extraordinarios.**

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta 6.000 euros.

4.7. BUZONES

Se garantizan los daños materiales producidos en los buzones de la Comunidad Asegurada, dentro del recinto que delimita el Edificio o instalados en su fachada, como consecuencia de un siniestro cubierto en los apartados Actos de vandalismo o malintencionados y Fenómenos atmosféricos de la garantía Extensivos.

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta 300 euros por siniestro y año.

4.8. RIESGOS EXTRAORDINARIOS

Se indemnizarán por el Consorcio de Compensación de Seguros los daños de naturaleza extraordinaria, o catastróficos, según lo dispuesto en las **Generalidades del Contrato en el punto Riesgos Extraordinarios**.

La suma asegurada será el 100% del Capital del Edificio, **excepto cuando expresamente se indique otra suma asegurada para alguna prestación cubierta**.

La suma asegurada por un mismo siniestro que afecte a la garantía Gastos derivados por incendio, explosión, caída del rayo y extensivos, podrá alcanzar hasta el 120% del Capital del Edificio.

4.9. ASISTENCIA EN COMUNIDADES - ZONAS COMUNES

A. Definiciones

A.1. Asegurado

A los efectos de la presente cobertura Asistencia en comunidades, tienen la condición de Asegurado la Comunidad de Propietarios del Edificio asegurado, o la persona física o jurídica propietaria del mismo, en caso de que esté destinado a alquiler.

No tendrán la consideración de Asegurado cada uno de los copropietarios o inquilinos a título individual.

A.2. Ámbito de la cobertura

Las garantías que a continuación se indican son de aplicación únicamente por circunstancias que incidan o se produzcan en las partes o zonas comunes del Edificio asegurado por la presente póliza. **El Asegurado deberá abonar las facturas correspondientes a la intervención solicitada**, salvo en el servicio estipulado en la garantía cubierta B.2., dentro de los límites establecidos en cada una de ellas.

A.3. Hecho accidental

Todo hecho externo, independiente de la voluntad del Asegurado, **lo cual excluye las averías debidas a causas intrínsecas y desgaste, uso o deterioros naturales. Tampoco tendrán la consideración de hecho accidental la falta de suministros o de agua.**

B. Garantías cubiertas

B.1. Envío de profesionales

Siempre que la Comunidad lo necesite, el Asegurador le facilitará el profesional cualificado para atender los servicios requeridos que se encuentren incluidos entre los siguientes:

- Fontanería
- Electricidad

- Cristalería
- Cerrajería
- Carpintería
- Jardinería
- Antenistas
- Electrodomésticos
- Albañilería
- Televisores y videos
- Pintura
- Persianas
- Escayolistas
- Enmoquetadores
- Parquetistas
- Carpintería metálica
- Tapicería
- Barnizadores
- Contratistas
- Pequeños transportes
- Limpiezas

Los costes de desplazamiento serán gratuitos para el Asegurado, **quien deberá abonar el coste de la mano de obra y de los materiales utilizados.**

A los efectos de la solicitud del servicio, el Asegurado puede solicitar la asistencia durante las 24 horas del día todos los días del año. Los servicios de carácter urgente, considerando como tales la Fontanería, Electricidad y Cerrajería, serán prestados con la máxima rapidez posible. El resto de servicios serán prestados de lunes a viernes laborables entre las 9 y las 18 horas.

Esta lista está abierta a posibles ampliaciones y, por tanto, pueden realizarse consultas respecto a envío de profesionales no incluidos en la misma (reparación de ordenadores personales, instaladores de gas, aire acondicionado, reparación de calderas y calentadores individuales, etc.)

Tarifas:

Las tarifas se ajustarán a las que estuvieran vigentes en el mercado y se aplicarán según los siguientes conceptos e intervalos:

- Desplazamiento: Gratuito en todos los casos
- Mano de obra:
- Facturación mínima: 1 hora.
- Fracciones de ½ hora sucesivas.

Para los servicios en los que no se pueda aplicar este sistema de tarifas (reparación de electrodomésticos, pequeños transportes, etc) se hará mediante presupuesto.

B.2. Personal de seguridad

En el supuesto de que, a consecuencia de siniestro cubierto por la póliza, el inmueble asegurado fuera fácilmente accesible desde el exterior y fuera necesario servicio de vigilancia y/o custodia, el Asegurador enviará, a su cargo, con la mayor prontitud posible, personal de seguridad cualificado **durante un máximo de 48 horas, contadas a partir de la llegada de éste al edificio afectado, dando por finalizado este servicio desde el momento en que el hecho accidental fuera subsanado.**

B.3. Portero automático

Si por cualquier causa el portero automático de la Comunidad amparada por la Póliza quedara inutilizado, se enviará urgentemente, durante las 24 horas de cualquier día del año, profesionales que reparen la avería.

El Asegurador, asume los gastos de desplazamiento, **siendo por cuenta del Asegurado la mano de obra y materiales para la reparación.**

C. Solicitud para la prestación del servicio

Todos los servicios **deberán ser solicitados al teléfono específico indicado en la póliza una vez sea formalizada.** Al llamar se indicará el nombre del Asegurado, número de Póliza de seguro, dirección, número de teléfono y tipo de asistencia que se precisa.

A los efectos de la solicitud del servicio, será posible solicitar la asistencia durante las 24 horas del día todos los días del año.

No será responsabilidad de la aseguradora los retrasos o incumplimientos que sean debidos a causa de fuerza mayor.

En aquellos casos en los que el Asegurado se haya puesto en contacto previamente con el Asegurador, y este no disponga del profesional necesario para efectuar el servicio requerido, la compañía, previa aceptación, asumirá igualmente los costes de desplazamiento del profesional designado por el Asegurado, así como los costes del servicio hasta el límite de la cobertura establecida en cada una de las garantías anteriores.

En cualquier caso, el importe máximo que se abonará al Asegurado en concepto de desplazamiento del profesional será de 35 euros, previa presentación de la factura correspondiente.

D. Garantía de los servicios

El Asegurador garantiza durante TRES meses los trabajos realizados al amparo de las presentes condiciones.

4.10. CONTROL DE PLAGAS - ZONAS COMUNES

A- Descripción del servicio

Incluye un servicio por anualidad de seguro de desinsectación **de las zonas comunes incluidas de la comunidad asegurada**, en caso de aparición de una plaga de **cucarachas o roedores** durante la vigencia de la póliza, **siempre y cuando suponga un riesgo evidente para la salud de los vecinos** de la misma.

El servicio se compone de una primera visita en la cual se realizaría la desinsectación, incluyendo los productos necesarios, y de una segunda visita de control a los 15 días.

Los productos utilizados cumplirán con la normativa vigente.

B. Zonas incluidas por tipología de comunidad

B.1. Comunidad de propietarios y mancomunidades verticales:

Zonas cubiertas:

- Portal
- Escaleras
- Rellanos
- Cuarto de Calderas
- Cuarto de PCI (Protección Anti Incendios)
- Cuarto de Contadores
- Cuarto Maquinaria Ascensores
- Cuarto de Basuras
- Aparcamiento subterráneo

Zonas excluidas:

- Viviendas (incluida la del conserje)
- Terrazas y Patios de Viviendas
- Piscinas
- Zonas Deportivas
- Jardines

B.2. Comunidad de propietarios y mancomunidades horizontales:

Zonas cubiertas:

- Viales comunes
- Aceras comunes
- Zonas ajardinadas comunes
- Registros sanitarios de alcantarillado e imbornales
- Zonas técnicas comunes

Zonas excluidas:

- Zona de piscina
- Zonas deportivas
- Zonas ajardinadas particulares
- Zonas de uso privativo (patios, terrazas, jardines)

C. Exclusiones generales

- Zonas privativas del interior de las viviendas particulares, los trasteros y los locales comerciales del Edificio asegurado.
- En el caso de Edificios que pertenezcan a mancomunidades NO aseguradas por el Asegurador, se excluyen de la cobertura de la póliza las zonas comunes pertenecientes a la mancomunidad.
- Los tratamientos contra cualquier otro tipo de plagas distintas a las detalladas anteriormente (Ratas, Ratones y Cucarachas).
- Tratamientos fitosanitarios.
- Las plagas comunicadas que se comuniquen con posterioridad a la resolución de la póliza, aunque se hubiese detectado por los vecinos o incluso comunicado al Asegurador la presencia de cucarachas o roedores con anterioridad, sin que tuviese tal hecho consideración de plaga al no suponer un riesgo para la salud en el momento de la comunicación.
- En caso de detectarse deficiencias higiénicas o estructurales en los edificios asegurados, las cuales pudieran afectar al grado de infestación por roedores o cucarachas, no se realizará el servicio hasta la completa subsanación de dichas deficiencias. En caso de que el Asegurado no subsane dichas deficiencias en el Edificio asegurado, el Asegurador no queda obligado a prestar el servicio.
- La solicitud del servicio cuando no exista riesgo para la salud de los vecinos de la Comunidad asegurada.
- El Asegurador no se compromete a la eliminación de la plaga en un plazo determinado.

D. Sistema para la prestación del servicio. Límites.

A los efectos de la solicitud del servicio, el Asegurado puede solicitar la asistencia durante las 24 horas del día, todos los días del año. Los profesionales se pondrán en contacto con el Asegurado en un plazo máximo de 48 horas laborables desde la solicitud. Los trabajos serán realizados de lunes a viernes laborables entre las 9:00 y las 18:00, tras acordar fecha y hora con el Asegurado.

E. Solicitud del servicio

Todos los servicios deberán ser solicitados al teléfono específico indicado en la póliza una vez sea formalizada. Al llamar se indicará el nombre del Asegurado, número de Póliza de seguro, dirección, número de teléfono y tipo de asistencia que se precisa. A los efectos de la solicitud del servicio, el Asegurado puede solicitar la asistencia durante las 24 horas del día todos los días del año.

Para los casos que no comporten urgencia, se sugiere que la solicitud del servicio se efectúe en días laborables entre las 9 y las 18 horas.

F. Garantía de los servicios

Los trabajos de Control de plagas realizados tienen una **garantía de un mes**.

4.11. PROTECCIÓN JURÍDICA

En cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo a la Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de las Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras se informa que, el Asegurador gestiona directamente el ramo de defensa jurídica y garantiza que ningún miembro del personal que se ocupa de la gestión de asesoramiento jurídico relativo a la presente garantía ejerce al tiempo una actividad parecida en otro ramo.

A. Definiciones

- **Asegurado:** A efectos de la cobertura de Protección Jurídica, tienen la consideración de Asegurado:
 - La Comunidad de Propietarios legalmente constituida que figura como Asegurado en las Condiciones Particulares de esta póliza.
 - El Presidente y el Secretario en el marco de las funciones que legalmente tengan previstas y únicamente en relación a la Comunidad Asegurada.
- **Siniestro:** A efectos de esta garantía se entiende por siniestro todo hecho o acontecimiento imprevisto que lesione los intereses del Asegurado o que modifique su situación jurídica. Se entiende ocurrido el siniestro o evento:
 - En las infracciones penales y administrativas, en el momento en que se ha realizado o se pretende que se ha realizado el hecho punible o sancionable.

- En los supuestos de reclamación por culpa no contractual, en el momento mismo en que el daño ha sido causado.
- En los litigios sobre materia contractual, en el momento en que se produjo el inicio de la infracción de las normas contractuales.

Los hechos que teniendo la misma causa, se hayan producido a un mismo tiempo, serán considerados un único siniestro.

