

**POLIZA GLOBAL DE SEGURO DE CAUCION PARA ADQUIRENTES DE UNIDADES
CONSTRUIDAS O PROYECTADAS BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 1 - Preeminencia Normativa

En caso de discordancia entre las Condiciones Generales, las Condiciones Particulares y el Certificado Individual, predominará este último.

Artículo 2 - Vínculo entre Tomador y Aseguradora

Las relaciones entre el Tomador y el Asegurador se rigen por lo establecido en la Solicitud-Convenio accesoria a esta póliza, cuyas disposiciones no podrán ser opuestas al Asegurado. Los actos, declaraciones, acciones u omisiones del Tomador de la póliza que importan violación a lo establecido en dicha solicitud convenio, incluida la falta de pago del premio en las fechas convenidas no afectarán en modo alguno los derechos del Asegurado frente al Asegurador.

La utilización de esta póliza implica ratificación de los términos de la Solicitud Convenio mencionada.

Artículo 3 - Objeto y Extensión del Seguro

El objeto de este seguro es la garantía exigida por el Artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación que el Tomador presenta para responder por el cumplimiento, en tiempo y forma, de sus obligaciones derivadas de los contratos sobre unidades funcionales construidas o proyectadas bajo el régimen de Propiedad Horizontal. La presente póliza cubre el reintegro de las sumas abonadas en concepto de anticipos por los Asegurados, a causa del incumplimiento del Tomador de entregar las Unidades Funcionales en las condiciones establecidas en el proyecto de construcción indicado en las Condiciones Particulares con más el interés allí pactado y/o la falta de liberación de gravámenes sobre dicho inmueble no asumidos por los Asegurados al momento de celebrar el contrato objeto de este seguro.

Artículo 4 - Suma Asegurada

La Suma Asegurada será la que resulte de los montos efectivamente abonados por el Asegurado en la/s Cuenta/s Especiales indicadas en las Condiciones Particulares y en el Certificado Individual. