

Cláusula Adicional de Valor Comercial para Departamentos de uso Residencial en Edificios

Queda expresamente convenido que en virtud de la presente Cláusula Adicional y no obstante lo indicado en el Condicionado General del Seguro, el INMUEBLE del ASEGURADO expresamente señalado en las Condiciones Particulares de la Póliza o en el Certificado de Seguro tendrá como suma asegurada el importe equivalente a su valor comercial.

Dicha suma asegurada ha sido fijada por el ASEGURADO y la misma, durante toda la vigencia de la Póliza, debe equivaler permanentemente al Valor Comercial del INMUEBLE para evitar incurrir en infraseguro o en sobraseguro. Es responsabilidad del ASEGURADO hacer que esa equivalencia se mantenga.

Esta Cláusula Adicional solo puede ser incorporada en pólizas de seguros emitidas por PACÍFICO SEGUROS con Condiciones Generales del Seguro de Hogar Flex, y aplicará única y exclusivamente en el aseguramiento de inmuebles de propiedad horizontal (departamentos) en edificios destinados para vivienda y cuando el uso del inmueble asegurado sea residencial, debiendo mantenerse en esa condición durante toda la vigencia del seguro.

Es condición que el inmueble esté expresamente señalado en forma individual en las Condiciones Particulares de la Póliza o en el Certificado de Seguro al igual que la suma asegurada esté individualmente especificada.

I. CÁLCULO DEL IMPORTE BASE DE INDEMNIZACIÓN

Modificando lo establecido en el acápite 2.5 de las Condiciones Generales de la Póliza, para establecer el Importe Base de Indemnización por daños en el inmueble asegurado, se aplicarán las reglas siguientes:

1. Pérdida Parcial

En caso de daños susceptibles de ser técnica y económicamente reparables o remediables, el siniestro será considerado Pérdida Parcial.

El Importe Base de la Indemnización corresponderá al costo total de reparación o restauración en que necesaria, razonable y efectivamente se haya incurrido para dejar la propiedad inmueble dañada en las mismas condiciones en las que se encontraba en el momento inmediatamente anterior a la ocurrencia del siniestro, sin aplicación de depreciación alguna.

2. Pérdida Total

En caso de daños no susceptibles de ser técnica y económicamente reparables o remediables, el siniestro será considerado Pérdida Total.

Para efecto de la presente Cláusula también se considerará que hay Pérdida Total aun cuando el inmueble asegurado no haya sufrido daño indemnizable, cuando el estado ruinoso del edificio al que pertenece el inmueble impide su habitabilidad determinada por acuerdo de por lo menos los propietarios de secciones de propiedad exclusiva que representen los dos tercios de las participaciones de los bienes comunes (Mayoría Calificada según artículo 148° del Reglamento de la ley N° 27157 o norma que la sustituya).

En ese caso, para establecer el Importe Base de la Indemnización de la propiedad asegurada, el ASEGURADO podrá optar por:

- a. Incurrir en la reconstrucción, en cuyo caso el Importe Base de la Indemnización corresponderá a su Valor de Reemplazo, pero limitado a su Valor Comercial o Suma Asegurada, el que sea menor; o
- b. No incurrir en la reconstrucción, en cuyo caso el Importe Base de la Indemnización corresponderá a su Valor Comercial o Suma Asegurada, la que sea menor.

3. Pérdida Total Constructiva

Se considerará que el daño a la propiedad asegurada constituye Pérdida Total

Constructiva cuando el costo de reparación de los daños iguale o supere el setenta y cinco por ciento (75%) de su Valor de Reemplazo y la propiedad asegurada no pueda ser reparada, debido a:

3.1) falta de acuerdo entre los propietarios de los bienes de propiedad común del edificio para la reparación o reconstrucción del mismo, o

3.2) acuerdo de la Junta de Propietarios del edificio de no incurrir en la reparación o reconstrucción de dicho edificio.

Se entenderá que no existe acuerdo de reparación o reconstrucción del edificio cuando, transcurridos doce (12) meses –contados desde la ocurrencia del siniestro-, la Junta de Propietarios del edificio no haya decidido reparar o reconstruir.

Si el Daño a la propiedad asegurada constituye Pérdida Total Constructiva, se procederá a determinar el Importe Base de la Indemnización, siguiendo las reglas estipuladas para Pérdida Total.

II. INFRASEGURO

Si, a la fecha del siniestro, el Valor Comercial individual de la propiedad asegurada y afectada por el siniestro es superior a su correspondiente Suma Asegurada, PACÍFICO SEGUROS considerará, para el cálculo del Monto Indemnizable, la proporción que exista entre la Suma Asegurada y dicho Valor Comercial.

III. SUBROGACIÓN

Complementando lo estipulado en el artículo 19 de las Condiciones Generales de la PÓLIZA, en caso de que el siniestro constituya Pérdida Total y el Importe Base de la Indemnización sea el Valor Comercial o Suma Asegurada, PACÍFICO SEGUROS subrogará al ASEGURADO en su derecho de propiedad, tanto sobre la propiedad exclusiva siniestrada – incluyendo estacionamientos y aires, en caso corresponda - como sobre la parte alícuota de la propiedad considerada área común del edificio.

Para tal efecto, el ASEGURADO estará obligado a suscribir todos los documentos, sean públicos o privados, a fin de formalizar la titularidad a favor de PACÍFICO SEGUROS, lo cual deberá producirse simultáneamente con el pago de la indemnización.

IV. DEFINICIONES

Queda convenido entre las partes que el siguiente término significa:

- **VALOR COMERCIAL**

Concepto usado para INMUEBLES de propiedad horizontal (departamento).

Es el valor del INMUEBLE considerando su precio de mercado, para obtener uno de iguales características, teniendo en cuenta su antigüedad, ubicación, acabados, estado de mantenimiento, área, y uso. Dicho valor incluye el valor proporcional del terreno, las áreas comunes y estacionamiento de vehículos, de ser el caso. El valor comercial será determinado por un ajustador de seguros designado de común acuerdo. En caso de discrepancia, es facultad de NOSOTROS solicitar una tasación a un perito tasador.

- **VALOR DE REEMPLAZO**

Concepto usado para INMUEBLES unipersonales (casa). Es el valor que sea necesario para reparar el INMUEBLE y dejarlo en el estado en que se encontraba antes del siniestro, usando materiales similares o equivalentes cuando no sea posible utilizar los mismos. Se excluye el valor del terreno.

V. APLICACIÓN

Permanecen vigentes, y son de aplicación a esta Cláusula Adicional, las Condiciones Generales de la Póliza, a excepción de lo expresamente variado por esta cláusula.