B. Objeto de la garantía

Por la presente garantía, el Asegurador se obliga, dentro de los límites establecidos en la Ley y en este contrato, a hacerse cargo de los gastos derivados de:

- La prestación de los servicios de asistencia jurídica, judicial o extrajudicial, a favor del Asegurado por medio de los abogados, procuradores u otros profesionales técnicos propuestos por el Asegurador, como consecuencia de un siniestro en los términos que se exponen en este apartado.
- El pago de los gastos en que pueda incurrir el Asegurado, hasta el capital asegurado, únicamente como consecuencia de su intervención en un procedimiento judicial, por causa de un siniestro en los términos que se exponen en este apartado, cuando el Asegurado opte por la libre elección de profesionales que le representen.
- La constitución, en procesos penales, hasta el límite de capital asegurado a tal efecto, de las fianzas exigidas para conseguir la libertad provisional del Asegurado, así como para responder del pago de las costas judiciales, **con exclusión de indemnizaciones y multas.**

C. Prestaciones garantizadas

La cobertura se circunscribe a los eventos que a continuación se detallan:

C.1. Derechos relativos al edificio

Comprende la protección de los intereses de la Comunidad de Propietarios en relación al Edificio objeto de cobertura, en los siguientes casos:

- La reclamación frente a tercero responsable identificable, de los daños ocasionados al Edificio, incluso dolosamente, **siempre que no derive del incumplimiento de una relación contractual específica.**
- La reclamación a los titulares de fincas colindantes por cuestiones relativas a servidumbres de paso, luces, vistas, distancias, lindes y medianerías, así como por infracción de normas legales relativas a emanación de humos o gases.

C.2. Contratos de servicios

Esta prestación comprende la reclamación por incumplimiento de los siguientes contratos de arrendamiento de servicios en los que la Comunidad de Propietarios sea titular y destinataria final:

- Servicios de reparación, conservación o mantenimiento del Edificio o sus elementos.
- Servicios de limpieza y jardinería.
- Servicios privados de vigilancia y seguridad.

C.3. Reclamación a propietarios por impagos

Quedan garantizadas las reclamaciones en favor de la Comunidad de Propietarios, contra aquellos propietarios:

- Que no se hallen al corriente de pago de los gastos generales que, de acuerdo a su cuota de participación, deban satisfacer para el adecuado sostenimiento del Edificio.
- Que no satisfagan el pago de los gastos originados por la ejecución de nuevas instalaciones, servicios o mejoras en general, **siempre que éstas hayan sido válidamente acordadas.**

Para que tales reclamaciones queden garantizadas, deberán darse las siguientes circunstancias:

- Que el origen del impago sea posterior a la entrada en vigor de la presente póliza.
- Que se cumplan los requisitos relativos a la aprobación, por parte de la Junta de Propietarios, de la liquidación de la deuda.
- Que exista una base documental suficiente para acreditar la deuda.
- Que el reclamado no haya sido declarado insolvente según declaración judicial.

C.4. Defensa frente a reclamaciones administrativas

Se garantiza la defensa del Asegurado frente a procedimientos seguidos por la Administración Pública en cuestiones de su competencia.

C.5. Defensa frente a reclamaciones laborales

Se garantiza la defensa del Asegurado frente a reclamaciones derivadas de un conflicto laboral incoado por parte de sus asalariados siempre que éstos se hallen debidamente inscritos en el Régimen de la Seguridad Social.

C.6. Defensa penal

Comprende la defensa penal del Asegurado en aquellos procesos que se le sigan por imprudencia, impericia o negligencia derivadas del ejercicio de las funciones que tenga encomendadas.

D. Sumas aseguradas

- Si el Asegurado utiliza los servicios jurídicos o técnicos propuestos por el Asegurador, la cobertura alcanzará el coste de tales servicios **con un límite máximo por todos los conceptos de 12.000 euros por siniestro y año.**
- Si, por el contrario, el Asegurado opta por la libre elección de profesionales que le representen en un procedimiento, **el Asegurador asumirá los gastos derivados conforme lo dispuesto en el apartado b del punto "Objeto de la Garantía", hasta la cantidad máxima de 1.200 euros, siendo éste el importe máximo garantizado por siniestro y anualidad del seguro.**

Dentro del importe máximo contratado como capital asegurado se entenderán incluidos los honorarios de todos aquellos profesionales, cualquiera que fuere la especialidad de su conocimiento, que el Asegurador o el Asegurado utilizase para el buen fin de su reclamación judicial. De igual forma vendrán incluidas, una vez acumulado su importe a los anteriores, las cantidades derivadas de la condena en costas a cargo del Asegurado.

El reintegro de los honorarios de los profesionales intervinientes, cuando fuere pertinente, se registrará por los criterios orientadores de los colegios profesionales a que pertenezcan. Se aplicarán en todos los casos los que rijan en la corporación colegial del lugar en que se desarrolle el procedimiento, **siendo a cargo del Asegurado los gastos derivados de los desplazamientos de los profesionales que no fueren residentes en aquél.**

En el importe máximo garantizado y pactado en el condicionado de la póliza **se entenderá que queda incluido el IVA aplicable.**

- El depósito de fianzas judiciales queda limitado a 30.000 euros por siniestro y año.

E. Ámbito temporal

Serán objeto de cobertura aquellos siniestros cuya causa nazca de hechos ocurridos durante la vigencia del presente contrato **y sean declarados al Asegurador durante dicha vigencia o antes de transcurrir un año desde la fecha de rescisión o anulación de la misma.**

Los derechos derivados de materia contractual están sujetos a un plazo de carencia de tres meses a contar desde la fecha en que entró en vigor el seguro. No habrá cobertura si al momento de la

contratación del seguro, o durante el plazo de carencia, se rescinde por alguna de las partes el contrato origen de litigio o se solicita su resolución, anulación o modificación.

F. Ámbito territorial

Se garantizan únicamente los eventos ocurridos en España y que sean competencia de juzgados y tribunales españoles.

G. Exclusiones

Además de las exclusiones que rigen para el resto de la póliza, no quedarán cubiertos por la presente garantía:

- Reclamaciones cuyo objeto de litigio no superen los 300 euros.
- La defensa jurídica asumida por el Asegurador en base a la Garantía de Responsabilidad Civil prevista en la presente póliza.
- Las reclamaciones contra el Asegurador o entre las personas que ostenten la calidad de Asegurado o Tomador en la presente póliza.
- Las multas y sanciones, administrativas o judiciales, que pudieren imponerse al Asegurado.
- El pago de impuestos u otros pagos de carácter fiscal dimanantes de la prestación de documentos públicos o privados ante los organismos judiciales.
- No quedan cubiertos por esta garantía los conflictos derivados de contratos de suministros, tales como agua, gas, electricidad, teléfono, televisión, Internet, ni tampoco de los contratos de seguro.
- Los gastos que procedan de una acumulación o reconversión judicial, cuando se refieran a materias no comprendidas en las coberturas garantizadas.
- Los recursos en la jurisdicción contencioso-administrativa.
- Los eventos que tengan su origen o estén relacionados con el proyecto, construcción, transformación que merezca la consideración de obra mayor o derribo del inmueble o instalaciones donde se halle ubicado el riesgo y los originados por canteras, explotaciones mineras o instalaciones fabriles.
- Los litigios sobre cuestiones de propiedad intelectual o industrial, así como los procedimientos judiciales en materia de urbanismo, concentración parcelaria y expropiación o que dimanen de contratos sobre cesión de derechos a favor del Asegurado.
- Las situaciones voluntariamente causadas por el Tomador o Asegurado, cuando así lo declare por sentencia judicial firme, así como aquellos en los que concurra dolo o culpa grave por parte de los mismos.

H. Conflicto de intereses

Si en la tramitación de un siniestro se pusiera de manifiesto un conflicto de intereses, el Asegurador lo pondrá de inmediato en conocimiento del interesado a fin de que adopte cuantas medidas sean precisas en defensa de sus derechos, sin perjuicio de realizar, por parte del Asegurador, aquellas diligencias de carácter urgente que fueren necesarias.

En tal supuesto el Asegurado podrá optar por seguir confiando la defensa de sus intereses a los servicios propuestos por el Asegurador o designar a los profesionales que le atiendan en su reclamación o defensa, siendo a cargo del Asegurador, en este segundo supuesto, **el coste de los honorarios de tales profesionales conforme a los baremos y criterios orientadores de los respectivos Colegios profesionales y hasta el importe máximo garantizado en póliza para el caso de libre elección de profesionales.**

No será de aplicación la facultad de designación de profesionales contenida en el párrafo anterior, si el conflicto de intereses proviniera de la decisión adoptada por parte del Asegurador de rechazar el siniestro del que se derive la necesidad de nombramiento de los mismos.

I. Desavenencias en la tramitación

Si en la tramitación del siniestro surgieran desavenencias en el modo de plantear y tratar la cuestión litigiosa derivada del mismo o si por parte del Asegurador se estimara que las pretensiones del Asegurado son inviables, lo comunicará de inmediato al interesado, informándole de la decisión adoptada y su justificación, a fin de que pueda designar libremente los profesionales que representen y defiendan sus intereses.

El Asegurador asumirá el coste de tales profesionales conforme a los baremos y criterios orientadores de los respectivos Colegios profesionales **y hasta el importe máximo garantizado en póliza para el supuesto de libre elección**, para los casos de desavenencias surgidas en el planteamiento técnico de las cuestiones litigiosas.

Para los supuestos de inviabilidad de las peticiones pretendidas por el Asegurado por sus nulas o escasas posibilidades de éxito, **el Asegurador únicamente asumirá el reembolso de los honorarios de los profesionales conforme a los baremos y criterios orientadores de los respectivos Colegios profesionales y hasta el importe máximo garantizado en póliza para el caso de libre elección, si se obtiene mayor éxito.**

J. Derecho de arbitraje

El Asegurado podrá someter a arbitraje cualquier diferencia que pueda surgir con el Asegurador, respecto del contrato de seguro. La designación de árbitros no podrá realizarse antes de que surja la cuestión en disputa.

Será a cargo de cada una de las partes el coste derivado de la designación de los árbitros y del laudo que se dictare.

K. Libertad de elección de los profesionales

Tal como se expone anteriormente, el Asegurado tendrá derecho a elegir libremente el procurador y abogado que haya de representarle y defenderle, a los efectos de los anteriores compromisos de la forma y con los límites antes determinados, en cualquier clase de procedimiento judicial, debiendo, con anterioridad a su nombramiento, comunicarlo así al Asegurador. En ningún caso los profesionales así designados estarán sujetos a las instrucciones del Asegurador.

4.12. ROBO

A. Bienes asegurados

El mobiliario, decoración, instalaciones fijas de agua, gas, electricidad, teléfono, radio, televisión, energía solar y climatización; maquinaria, portero electrónico, video portero y equipos de energía solar y climatización, **situados en las dependencias de uso común del Edificio asegurado, a excepción del mobiliario y decoración que se encuentren al aire libre, construcciones abiertas, garajes y plazas de parking.**

B. Riesgos cubiertos

Quedan garantizadas las pérdidas materiales directas que puedan sufrir los bienes asegurados por la destrucción o deterioro de los mismos a consecuencia de:

B.1. Robo

Quedan garantizadas las pérdidas materiales y directas que sufra el Asegurado por la sustracción o apoderamiento ilegítimo de los bienes asegurados, cometidos por terceros mediante actos que impliquen fuerza en las cosas o violencia o intimidación en las personas.

Tendrán la consideración de terceros, **cualquier persona física o jurídica distinta de:**

- El Tomador del Seguro y el Asegurado.

- Los trabajadores de la Comunidad de Propietarios que estén dados de alta en el Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo.

B.2. Hurto

Queda cubierta la sustracción o apoderamiento de los bienes asegurados, cometidos por terceros sin empleo de fuerza en las cosas y sin violencia o intimidación en las personas.

B.3. Desperfectos o deterioros

Quedan cubiertos los desperfectos o deterioros que sufran con ocasión de robo o su tentativa, las puertas, ventanas, claraboyas, muros, paredes, techos, cubiertas y suelos, **situados en las dependencias de uso común y dentro del Edificio asegurado. Quedan excluidas las puertas, ventanas y claraboyas que den acceso a cada una de las zonas de uso privativo, así como, con carácter general sus lunas y cristales.**

En defecto o en exceso de un seguro privativo del hogar que pudiera garantizarlos, quedan amparados los desperfectos que sufran con ocasión de robo o su tentativa, las puertas de acceso a las zonas de uso privativo, **hasta 600 euros por cada vivienda o local afectado con un máximo de 3.000 euros por siniestro.**

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 10% del Capital del Edificio, salvo lo indicado para las puertas de acceso a las zonas de uso privativo.

B.4. Infidelidad

Quedan garantizadas las pérdidas **probadas mediante sentencia judicial firme**, por fraude, malversación, falsificación o apropiación indebida de dinero en metálico, cheques o talones bancarios, **producidos y descubiertos durante la vigencia de esta póliza y realizados por personas al servicio del Edificio asegurado o por sus componentes que tengan encargada la función de cobros y pagos, custodia e intervención de fondos.**

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 0,5% del Capital del Edificio, límite máximo 9.000 euros.

B.5. Extintores

Queda cubierto el robo o hurto de los **extintores situados en el garaje o zonas comunes de la Comunidad Asegurada.**

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta 300 euros por siniestro y año.

C. Delimitación de garantías

La suma asegurada será del 100% del Capital del Edificio, **excepto cuando expresamente se indique otra suma asegurada para alguna prestación cubierta.**

4.13. RESPONSABILIDAD CIVIL

A. Responsabilidad civil inmobiliaria y de servicios

A.1. Definiciones

- **Asegurado.** La persona que figura como tal en las Condiciones Particulares de la presente póliza, que es titular del interés objeto del seguro y que, en defecto del Tomador del seguro, asume las obligaciones derivadas de este contrato.
- Asimismo tendrán dicha consideración aquellas personas que ostenten la representación de la Comunidad de Propietarios mientras actúen en el ámbito de sus funciones.
- **Siniestro.** Toda acción u omisión que haya producido un daño del que pueda resultar civilmente responsable el Asegurado.
- **Se considerará que constituye un solo y único siniestro el acontecimiento o serie de acontecimientos dañosos debidos a una misma causa original con independencia del número de reclamantes o reclamaciones formuladas.**
- **Tercero.** Cualquier persona física o jurídica distinta de:
 - **El Tomador del Seguro y el Asegurado.**
 - **Los trabajadores de la Comunidad de Propietarios que estén dados de alta en el Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo.**
- **Daño material.** Deterioro, destrucción o menoscabo de cosas o animales.
- **Daño corporal.** Lesión corporal o muerte, causada a personas.
- **Perjuicio.** Pérdida económica consecuencia directa de los daños corporales o materiales, en los términos anteriormente descritos, sufridos por el reclamante de la misma, siempre y cuando la causa que los genere y el daño fuese objeto de cobertura de la póliza, **sin que, en ningún caso, tengan dicha consideración las multas o sanciones, así como las consecuencias de su impago.**

A.2. Objeto del seguro

El Asegurador toma a su cargo las consecuencias pecuniarias de la responsabilidad civil extracontractual que pueda derivarse para el Asegurado de acuerdo con la normativa legal vigente, por los daños materiales y corporales y perjuicios causados involuntariamente a terceros, por hechos que se deriven **exclusivamente de la actividad desarrollada dentro del recinto que delimita el Edificio, de acuerdo con las definiciones, términos y condiciones de la presente póliza.**

A.3. Riesgos cubiertos

A.3.1. Responsabilidad civil inmobiliaria

La garantía ampara la responsabilidad civil extracontractual que pueda derivarse para el Asegurado por daños causados a terceros derivados del inmueble asegurado.

Quedan asimismo cubiertas las reclamaciones derivadas de las tareas de ampliación o reforma de dicho inmueble siempre **que no afecten a elementos estructurales o de carga del edificio, que sean calificadas administrativamente como obras menores y que su presupuesto no exceda de sesenta mil euros (60.000 euros).**

A.3.2. Responsabilidad civil de servicios

El Asegurador toma a su cargo, dentro de los límites pactados, la responsabilidad civil extracontractual que se derive para el Asegurado por daños involuntariamente causados a terceros **que exclusivamente se deriven de las siguientes eventualidades:**

- Acciones u omisiones del Asegurado.
- La organización de actividades lúdicas, deportivas así como el servicio de restauración ocasional.
- Servicio de vigilancia.
- Servicio de mantenimiento.

A.4. Exclusiones

Con carácter general, y por lo tanto de aplicación a todas las coberturas de responsabilidad civil, quedan excluidas las reclamaciones derivadas de:

- **Daños al propio Edificio asegurado.**
- **Daños ocasionados por escapes de agua.**
- **Los daños por filtraciones de agua procedentes de fenómenos atmosféricos.** No obstante, en caso de que el Asegurado repare efectiva y adecuadamente la causa de la filtración y

acredite dicha reparación mediante la aportación de las facturas correspondientes **en el plazo de ocho meses tras la ocurrencia del siniestro**, tras las comprobaciones pertinentes por parte del Asegurador, quedarán comprendidos los daños a terceros producidos por las filtraciones de agua procedentes de fenómenos atmosféricos, **hasta un máximo de 2.000 euros a primer riesgo**.

- **Daños causados a bienes muebles o inmuebles que, por cualquier motivo (uso o disfrute, manipulación, transformación, reparación, custodia, depósito o transporte) hayan sido confiados, cedidos o arrendados al Asegurado, o a personas de quién éste sea responsable, o bien se encuentren bajo su posesión o ámbito de control.**
- **Los daños sufridos por empleados y personas que, de hecho o de derecho, dependan del Asegurado en el ejercicio de cualquier actividad laboral.**
- **Por los daños derivados de hechos de la circulación tal y como se regula en la legislación vigente.**
- **El pago de multas o sanciones.**
- **Los daños causados por el almacenamiento, utilización, transporte, carga o descarga de materias peligrosas o tóxicas y explosivos.**
- **Los daños derivados de los efectos de vibraciones, ruidos, ondas o campos electromagnéticos.**
- **Cualquier responsabilidad emanante de prueba, modificación, adquisición, obtención, preparación, procesamiento, fabricación, manipulación, distribución, almacenamiento, aplicación o cualquier otro uso de material de cualquier clase que, entera o parcialmente, se origine en el cuerpo humano y cualquier derivados o productos biosintéticos provenientes de tales materias.**
- **La responsabilidad civil de actividades de modificación genética de organismos.**
- **Las responsabilidades derivadas de pérdidas, daños, costes o gastos de cualquier naturaleza que hayan sido originados, provocados o causados directa o indirectamente como consecuencia de guerra, terrorismo, alteración del orden civil o militar y, en general, de hechos políticos y/o sociales.**
- **Cualquier pérdida económica que no sea consecuencia directa de un daño material o personal previo.**

B. Responsabilidad civil de la junta rectora de la comunidad

B.1. Riesgos cubiertos

El Asegurador toma a su cargo, dentro de los límites pactados, la responsabilidad civil extracontractual derivada de la junta rectora de la comunidad, en el desempeño de sus funciones, por:

- Los daños materiales que sufran los documentos propiedad de terceros que se encuentren en su poder.

- Los perjuicios económicos que pudieran derivarse para Comunidad Asegurada con motivo de error u omisión.

B.2. Exclusiones

Sin perjuicio de que sean de aplicación el resto de exclusiones previstas en la póliza, no serán objeto de cobertura:

- Pérdida, desaparición o destrucción de dinero, títulos, valores y escrituras, timbres y efectos timbrados, resguardos de depósitos, letras de cambio y, en general, cuantos documentos o recibos representen un valor o garantía de dinero.
- El uso o desgaste normal de los documentos de terceros, defecto propio o defectuosa conservación de los mismos.
- Daños o perjuicios producidos por la intervención del Procurador, Abogado, Administrador, Asesor Fiscal o Gestor Administrativo de la Comunidad.
- Dolo, mala fe, actos delictivos o infidelidad de los propios miembros de la junta rectora de la Comunidad.
- Errores u omisiones en la suscripción, anulación, renovación o modificación de pólizas de seguros.
- Errores u omisiones en inversiones mobiliarias de los fondos de la Comunidad, así como la depreciación de inmuebles.
- Reclamaciones derivadas de sobrepasar presupuestos o créditos.
- Reclamaciones por daños materiales, personales, morales, derecho al honor o a la imagen, ley de protección de datos, calumnias o injurias.
- Reclamaciones derivadas del desempeño de actividades distintas a las propias de la junta rectora de la Comunidad.
- Cualquier tipo de multas y sanciones.
- Reclamaciones presentadas ante tribunales no españoles.

C. Responsabilidad civil por contaminación accidental

C.1. Definiciones

- **Contaminación.** La introducción o dispersión de materias o sustancias en la tierra, el agua o el aire, que produzcan un deterioro que resulte peligroso o dañino en la calidad de dichos medios.
- **Accidental.** Que sea extraordinaria y que no se haya causado de forma intencionada o prevista y consentida, como una consecuencia normal de la actividad realizada en la instalación asegurada o de la posesión de la misma.

- **Repentina.** Que desde el momento en que ha comenzado la emisión causante hasta que se descubre la existencia de la contaminación transcurra un periodo no superior a 120 horas.

C.2. Alcance de la cobertura

Queda amparada por la presente cobertura, derogando las exclusiones previstas en las Generalidades del Contrato, la Responsabilidad Civil del Asegurado por daños y perjuicios derivados de contaminación causada a terceros, **exclusivamente cuando dicha contaminación se produzca de forma accidental y repentina.**

La presente cobertura surtirá efecto siempre que desde que ha comenzado la emisión causante de la contaminación, hasta que se descubre la existencia de la misma transcurra un periodo no superior a 120 horas.

C.3. Exclusiones

Sin perjuicio de que sean de aplicación el resto de exclusiones previstas en la póliza, no serán objeto de cobertura:

- Daños, pérdidas o mengua del contenido de los depósitos.
- Modificaciones en el nivel freático de las aguas.
- Daños genéticos en personas o animales.
- Daños ocasionados por haberse desviado deliberadamente de las leyes, reglamentos o disposiciones vigentes.
- Daños causados por verter deliberadamente las aguas, líquidos o sustancias residuales o contaminantes en la tierra o en las aguas.
- Gastos de localización y de obstrucción de los derrames.
- Daños ocasionados por emisiones regulares derivadas del funcionamiento normal del Edificio Asegurado.
- Daños por derrame de sustancias perjudiciales con objeto de efectuar trabajos lícitos de investigación científica acerca de la reducción o control de la contaminación.
- Daños causados por instalaciones que sobrepasen de forma continuada o reiterada los niveles de emisión autorizados o en instalaciones que se encuentren en mal estado de conservación o mantenimiento.
- Responsabilidad medioambiental basada en la Ley 26/2007 de 23 de octubre, de Responsabilidad Medioambiental, y normativa de desarrollo, que fuera exigida o exigible por la Administración Pública.

D. Responsabilidad civil derivada de accidente de trabajo

A la presente garantía le serán de aplicación la totalidad de las previsiones recogidas en la garantía A. Responsabilidad civil inmobiliaria y de servicios.

En esta garantía tendrán la consideración de **terceros, los trabajadores de la Comunidad asegurada incluidos en nómina y dados de alta en el Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo.**

D.1. Riesgos cubiertos

El Asegurador toma a su cargo la responsabilidad civil extracontractual que se derive para el Asegurado conforme a derecho, como consecuencia de los daños corporales y perjuicios **que se deriven exclusivamente de accidentes de trabajo**, ocurridos en el ámbito de la actividad asegurada, sufridos por los trabajadores del Asegurado que, al tiempo de producirse el siniestro, se encuentren incluidos en nómina y dados de alta en el Seguro Obligatorio de Accidentes de Trabajo.

D.2. Exclusiones

Sin perjuicio de que sean de aplicación el resto de exclusiones previstas en la garantía A. Responsabilidad Civil Inmobiliaria y de Servicios, no serán objeto de cobertura:

- Hechos que no sean calificados como accidente de trabajo o que estén excluidos de la cobertura del seguro de accidentes de trabajo.
- Conductas calificadas como infracciones muy graves por la Inspección de Trabajo, así como del incumplimiento doloso o reiterado de las normas de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Acoso en el trabajo o mobbing y el acoso sexual.
- Las reclamaciones por impago de cuotas, salarios o primas de seguros establecidos por Convenio Colectivo.
- Las reclamaciones por enfermedad profesional o bien por enfermedades no profesionales que contraiga el trabajador con motivo de la realización de su trabajo, así como el infarto de miocardio, trombosis, hemorragia cerebral y enfermedades de similar origen.
- Los accidentes ocurridos "in itinere".

E. Ámbito temporal y territorial

La garantía ampara las responsabilidades aseguradas por **hechos ocurridos en todo el Territorio Español y durante la vigencia de la póliza, siempre que dichos hechos se pongan en conocimiento del Asegurador durante la referida vigencia o, en su caso, hasta dos años después de la terminación de la última de las prórrogas de la póliza.**

F. Gastos de defensa y fianzas civiles

En aquellos siniestros amparados por la garantía de Responsabilidad Civil el Asegurador se hará cargo de:

- La constitución de fianzas judiciales exigidas para garantizar las responsabilidades civiles del procedimiento hasta el límite de la suma asegurada.
- Las costas judiciales, incluyendo en dicho concepto todos aquellos gastos necesarios para el procedimiento, que serán abonadas en la misma proporción existente entre la indemnización que deba satisfacer el Asegurador, de acuerdo con lo previsto en la póliza, y el importe total de la responsabilidad del Asegurado en el siniestro.

El Asegurador, tomará la dirección de todas las gestiones relacionadas con el mismo, actuando en nombre del Tomador del seguro, Asegurado o del causante de los hechos, intentará las negociaciones que fueren pertinentes con los perjudicados o sus causahabientes con el fin de alcanzar una transacción amistosa, indemnizándoles si hubiere lugar. El Asegurado deberá prestar la colaboración necesaria en orden a la dirección jurídica asumida por el Asegurador.

Si no fuere posible dicha transacción y se iniciará cualquier procedimiento judicial contra el Tomador del seguro, Asegurado o el causante de los hechos, el Asegurador asumirá con sus abogados y procuradores la defensa de los mismos en cuantas reclamaciones se plantearen, a cuyo fin vendrán éstos obligados a otorgar los poderes necesarios.

Si existiera conflicto de intereses entre el Asegurador y el Tomador del seguro, Asegurado o causante de los daños, podrán éstos optar entre el mantenimiento de la dirección jurídica por el Asegurador o confiar su propia defensa a otra persona. En este último caso, el Asegurador quedará obligado a abonar los gastos de tal dirección jurídica, cuyo importe junto con la posible indemnización no podrá superar en ningún caso la suma asegurada.

G. Delimitación de garantías

Suma asegurada: A primer riesgo, hasta los límites establecidos en las Condiciones Particulares, estableciéndose un máximo del 10% de la suma asegurada por siniestro para la Responsabilidad Civil de la Junta Rectora de la Comunidad y un máximo de 151.000 por siniestro para la Responsabilidad Civil de Contaminación Accidental.

La suma asegurada por siniestro lo es también por anualidad de seguro y representa el máximo de garantía del Asegurador, por todos los conceptos y para un mismo siniestro, sea cual sea el número de víctimas, daños materiales y la importancia de las reclamaciones dirigidas contra el Asegurado. Una vez consumida la referida cantidad, en virtud de las obligaciones de la póliza,

quedarán sin cobertura los sucesivos siniestros que puedan producirse hasta el próximo vencimiento anual del contrato. No obstante, ambas partes podrán, de mutuo acuerdo, restablecer la suma asegurada por siniestro, mediante la correspondiente reposición de prima.

Los gastos judiciales derivados de la cobertura se entenderán incluidos dentro de la Suma Asegurada, y por lo tanto limitados hasta dicha cantidad, solo en aquellos casos en que la acción se ejercitase ante tribunales extranjeros.

4.14. ROTURA DE LUNAS Y CRISTALES - DEPENDENCIAS DE USO COMÚN

A. Riesgos y bienes asegurados

Quedan garantizadas las pérdidas materiales y directas a consecuencia de la rotura accidental que puedan sufrir las lunas, cristales, espejos, elementos de metacrilato, mármoles, granitos, piedra o minerales análogos, silestone y aparatos sanitarios, **que estén instalados de forma permanente en las dependencias de uso común del Edificio asegurado.**

Quedan incluidos los cristales de separación entre dos terrazas o balcones de dos viviendas privadas.

No quedan cubiertos:

- Piezas móviles tales como bombillas, lámparas, cristalerías, vajillas, objetos decorativos y menaje en general.
- Las placas de mármol, granito u otra piedra o mineral análogo colocadas en suelos, paredes, techos o en el exterior del Edificio asegurado.
- Pantallas de televisión y monitores.
- Placas vitrocerámicas, de inducción y similares.
- Arañazos, raspaduras, rayas, desconchados y otros deterioros de las superficies y azogados.
- Roturas producidas por robo o su tentativa.
- Roturas producidas en los locales, bajos comerciales y pisos no destinados a vivienda.
- Roturas producidas durante la realización de obras, reparaciones y/o trabajos de pintura.
- Roturas debidas a defectos de colocación o montaje y/o por vicio o defecto propio.

B. Delimitación de garantías

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 100% del Capital del Edificio, límite máximo 2.500 euros por pieza individual dañada.

4.15. ROTURA DE LUNAS Y CRISTALES EXTERIORES DE LA FACHADA - DEPENDENCIAS DE USO PRIVATIVO

A. Riesgos y bienes asegurados

Quedan garantizadas las pérdidas materiales y directas a consecuencia de la rotura accidental que puedan sufrir las lunas y cristales **exteriores perimetrales de la fachada del Edificio incluidos los que formen parte de terrazas y balcones, que estén instalados de forma permanente en puertas, ventanas, balcones, claraboyas y tragaluces, de las dependencias de uso privativo del Edificio asegurado destinadas a vivienda.**

No quedan cubiertos:

- Piezas móviles tales como bombillas, lámparas, cristalerías, vajillas, objetos decorativos y menaje en general.
- Los instalados o que formen parte del mobiliario y/o decoración particular.
- Los daños que se ocasionen en metacrilatos, mármoles, granitos, silestone, aparatos sanitarios piedra o minerales análogos.
- Pantallas de televisión y monitores.
- Placas vitrocerámicas, de inducción y similares.
- Roturas producidas por robo o su tentativa.
- Roturas producidas en los locales, bajos comerciales y pisos no destinados a vivienda.
- Arañazos, raspaduras, rayas, desconchados y otros deterioros de las superficies y azogados.
- Roturas producidas durante la realización de obras, reparaciones y trabajos de pintura.
- Roturas debidas a defectos de colocación o montaje y/o por vicio o defecto propio.

B. Delimitación de garantías

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta el 100% del Capital del Edificio, límite máximo 2.500 euros por pieza individual dañada.

4.16. AMPLIACIÓN A LA GARANTÍA ROTURA DE LUNAS Y CRISTALES EXTERIORES DE LA FACHADA DEPENDENCIAS DE USO PRIVATIVO

En los mismos términos y condiciones previstos en la garantía ROTURA DE LUNAS Y CRISTALES EXTERIORES DE LA FACHADA - DEPENDENCIAS DE USO PRIVATIVO, se pacta expresamente su

ampliación a las pérdidas materiales y directas a consecuencia de la rotura accidental que puedan sufrir las lunas, cristales y espejos interiores, mármoles, granitos, piedra o minerales análogos, silestone, **que estén instalados de forma permanente en puertas, ventanas y encimeras de las dependencias de uso privativo del Edificio asegurado destinadas a vivienda.**

Asimismo, quedan incluidos los aparatos sanitarios situados en las dependencias de uso privativo de las viviendas.

4.17. ESCAPES DE AGUA ZONA COMÚN - CONDUCCIONES HIDRÁULICAS COMUNITARIAS

A. Daños propios

A.1. Bienes asegurados

Las partes comunes del Edificio; el mobiliario, decoración e instalaciones deportivas de uso común.
Se consideran partes comunes del edificio:

- Los muros, paredes, techos y suelos que separen dos dependencias de uso común, o bien una de uso común con otra de uso privativo. Se incluyen los elementos de decoración adheridos a ellos, tales como moquetas, entelados, papeles pintados, pintura, maderas y baldosas, que estén situados en la dependencia de uso común.
- Las puertas, ventanas y claraboyas, **cuando no comuniquen directamente con dependencias de uso privativo.**
- La cubierta del edificio (tejados, azoteas y terrazas), **cuando no sean de propiedad privada.**

A.2. Riesgos cubiertos

Quedan garantizadas las pérdidas materiales que puedan sufrir los bienes asegurados por la destrucción o deterioro de los mismos a consecuencia de:

A.2.1. Reventón, rotura o atasco de conducciones hidráulicas comunitarias **del Edificio asegurado que no se hallen en un notorio mal estado** y conducciones hidráulicas de los edificios colindantes, **sin intervención de fenómenos atmosféricos en ambos casos.**

Se consideran conducciones hidráulicas comunitarias:

- Las bajantes desde la salida de la vivienda o local delimitada por el perímetro de éstos. **En el caso de que las bajantes estén situadas en el interior del perímetro de la vivienda o local no se incluyen las conducciones de conexión a la bajante general.**
- **Las conducciones comunitarias de recogida de aguas pluviales.**

- Los montantes o columnas de distribución desde la conexión con la red pública hasta la llave de paso individualizada a la entrada de la zona privativa de cada vivienda o local, o perímetro de éstos en su defecto, así como los depósitos y tuberías de alimentación y distribución desde la llave de registro general.
- Las conducciones de calefacción central exteriores a las viviendas o locales.
- Piscinas no portátiles y estanques de agua, **instalados en las dependencias de uso común.**

En el caso de producirse un escape de agua en una conducción hidráulica comunitaria empotrada en notorio mal estado, el Asegurador otorgará cobertura exclusivamente a la reparación puntual de la avería del primer siniestro, **quedando excluidos los siguientes mientras que no se hayan sustituido las conducciones en mal estado.**

Se entiende por notorio mal estado de las conducciones hidráulicas, cuando éstas no permiten su reparación puntual por soldadura u otros métodos en el tramo afectado, garantizando su normal funcionamiento.

Además quedan comprendidos los daños materiales y gastos causados por:

A.2.2. Destrucción o deterioro de los bienes asegurados a consecuencia de un escape de agua originado en una conducción hidráulica privativa del Edificio asegurado.

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta 10% del Capital del Edificio con un máximo de 100.000 euros.

A.2.3 La omisión del cierre de grifos y llaves de paso situados en las partes comunes del Edificio asegurado.

A.2.4 Gastos de localización y reparación de la avería, referidos exclusivamente a las conducciones hidráulicas comunitarias del Edificio asegurado, **siempre y cuando se hayan causado daños materiales cubiertos.** Quedan incluidos los gastos de desatascos manual o mecánico, **cuando se hayan producido daños cubiertos por Escapes de Agua Zona Común, con motivo de un atasco accidental.**

Asimismo, se incluyen los gastos ocasionados por los trabajos de localización de escapes en tuberías de distribución comunitarias del Edificio asegurado, **evidenciados por un exceso accidental de consumo de agua respecto al promedio de las tres facturas anteriores del mismo periodo.**

Para instalaciones y conducciones hidráulicas comunitarias subterráneas los daños o gastos por localización de la avería quedarán limitados a 9.000 euros.

En ningún caso quedan comprendidos los gastos de localización y reparación de averías: en electrodomésticos y/o calderas, por trabajos que sean necesarios para el normal estado de conservación de las instalaciones hidráulicas, así como la sustitución de juntas, válvulas, grifos, latiguillos, manguitos.

A.2.5. Pérdida de valor estético de los elementos adheridos a los muros, paredes, techos y suelos tales como pintura, moquetas, entelados, papeles pintados, maderas, baldosas, que estén instalados en las dependencias de uso común. Comprende los gastos necesarios para restablecer la estética y armonía de conjunto de los bienes afectados ante la imposibilidad de efectuar la reparación con materiales de idénticas características estéticas a los efectiva y realmente dañados.

Para esta prestación se considera dependencia de uso común la destinada exclusivamente al portal o vestíbulo y, para cada planta, el rellano de distribución de los accesos a las dependencias de uso privativo, situados en el interior de la construcción principal del edificio objeto del seguro.

El concepto de restablecer la estética y armonía de conjunto queda limitada a la dependencia o dependencias de uso común que hayan sufrido los daños directos ocasionados por un riesgo cubierto.

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta 6.000 euros.

A.2.6. Heladas, quedan cubiertos los escapes de agua y los daños en las instalaciones hidráulicas comunitarias, a consecuencia de heladas de carácter excepcional **siempre y cuando no exista una deshabitación superior a 72 horas y se hayan vaciado las instalaciones hidráulicas y depósitos situados a la intemperie. No serán objeto de cobertura los daños a piscinas y sus instalaciones.**

En ningún caso quedan comprendidos los gastos de localización y reparación de averías en electrodomésticos y/o calderas, los gastos para desatascar o limpiar conducciones y canalizaciones de evacuación de agua, así como aquellas reparaciones que sean necesarias para el normal estado de conservación de las instalaciones hidráulicas.

Suma asegurada: A primer riesgo, hasta 3.000 euros.

A.2.7. El exceso de consumo de agua consistente en la diferencia entre el importe de la factura de la empresa suministradora de agua, correspondiente al periodo en que se sitúa la fecha del siniestro, y el promedio de las tres facturas anteriores, cuando dicha pérdida sea como consecuencia del punto A.2.1. Reventón, rotura o atasco de conducciones hidráulicas comunitarias **y siempre que dicho siniestro haya sido declarado, cubierto y reparado**, quedando comprendido también el exceso de consumo de agua

como consecuencia del rellenado de la piscina, si ésta debe ser vaciada con motivo de la rotura de las canalizaciones generales de su desagüe.

Cuando el exceso de consumo provenga de un siniestro ocurrido en una conducción hidráulica empotrada en notorio mal estado, el Asegurador otorgará cobertura **exclusivamente al primer siniestro, quedando excluidos los siguientes mientras que no se hayan sustituido las conducciones en mal estado.**

Suma asegurada: A primer riesgo, 1.800 euros por siniestro y límite de indemnización anual.

A.3. Delimitación de garantías

Suma asegurada: A primer riesgo, hasta el 10% del Capital del Edificio, excepto cuando expresamente se indique otra suma asegurada para alguna Prestación cubierta.

B. Responsabilidad civil

B.1. Riesgos cubiertos

Comprende la Responsabilidad Civil extracontractual del Edificio asegurado frente a terceros por escapes de agua **procedentes de las conducciones hidráulicas comunitarias, a excepción de la derivada de los daños por filtraciones de agua a través de tejados, azoteas y terrazas del Edificio asegurado con ocasión de fenómenos atmosféricos, así como las que tengan su origen en piscinas y estanques ubicados en azoteas o áticos del Edificio asegurado.**

Se entiende por terceros las personas ajenas al Edificio asegurado, así como los copropietarios y arrendatarios del mismo.

B.2. Delimitación de garantías

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta 151.000 euros por siniestro y anualidad de seguro.

Franquicia: En su caso, la pactada expresamente en las Condiciones Particulares.

4.18. ESCAPES DE AGUA ZONA PRIVATIVA - CONDUCCIONES HIDRÁULICAS PRIVATIVAS

A. Daños propios

A.1. Bienes asegurados

Las partes privativas del Edificio. **Se consideran partes privativas del edificio:**

- Los muros, paredes, techos y suelos que separen dos dependencias de uso privativo, o bien una de uso privativo con otra de uso común. Se incluyen los elementos de decoración adheridos a ellos, tales como moquetas, entelados, papeles pintados, pintura, estucados, maderas y baldosas, que estén situados en las dependencias de uso privativo.
- Las puertas, ventanas y claraboyas, situadas en dependencias de uso privativo.
- Armarios empotrados o de cocina y elementos de obra, situados en dependencias de uso privativo.

A.2. Riesgos cubiertos

Quedan garantizadas las pérdidas materiales y directas que puedan sufrir los bienes asegurados por la destrucción o deterioro de los mismos a consecuencia de:

A.2.1. Reventón, rotura o atasco de conducciones hidráulicas privativas **del Edificio asegurado que no se hallen en un notorio mal estado** y conducciones hidráulicas de los edificios colindantes, **sin intervención de fenómenos atmosféricos en ambos casos.**

Se consideran conducciones hidráulicas privativas:

- Las tuberías de desagüe, cuando presten servicio exclusivo a una única vivienda o local, hasta su conexión a la bajante general, incluido su sellado.
- Las conducciones de distribución de agua limpia a partir de la llave de paso situada a la entrada de cada vivienda o local, o perímetro de éstos en su defecto, así como los depósitos y tuberías de alimentación y distribución instalados en las dependencias de uso privativo.
- Los radiadores de calefacción y sus conducciones cuando estén conectados permanentemente con la red de tuberías e instalados en las dependencias de uso privativo.

En el caso de producirse un escape de agua en una conducción hidráulica privativa empotrada en notorio mal estado, el Asegurador otorgará cobertura **exclusivamente a la reparación puntual de la avería del primer siniestro, quedando excluidos los siguientes mientras que no se hayan sustituido las conducciones en mal estado.**

Se entiende por notorio mal estado de las conducciones hidráulicas, cuando éstas no permiten su reparación puntual por soldadura u otros métodos en el tramo afectado garantizando su normal funcionamiento.

Además quedan comprendidos los daños materiales y gastos derivados causados por:

A.2.2. Gastos de localización y reparación de la avería, referidos exclusivamente a las conducciones hidráulicas privativas del Edificio asegurado, **siempre y cuando se hayan causado daños materiales cubiertos**. Quedan incluidos los gastos de desatasco manual o mecánico, **cuando se hayan producido daños cubiertos por Escapes de Agua Zona Privativa, con motivo de un atasco accidental**.

Para instalaciones y conducciones hidráulicas privativas subterráneas los daños o gastos por localización de la avería quedarán limitados a 9.000 euros.

En ningún caso quedan comprendidos los gastos de localización y reparación de averías: en electrodomésticos y/o calderas, por trabajos que sean necesarios para el normal estado de conservación de las instalaciones hidráulicas, así como la sustitución de juntas, válvulas, grifos, latiguillos, manguitos.

A.2.3. Pérdida de valor estético **de los elementos adheridos a los muros, paredes, techos y suelos tales como pintura, moquetas, entelados, papeles pintados, maderas, baldosas, que estén situados en las dependencias de uso privativo**. Comprende los gastos necesarios para restablecer la estética y armonía de conjunto de los bienes afectados ante la imposibilidad de efectuar la reparación con materiales de idénticas características estéticas a los efectiva y realmente dañados.

El concepto de restablecer la estética y armonía de conjunto queda limitada a la dependencia o dependencias de uso privativo que hayan sufrido los daños directos ocasionados por un riesgo cubierto.

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta de 1.800 euros para cada vivienda o local dañado, con un límite máximo por siniestro de 18.000 euros.

A.2.4. Heladas, **siempre que las viviendas y locales no estén arrendados**, quedan cubiertos los escapes de agua y los daños en las instalaciones hidráulicas privativas, a consecuencia de heladas de carácter excepcional **siempre y cuando no exista una desocupación superior a 72 horas y se hayan vaciado las instalaciones hidráulicas y depósitos situados a la intemperie**.

No son objeto de cobertura los daños a electrodomésticos, calderas, piscinas y sus instalaciones.

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta de 3.000 euros para cada vivienda o local dañado, con un límite máximo por siniestro de 18.000 euros.

A.3. Delimitación de garantías

Suma asegurada: A primer riesgo, hasta el 10% del importe resultante de aplicar al Capital del Edificio el coeficiente de participación para cada vivienda o local dañado, excepto cuando expresamente se indique otra suma asegurada para alguna Prestación Cubierta.

B. Responsabilidad civil copropietarios

B.1. Riesgos cubiertos

Comprende la Responsabilidad Civil de los copropietarios por daños producidos por escapes de agua de las conducciones hidráulicas privativas del Edificio asegurado frente a terceros.

Se entiende por terceros la Comunidad, los copropietarios y arrendatarios de la misma y las personas ajenas al Edificio asegurado.

B.2. Delimitación de garantías

Suma asegurada: a primer riesgo, hasta 10% del Capital del Edificio con un máximo de 151.000 euros por siniestro y anualidad de seguro.

Franquicia: En su caso, la pactada expresamente. Se valorará la oferta que excluya cualquier tipo de Franquicia en este apartado.

4.19. AVERÍA DE LA MAQUINARIA Y EQUIPOS ELECTRÓNICOS

A. Bienes asegurados

Los ascensores, montacargas; cajas de distribución, líneas eléctricas y electrónicas; porteros electrónicos, video porteros; instalaciones centrales de calefacción, agua caliente y aire acondicionado; detección y extinción de incendios centralizada; detección de robo centralizada; grupos de presión de agua, bombas y depuradoras de piscinas; motores de apertura automática de puertas y antenas colectivas de televisión, pertenecientes al Edificio asegurado.

No quedan comprendidos:

- Los útiles o herramientas recambiables de todo tipo.
- Los filtros o cedazos, cilindros grabados, troqueles, matrices, cables, cadenas, correas y cuerdas.
- Las piezas de vidrio, cerámica o madera, neumáticos o llantas de caucho.
- Los combustibles, lubricantes, medios refrigerantes, metalizadores, catalizadores y otros medios de operación.

B. Riesgos cubiertos

Quedan garantizadas las pérdidas materiales y directas que puedan sufrir los bienes asegurados por la destrucción o deterioro de los mismos a consecuencia de causas accidentales, súbitas e imprevisibles distintas a las que se citan más adelante, sin perjuicio de las señaladas en las exclusiones generales de la póliza.

No quedan comprendidos:

- Los riesgos cubiertos y excluidos por las restantes garantías de la póliza, excepto la que hace referencia a Daños directos a las instalaciones y aparatos eléctricos o electrónicos.
- Los defectos o vicios ya conocidos por el Asegurado al contratar el seguro.
- El desgaste o deterioro paulatino como consecuencia de uso o funcionamiento normal, erosión, corrosión, oxidación, cavitación, herrumbre o incrustaciones.
- Los experimentos, ensayos o pruebas en cuyo transcurso sea sometida la máquina asegurada, intencionadamente, a un esfuerzo superior al normal.
- La responsabilidad legal o contractual del fabricante o proveedor de la maquinaria.
- El mantenimiento en servicio de un objeto asegurado después de un siniestro, antes de que haya terminado la reparación definitiva a satisfacción del Asegurado.
- Las pérdidas consecuenciales derivadas de un siniestro cubierto por esta garantía.
- Las líneas eléctricas, telefónicas o telegráficas de transmisión, y distribución incluyendo cables, hilos, postes, torres de tendido, pilares y cualquier equipo que forme parte de tales instalaciones, subestaciones de cualquier clase, así como las instalaciones para emisión o recepción de señales de audio y/o video, que estén a más de 750 metros de los edificios asegurados.

C. Delimitación de garantías

Suma asegurada: A primer riesgo, hasta la suma asegurada indicada en condiciones particulares.

Franquicia: del 10% sobre el valor del siniestro con un mínimo de 150 euros. Se valorará la oferta que mejore la Franquicia en este apartado.

4.20. GASTOS DE DESATASCO SIN DAÑOS - ZONA COMÚN

A - Gastos cubiertos

Quedan incluidos los gastos para desatascar manual o mecánicamente las **conducciones hidráulicas comunitarias** con el fin de evitar o aminorar las consecuencias de un siniestro, **cuando se haya producido un atasco accidental de las mismas y dicho atasco no haya ocasionado daños cubiertos por Escapes de Agua Zona Común.**

Se consideran conducciones hidráulicas comunitarias:

- Las bajantes desde la salida de la vivienda o local delimitada por el perímetro de éstos. En el caso de que las bajantes estén situadas en el interior del perímetro de la vivienda o local **no se incluyen las conducciones de conexión a la bajante general.**
- Las bajantes de recogida de aguas pluviales de los tejados, terrazas y azoteas del edificio asegurado.

Exclusiones:

- Los gastos de limpieza necesarios para la correcta conservación o mantenimiento de las instalaciones del edificio asegurado.
- Los atascos provocados por sedimentación.
- Limpieza de fosas sépticas, pozos ciegos e instalaciones que no estén conectadas a la red general de alcantarillado.
- Los atascos provocados por un defecto patológico preexistente, vicios o defectos existentes en los bienes asegurados, así como errores de diseño o defectos de construcción.

B. Delimitación de garantías

Suma asegurada: A primer riesgo hasta 600 euros por desatasco con el límite de indemnización anual establecido en las Condiciones Particulares, cuando el Asegurador proponga su Servicio de Reparación de Siniestros al Asegurado y éste lo acepte, es decir, siempre que el Asegurado lo solicite al teléfono específico indicado en la póliza una vez sea formalizada, en caso distinto se establece una franquicia a cargo del Asegurado del 20% del coste de desatasco.

Tanto la suma asegurada a primer riesgo por desatasco, como la franquicia en caso de que el servicio de reparación no se el propuesto por la aseguradora, estarán sujetos a mejora en la oferta del licitador.

4.21. RUINA TOTAL DEL EDIFICIO

En ausencia o exceso del Seguro Decenal de Daños a la Edificación del Edificio asegurado, se garantizan los daños materiales, gastos de demolición y honorarios profesionales de la Dirección Técnica para su reconstrucción, por la declaración de Ruina Total del edificio asegurado como consecuencia directa de las obras realizadas por Terceros en fincas o edificios colindantes o de obras públicas subterráneas o en las calles adyacentes.

Quedan excluidos cuando:

- No exista un informe oficial por parte de un técnico de la autoridad competente declarando la Ruina Total de inmueble y su desalojo forzoso.
- Tengan su origen en actuaciones llevadas a cabo por Terceros con anterioridad a la fecha de efecto de esta póliza, aunque se hubieran conocido durante la vigencia de la misma.
- Deriven de asentamientos o movimientos de tierra, hundimientos, corrimientos o desprendimientos, por causas distintas a las contempladas en la garantía.
- No comprometan la seguridad estructural del edificio y no impliquen la declaración oficial de Ruina Total y el desalojo de la construcción.

Límite de indemnización: hasta el 100% de la suma asegurada para Edificio.

Carencia: Se establece una carencia de 6 meses desde la contratación de la garantía, periodo durante el cual no será de aplicación esta garantía.

4.22. VEHÍCULOS EN GARAJE CERRADO

Se garantizan los daños causados a los vehículos a motor, remolques, caravanas y/o embarcaciones, **destinados a uso particular**, que se encuentren **en reposo en el garaje privado cerrado de la comunidad asegurada situado en el mismo edificio o anexo a esta**, como consecuencia de un hecho cubierto por las garantías de indicadas en las garantías Incendio, explosión y caída del rayo, Escapes de Agua y Riesgos Extraordinarios.

Asimismo, **para plazas de garaje con cerramiento privativo**, se amplía a la garantía de Robo **en caso de haberse contratado, siempre y cuando la puerta de acceso al garaje y a la plaza con cerramiento privativo sea de hierro con cerradura y, el resto de huecos accesibles si existen, se encuentren protegidos con rejas o persianas de hierro resistentes (tijerilla, ballesta o similares).**

Dichos vehículos se garantizan a valor venal, entendiéndose como tal el precio de venta del vehículo en España inmediatamente antes del momento de la ocurrencia del siniestro.

Para la determinación de este valor se estará a lo dispuesto en la guía de valoraciones GANVAM (boletín publicado por la Asociación Nacional de Vendedores de Vehículos a Motor, Reparación y Recambios) o, en su defecto, en cualquier otra de general aceptación y uso en el mercado de valoraciones de vehículos.

Los daños parciales se indemnizarán por **el coste real** de la reparación **sin sobrepasar en ningún caso el valor venal del vehículo.**

La destrucción total o robo se indemnizarán por el coste real de la reparación sin sobrepasar en ningún caso el valor venal del vehículo.

Exclusiones:

- Las exclusiones previstas en cada una de las garantías cubiertas.
- Los vehículos de antigüedad superior a 15 años.
- El Robo de extraíbles de los vehículos, accesorios no fijos, mercancías, existencias, envases, embalajes, materias auxiliares y equipajes, que se encuentren depositados en los vehículos.
- El Robo y los daños por robo o su intento, cuando el vehículo se encuentre en una plaza de aparcamiento sin cerramientos privativos dentro de un garaje comunitario.
- El Robo y los daños por robo cuando el garaje con cerramiento privativo no disponga de las protecciones físicas indicadas.
- El pago de cantidades que supongan una duplicidad de cobertura con otro seguro sobre el vehículo.
- Siniestros de Robo sin la correspondiente denuncia ante las autoridades competentes.
- El hurto.

Suma Asegurada: a primer riesgo, máximo 12.000 euros por plaza de garaje, hasta la suma asegurada indicada en Condiciones Particulares.

5. GENERALIDADES DEL CONTRATO

5.1. BASES DEL CONTRATO

A. Sujeción a la ley

El presente contrato se encuentra sometido a la Ley 50/1890, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, y a lo dispuesto en Ley 20/2015, de 14 de julio, de Ordenación, Supervisión y Solvencia de la Entidades Aseguradoras y Reaseguradoras y las normas que la desarrollan, siendo válidas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2º de la Ley de Contrato de Seguro, las cláusulas contractuales distintas de las legales que sean más beneficiosas para el Asegurado.

B. Cuestionario

El Tomador del seguro tiene el deber, antes de la conclusión del contrato, de declarar al Asegurador, de acuerdo con el cuestionario que éste le someta, todas las circunstancias por él conocidas, y que serán la base de la valoración del riesgo por parte del Asegurador.

Quedará exonerado de tal deber si el Asegurador no le somete cuestionario o cuando, aun sometiéndolo, se trata de circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que no estén comprendidas en él.

El Asegurador podrá rescindir el contrato mediante declaración dirigida al Asegurado en el plazo de un mes, a contar del conocimiento de la reserva o inexactitud. Corresponderán al Asegurador, salvo que concurra dolo o culpa grave por su parte, las primas relativas al periodo en curso en el momento que haga esta declaración.

Si el siniestro sobreviene antes de que el Asegurador haga la declaración a la que se refiere el párrafo anterior, la prestación de éste se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo. Si medió dolo o culpa grave del Asegurado quedará el Asegurador liberado del pago de la prestación. Si el contenido de la póliza difiere de la proposición de seguro o de las cláusulas acordadas, el Tomador del seguro podrá reclamar al Asegurador, en el plazo de un mes a contar desde la entrega de la póliza, para que subsane la divergencia existente. Transcurrido dicho plazo sin efectuar la reclamación, se estará a lo dispuesto en la póliza.

C. Modificaciones del riesgo

El Tomador del seguro o el Asegurado deberán, durante el curso del contrato, comunicar al Asegurador, tan pronto como sea posible, la alteración de los factores y las circunstancias declaradas en el cuestionario previsto en el apartado anterior, que agraven el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por éste, en el momento de la perfección del contrato, no lo habría celebrado o lo habría concluido en condiciones más gravosas.

El Asegurador puede, en un plazo de dos meses a contar del día en que la agravación ha sido declarada, proponer una modificación del contrato, en cuyo caso el Tomador dispone de quince días a contar desde la recepción de esta proposición para aceptarla o rechazarla. En caso de rechazo o de silencio por parte del Tomador, el Asegurador puede, trascurrido dicho plazo, rescindir el contrato previa advertencia al Tomador, dándole para que conteste un nuevo plazo de quince días, transcurridos los cuales y dentro de los ochos siguientes comunicará al Tomador su rescisión definitiva.

El Asegurador igualmente podrá rescindir el contrato comunicándolo por escrito al Asegurado dentro de un mes, a partir del día en que tuvo conocimiento de la agravación del riesgo. En el caso de que el Tomador del seguro o el Asegurado no hayan efectuado su declaración y sobreviniere un siniestro, el Asegurador queda liberado de su prestación si el Tomador o el Asegurado han actuado de mala fe. En otro caso, la prestación del Asegurador se reducirá proporcionalmente a la diferencia entre la prima convenida y la que se hubiera aplicado de haberse conocido la verdadera entidad del riesgo.

El Tomador o el Asegurado podrán, también, durante el curso del contrato, poner en conocimiento del Asegurador todas las circunstancias que disminuyan el riesgo y sean de tal naturaleza que si hubieran sido conocidas por éste en el momento de la perfección del contrato, lo habría concluido en condiciones más favorables.

En tal caso, al finalizar el periodo en curso cubierto por la prima, deberá reducirse el importe de la prima futura en la proporción correspondiente, teniendo derecho el Tomador, en caso contrario, a la resolución del contrato y a la devolución de la diferencia entre la prima satisfecha y la que le hubiera correspondido pagar, desde el momento de la puesta en conocimiento de la disminución del riesgo.

D. Duración

El seguro se estipula por el período de tiempo previsto en las Condiciones Particulares. Cuando se acuerde el seguro por años prorrogables, las partes pueden oponerse a la prórroga del contrato mediante una notificación escrita a la otra parte, efectuada con un plazo de, al menos, un mes de anticipación a la conclusión del período de seguro en curso cuando quien se oponga sea el Tomador, y de dos meses cuando sea el Asegurador.

E. Formas de seguro y capitales asegurados

E.1. Seguro a valor de reposición a nuevo

Consiste en asegurar los bienes según el valor de adquisición a nuevo de los mismos.

E.2 Seguro a valor convenido

Consiste en asegurar los bienes según su valor de reposición a nuevo **con el importe mínimo propuesto por el Asegurador**, en función de los metros cuadrados, tipo de edificio y ubicación **siempre que no se haya pactado la exclusión de la revalorización automática de capitales.**

E.3. Revalorización automática de capitales

Las primas y sumas aseguradas para Edificio, así como aquellas expresadas en proporción respecto a las anteriores, no podrán sufrir revalorizaciones automáticas, de acuerdo con lo establecido en el apartado 9.5 (revisión de precios) del cuadro de características particulares del pliego de condiciones particulares.

-En todo caso cualquier circunstancia sobre las características del edificio o el riesgo asegurado que pudieran suponer un aumento de la prima, será comunicada a la aseguradora para proceder en su caso ejecutar los modificados previstos en el pliego o bien resolver el contrato de seguro.

E.4. Seguro a primer riesgo

Cuando las garantías estén contratadas bajo esta forma de seguro, los daños se indemnizarán hasta la cantidad fijada en la póliza, sin aplicación de la regla proporcional.

F. Pago de la prima

En el caso de pactarse que el pago se haga mediante domiciliación bancaria, el Tomador del seguro entregará al Asegurador carta dirigida al Establecimiento dando la orden oportuna al efecto.

Si por culpa del Tomador la primera prima no ha sido pagada, o la prima única no lo ha sido a su vencimiento, el Asegurador tiene derecho a resolver el contrato o a exigir el pago de la prima debida en vía ejecutiva con base en la póliza. Salvo pacto en contrario, si la prima no ha sido pagada antes de que se produzca el siniestro, el Asegurador quedará liberado de su obligación.

En caso de falta de pago de una de las primas siguientes, la cobertura del Asegurador queda suspendida un mes después del día de su vencimiento. Si el Asegurador no reclama el pago dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de la prima se entenderá que el contrato queda extinguido. En cualquier caso, el Asegurador, cuando el contrato esté en suspenso, sólo podrá exigir el pago de la prima del período en curso.

Si el contrato no hubiere sido resuelto o extinguido conforme a los párrafos anteriores, la cobertura vuelve a tener efecto a las veinticuatro horas del día en que el Tomador pagó su prima.

5.2. SINIESTROS. TRAMITACIÓN E INDEMNIZACIÓN

A efecto de las coberturas de Daños Materiales, se entenderá por siniestro todo hecho súbito, accidental e imprevisto, cuyas consecuencias dañosas estén total o parcialmente cubiertas por esta póliza.

Se considerará que constituye un solo y único siniestro el conjunto de daños derivados de un mismo acaecimiento, coincidente en lugar y tiempo.

A. Comunicación al Asegurador

El Tomador del seguro o el Asegurado deberán comunicar al Asegurador el acaecimiento del siniestro dentro del plazo máximo de siete días de haberlo conocido **al teléfono específico indicado en la póliza una vez sea formalizada**

B. Obligaciones del Asegurado

B.1. Con carácter general

- Facilitar al Asegurador toda clase de información sobre las circunstancias del siniestro y permitir el acceso de los peritos al edificio asegurado, así como la comprobación de libros y documentos necesarios para el desarrollo normal de su gestión.
- Emplear los medios a su alcance para aminorar las consecuencias del siniestro. Los gastos que se originen por el cumplimiento de la citada obligación serán indemnizados en su importe total, que no podrá exceder de la suma asegurada, siempre que no sean inoportunos o desproporcionados a los bienes asegurados, incluso si tales gastos no han tenido resultados efectivos.

B.2. En caso de daños a los bienes

- Conservar los restos y vestigios del siniestro para la posterior actuación del Asegurador.
- Procurar que no se produzcan nuevos desperfectos o desapariciones, que serían a su cargo, y no hacer abandono total o parcial de los objetos asegurados.
- En caso de robo o hurto, el Asegurado deberá declararlo inmediatamente ante la autoridad policial, con indicación del nombre del Asegurador y todas las circunstancias del caso, y facilitar al mismo resguardo o copia de la declaración formulada.
- Facilitar por escrito al Asegurador, en el plazo de cinco días siguientes a la comunicación del siniestro, la relación de los objetos existentes en el tiempo del siniestro, acreditando su preexistencia, así como la relación de los salvados y la estimación de los daños.

B.3. En caso de responsabilidad civil

Comunicar al Asegurador, inmediatamente después de su recepción, cualquier notificación judicial o extrajudicial que llegue a su conocimiento y pueda estar relacionada con el siniestro. Asimismo, vendrá obligado a adoptar todas las medidas que favorezcan su defensa frente a las reclamaciones de responsabilidad, debiendo ser tan diligente en su cumplimiento como si no existiera seguro.

C. Indemnizaciones

C.1. Nombramiento de peritos

Ocurrido el siniestro, el Asegurador iniciará las operaciones necesarias para la debida valoración y tasación, amistosa o pericial, de los daños.

Caso de no lograrse el acuerdo respecto a las causas del siniestro y a la valoración de los daños dentro del plazo de cuarenta días desde la declaración del siniestro, cada parte podrá designar un perito, debiendo constar por escrito la aceptación de éstos.

Si una de las partes no hubiera hecho la designación, estará obligada a realizarla en los ocho días siguientes a la fecha en que sea requerida por la que hubiera designado el suyo, y de no hacerlo en este último plazo se entenderá que acepta el dictamen que emita el perito de la otra parte, quedando vinculado por el mismo.

En caso de que los peritos lleguen a un acuerdo, se reflejará en un acta conjunta, en la que se harán constar las causas del siniestro, la valoración de los daños, las demás circunstancias que influyan en la determinación de la indemnización, según la naturaleza del seguro de que se trate y la propuesta del importe líquido de la indemnización.

Cuando no haya acuerdo entre los peritos designados, tanto en cuanto a las causas generadoras del siniestro como en su valoración, las partes designarán un tercer perito, de conformidad entre ambas, y si no existiera conforme a la Jurisdicción Voluntaria o la legislación notarial.

Cada parte satisfará los honorarios de su perito. Los del perito tercero y aquellos otros gastos que ocasione dicha tasación pericial serán satisfechos por mitad entre el Asegurado y el Asegurador.

C.2. Tasación de daños

La tasación de los daños a los bienes se efectuará siempre con sujeción a las normas siguientes:

- Los edificios, incluyendo en ellos los cimientos, pero no el valor del solar, deberán ser justipreciados según el valor de reposición de nueva construcción en el momento anterior al siniestro, **excepto cuando su depreciación por antigüedad, estado de conservación y uso sea igual o superior al 75 por 100 de su valor de reposición, en cuyo caso, se justipreciará según su valor real en el momento anterior al siniestro.**
- El mobiliario se justipreciará según el valor de nuevo en el mercado en el momento anterior al siniestro. En caso de no existir en el mercado, se tomará como base de valoración otros de similares características y rendimiento.
- Cuando expresamente se haya pactado la inclusión de vehículos a motor, se justipreciarán según el valor real de dichos bienes en el momento anterior al siniestro.

C.3. Determinación de la indemnización

En la determinación de la indemnización se tendrán en cuenta las normas siguientes:

- **Suma asegurada.** Es la cantidad fijada en cada una de las garantías de la póliza y representa el límite máximo de indemnización a pagar por el Asegurador en cada siniestro.
- **Franquicia.** Es la cantidad o porcentaje que será asumido por el Asegurado. En consecuencia, sólo se indemnizará cada siniestro hasta el límite de la suma asegurada en exceso de franquicia.

- **Límite de indemnización anual.** La suma asegurada por siniestro lo es por anualidad de seguro y representa el máximo de garantía del Asegurador, por todos los conceptos y para un mismo siniestro, sea cual sea el número de víctimas, daños materiales y la importancia de las reclamaciones dirigidas contra el Asegurado. Una vez consumida la referida cantidad, en virtud de las obligaciones de la póliza, quedarán sin cobertura los sucesivos siniestros que puedan producirse hasta el próximo vencimiento anual del contrato. No obstante, ambas partes, podrán, de mutuo acuerdo, restablecer la suma asegurada por siniestro, mediante la correspondiente reposición de prima.
- **Valor Convenido.** Se indemnizarán los bienes asegurados de Edificio hasta la cantidad fijada en póliza, sin aplicación de regla proporcional, cuando los datos que se utilizan para el cálculo de la suma asegurada (metros cuadrados, tipo de edificio, ubicación del inmueble) se correspondan con la realidad y siempre que no se haya pactado la exclusión de la revalorización automática de capitales, excepto cuando la depreciación por antigüedad, estado de conservación y uso sea igual o superior al 75 por 100 de su valor de reposición, en cuyo caso, la obligación del Asegurador queda limitada a indemnizar la pérdida realmente sufrida, deduciendo del valor de reposición a nuevo el correspondiente porcentaje de depreciación.

De no quedar debidamente acreditada la reconstrucción o reemplazo de los bienes dañados, dentro del plazo de dos años a partir de la fecha del siniestro, la indemnización corresponderá al valor real de los mismos.

- **Valor de reposición a nuevo.** Para los bienes garantizados a valor de reposición a nuevo en el momento de producirse el siniestro no se aplicará depreciación alguna en concepto de antigüedad, estado de conservación y uso, **excepto cuando su depreciación por antigüedad, estado de conservación y uso sea igual o superior al 75 por 100 de su valor de reposición, en cuyo caso, la obligación del Asegurador queda limitada a indemnizar la pérdida realmente sufrida, deduciendo del valor de reposición a nuevo el correspondiente porcentaje de depreciación.**
- **De no quedar debidamente acreditada la reconstrucción o reemplazo de los bienes dañados, dentro del plazo de dos años a partir de la fecha del siniestro, la indemnización corresponderá al valor real de los mismos.**
- **Valor real.** Consiste en indemnizar los bienes según el valor real de los mismos en el momento anterior a la ocurrencia del siniestro (valor de reposición a nuevo menos la depreciación en concepto de antigüedad, estado de conservación y uso).
- **Regla de Equidad.** Si en el momento del siniestro se determina por parte del Asegurador una aplicación incorrecta de las tasas de prima como consecuencia de una declaración

inexacta del riesgo o la falta de comunicación de su agravación por el Tomador, de acuerdo con los criterios expresados en las Bases del contrato, punto C. Modificaciones del riesgo, **la indemnización quedará reducida en la misma proporción** existente entre la prima neta percibida y la que debería haberse percibido.

- **Regla proporcional.** Si en el momento del siniestro la suma asegurada es inferior a la valoración de los bienes asegurados, de acuerdo con los criterios expresados en las Bases del contrato, punto E. Formas de seguro y capitales asegurados, **la indemnización quedará reducida en la misma proporción.**

No será de aplicación para las garantías de Responsabilidad Civil y Protección Jurídica del Asegurado, ni para la prestación de servicios otorgada por la garantía de Asistencia.

El Asegurador renunciará a la aplicación de regla proporcional sobre la indemnización derivada de los daños al Edificio cuando se haya asegurado bajo la forma de seguro de Valor Convenido.

El Asegurador también renuncia a la aplicación de esta regla cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- El importe total de los daños no exceda de 2.000 euros.
- El infraseguro no supere el 20% de la valoración de los bienes asegurados.

C.4. Pago de la indemnización

El Asegurador está obligado a satisfacer la indemnización al término de las investigaciones y peritaciones necesarias para establecer la existencia del siniestro y, en su caso, el importe de los daños que resulten del mismo.

En aquellos siniestros en los que el Tomador tenga la condición de Asegurado, el Asegurador podrá proceder al pago de la indemnización en la cuenta bancaria que conste indicada en cada momento para la domiciliación de los recibos de prima.

5.3. EXCLUSIONES A TODAS LAS GARANTÍAS

En ningún caso tendrán la consideración de riesgos cubiertos por la póliza:

- Los daños, pérdidas y consecuencias, bien sean directos o indirectos, producidos por hechos cubiertos o expresamente excluidos en la garantía de Riesgos extraordinarios otorgada por el Consorcio de Compensación de Seguros, según lo dispuesto en el punto siguiente, así como las diferencias entre los daños producidos y las cantidades indemnizadas por el referido Organismo, en razón de la aplicación de franquicias, detracciones o aplicaciones de reglas proporcionales u otras limitaciones.
- Los daños producidos por guerra, haya o no mediado declaración oficial.

- Los daños originados directa o indirectamente por contaminación, polución o corrosión y otras variaciones perjudiciales del agua, aire, suelo o bien, por ruidos (daños al medioambiente).
- Las pérdidas, daños, costes o gastos de cualquier naturaleza que directa o indirectamente hayan sido ocasionadas por, se deriven de o estén relacionados con energía nuclear o cualquier tipo de radioactividad, como por ejemplo los mencionados a continuación, siempre que no sean consecuencia de un siniestro cubierto:
 - **Radiación ionizante o contaminación radioactiva por cualquier combustible o residuos nucleares o por la combustión de un combustible nuclear.**
 - **Las propiedades radioactivas, tóxicas, explosivas o, de cualquier otra forma, peligrosas o contaminantes de cualquier instalación nuclear, reactor u otro grupo o componente nucleares de éstos.**
 - **Cualquier arma o dispositivo que emplee la fisión y/o fusión nuclear atómica o nuclear o cualquier otra reacción, fuerza o sustancia radiactiva similar.**
- Cualquier pérdida o daño o responsabilidad causada directa o indirectamente por fisión, fusión nuclear y contaminación radiactiva, independientemente si la causa fuera única o concurrente.
- Los daños debidos a un defecto patológico preexistente, vicios o defectos existentes en los bienes asegurados, así como errores de diseño o defecto de construcción, aunque su causa próxima o remota se desarrolle por un riesgo cubierto en esta póliza.
- Los daños debidos al uso o desgaste normal de los bienes asegurados o defectuosa conservación de los mismos.
- Los daños por asentamientos, hundimientos, desprendimientos o corrimientos de tierra, salvo que éstos fueran ocasionados manifiestamente por un riesgo cubierto y se produjeran con carácter simultáneo a dicho riesgo.
- Los daños derivados, o en conexión con, o causados directa o indirectamente, por el amianto o el asbesto, sus fibras o derivados de los mismos. Esta exclusión se aplica a todas las coberturas, a cualquier tipo de responsabilidad y a cualquier reclamante.
- El pago de franquicias de cualquier otra póliza.
- Siempre y cuando estén a más de 750 metros de los edificios asegurados o de los edificios que contienen los bienes asegurados, no quedan comprendidas, tanto sobre cómo bajo tierra, las líneas eléctricas, telefónicas o telegráficas de transmisión y distribución incluyendo cables, hilos, postes, torres de tendido, pilares y cualquier equipo que forme parte de tales instalaciones, subestaciones de cualquier clase, así como las instalaciones para emisión o recepción de señales de audio y vídeo.
- Los daños producidos o derivados de ataques informáticos o virus.

5.4. RIESGOS EXTRAORDINARIOS

CLÁUSULA DE INDEMNIZACIÓN POR EL CONSORCIO DE COMPENSACIÓN DE SEGUROS DE LAS PÉRDIDAS DERIVADAS DE ACONTECIMIENTOS EXTRAORDINARIOS ACAECIDOS EN ESPAÑA EN SEGUROS DE DAÑOS EN LOS BIENES Y EN LOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN VEHÍCULOS TERRESTRES AUTOMÓVILES

De conformidad con lo establecido en el texto refundido del Estatuto legal del Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, el Tomador de un contrato de seguro de los que deben obligatoriamente incorporar recargo a favor de la citada entidad pública empresarial tiene la facultad de convenir la cobertura de los riesgos extraordinarios con cualquier entidad aseguradora que reúna las condiciones exigidas por la legislación vigente.

Las indemnizaciones derivadas de siniestros producidos por acontecimientos extraordinarios acaecidos en España y que afecten a riesgos en ella situados, serán pagadas por el Consorcio de Compensación de Seguros cuando el Tomador hubiese satisfecho los correspondientes recargos a su favor y se produjera alguna de las siguientes situaciones:

- a) Que el riesgo extraordinario cubierto por el Consorcio de Compensación de Seguros no esté amparado por la póliza de seguro contratada con la entidad aseguradora.
- b) 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.

El Consorcio de Compensación de Seguros ajustará su actuación a lo dispuesto en el mencionado Estatuto legal, en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro, en el Reglamento del seguro de riesgos extraordinarios, aprobado por el Real Decreto 300/2004, de 20 de febrero, y en las disposiciones complementarias.

A. Resumen de las normas legales

A.1. Acontecimientos extraordinarios cubiertos

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

Los fenómenos atmosféricos y sísmicos, de erupciones volcánicas y la caída de cuerpos siderales se certificarán, a instancia del Consorcio de Compensación de Seguros, mediante informes expedidos

por la Agencia Estatal de Meteorología (AEMET), el Instituto Geográfico Nacional y los demás organismos públicos competentes en la materia. En los casos de acontecimientos de carácter político o social, así como en el supuesto de daños producidos por hechos o actuaciones de las Fuerzas Armadas o de las Fuerzas o Cuerpos de Seguridad en tiempo de paz, el Consorcio de Compensación de Seguros podrá recabar de los órganos jurisdiccionales y administrativos competentes información sobre los hechos acaecidos.

A.2. Riesgos excluidos

- a) Los que no den lugar a indemnización según la Ley de Contrato de Seguro.
- b) 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.
- c) Los debidos a vicio o defecto propio de la cosa asegurada, o a su manifiesta falta de mantenimiento.
- d) Los producidos por conflictos armados, aunque no haya precedido la declaración oficial de guerra.
- e) Los derivados de la energía nuclear, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos. No obstante 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.
- f) 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.
- g) Los producidos por fenómenos de la naturaleza distintos a los señalados en el apartado 1.a) anterior 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 éstos 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.
- h) 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 de los señalados en el apartado 1.b) anterior.
- i) Los causados por mala fe del Asegurado.
- j) Los derivados de siniestros por fenómenos naturales que causen daños a los bienes o pérdidas pecuniarias cuando la fecha de emisión de la póliza o de efecto, si fuera posterior, no preceda en siete días naturales a aquél en que ha ocurrido el siniestro, salvo que quede demostrada la imposibilidad de contratación anterior del seguro por inexistencia de interés

asegurable. Este período de carencia no se aplicará en el caso de reemplazo o sustitución de la póliza, en la misma u otra entidad, sin solución de continuidad, salvo en la parte que fuera objeto de aumento o nueva cobertura. Tampoco se aplicará para la parte de los capitales asegurados que resulte de la revalorización automática prevista en la póliza.

- k) 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.
- l) Los indirectos o pérdidas derivadas de daños directos o indirectos, distintos de las pérdidas pecuniarias delimitadas como indemnizables 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, gasoil, u otros fluidos, ni cualesquiera 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.
- m) Los siniestros que por su magnitud y gravedad sean calificados por el Gobierno de la Nación como de «catástrofe o calamidad nacional».

A.3. Franquicia

La franquicia a cargo del Asegurado será:

- a) **En el caso de daños directos, en los seguros contra daños en las cosas la franquicia a cargo del Asegurado será de un siete por ciento de la cuantía de los daños indemnizables producidos por el siniestro.** No obstante, no se efectuará deducción alguna por franquicia a los daños que afecten a viviendas, a comunidades de propietarios de viviendas, ni a vehículos que estén asegurados por póliza de seguro de automóviles.
- b) **En el caso de pérdidas pecuniarias diversas, la franquicia a cargo del Asegurado será la misma prevista en la póliza, en tiempo o en cuantía, para daños que sean consecuencia de siniestros ordinarios de pérdida de beneficios.** De existir diversas franquicias para la cobertura de siniestros ordinarios de pérdida de beneficios, se aplicarán las previstas para la cobertura principal.
- c) **Cuando en una póliza se establezca una franquicia combinada para daños y pérdida de beneficios, por el Consorcio de Compensación de Seguros se liquidarán los daños materiales con deducción de la franquicia que corresponda por aplicación de lo previsto en el apartado a) anterior, y la pérdida de beneficios producida con deducción de la franquicia establecida en la póliza para la cobertura principal, minorada en la franquicia aplicada en la liquidación de los daños materiales.**

A.4. Extensión de la cobertura

1. La cobertura de los riesgos extraordinarios alcanzará a los mismos bienes y las mismas sumas aseguradas que se hayan establecido en las pólizas de seguro a efectos de la cobertura de los riesgos ordinarios.

2. No obstante lo anterior:

a) En las pólizas que cubran daños propios a los vehículos a motor la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará la totalidad del interés asegurable aunque la póliza ordinaria sólo lo haga parcialmente.

b) Cuando los vehículos únicamente cuenten con una póliza de responsabilidad civil en vehículos terrestres automóviles, la cobertura de riesgos extraordinarios por el Consorcio de Compensación de Seguros garantizará el valor del vehículo en el estado en que se encuentre en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro según precios de compra de general aceptación en el mercado.

B. Comunicación de daños al consorcio de compensación de seguros

1. La solicitud de indemnización de daños cuya cobertura corresponda al Consorcio de Compensación de Seguros, se efectuará mediante comunicación al mismo por el Tomador del seguro, el Asegurado o el beneficiario de la póliza, o por quien actúe por cuenta y nombre de los anteriores, o por la entidad aseguradora o el mediador de seguros con cuya intervención se hubiera gestionado el seguro.
2. La comunicación de los daños y la obtención de cualquier información relativa al procedimiento y al estado de tramitación de los siniestros podrá realizarse:
 - Mediante llamada al Centro de Atención Telefónica del Consorcio de Compensación de Seguros (900 222 665 ó 952 367 042).
 - A través de la página web del Consorcio de Compensación de Seguros (www.conorseguros.es).
3. Valoración de los daños: La valoración de los daños que resulten indemnizables con arreglo a la legislación de seguros y al contenido de la póliza de seguro 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. Abono de la indemnización: El Consorcio de Compensación de Seguros realizará el pago de la indemnización al beneficiario del seguro mediante transferencia bancaria.

6.CRITERIOS Y REQUISITOS DE FACTURACIÓN

El adjudicatario emitirá las facturas de conformidad con la normativa aplicable en cada momento. Las facturas serán remitidas al centro de referencia y coordinación de CESMA o unidades

tramitadoras, según se trate, en el plazo máximo de 15 días desde que se prestó el servicio, adjuntando el comunicado de solicitud de asistencia, parte de trabajo o en su caso autorización de CESMA.

Dichas facturas se presentarán en la delegación territorial de Cesma en Ceuta, sita en Avd Ntra Sra de Otero S/N.

Las facturas serán abonadas, por transferencia bancaria, en un plazo máximo de treinta días contados a partir de su presentación en esta entidad.

El proveedor deberá facturar los servicios de mantenimiento preventivo con periodicidad mensual o trimestral, pero siempre a periodo vencido.

En todo caso, la factura o facturas que se emitan deberán cumplir con la normativa de aplicación que en cada momento sea exigible, incluida la prevista en la Ley 25/2013, de 27 de diciembre de impulso de la factura electrónica y creación del registro contable de facturas del Sector Público, así como también las fiscales.

Por tanto, si la empresa adjudicataria fuere una de las entidades incluidas en el artículo 4 de la Ley 25/2013 estará obligada al uso de la factura electrónica y a su presentación a través del Punto General de Entrada de facturas electrónicas de la Administración General del Estado (FACe), siempre que la misma exceda de 5.000,00 euros.

No obstante, si la empresa adjudicataria no fuere una de las entidades comprendidas en el artículo 4 de la Ley 25/2013, o aun estando incluida en el ámbito de aplicación de la Ley 25/2013 la factura emitida no excediera de 5.000,00 euros, también podrá presentar facturas en formato electrónico a través del Punto General de Entrada.

Los códigos de CESMA para el envío de facturas electrónicas en el Punto General de Entrada de Facturas Electrónicas de la Administración General del Estado (FACe) son:

UT: GE0000519

OC: GE0000519

OG: GE0000519

Las facturas serán abonadas, por transferencia bancaria, en un plazo máximo de treinta días contados a partir de su presentación en CESMA.

Con carácter general en la factura constará: Número de identificación fiscal, nombre apellidos o razón social completa del adjudicatario, número de factura y en su caso serie y fecha de expedición, así como el número de cuenta bancaria por la que desea que le sean abonadas. Deberá incluir además el código de referencia asignado a este expediente.

Los conceptos e importes unitarios que se relacionen en las facturas se ajustarán siempre a los ofertados por la empresa adjudicataria.

Para todos aquellos servicios cuyo precio no esté incluido en el pliego de cláusulas administrativas particulares, el adjudicatario entregará una hoja de tarifas comprometiéndose a ofertar el mejor precio que aplique a las entidades del sector de Mutuas.

El adjudicatario se compromete a garantizar que durante la ejecución del contrato los precios ofertados a CESMA.

Únicamente podrá facturar a CESMA la empresa adjudicataria. No se admitirán facturas de terceros.

El incumplimiento de todos o alguno de estos requisitos supondrá la devolución de la factura al proveedor.

Ceuta, a 19 de mayo de 2023



DIRECTOR-GERENTE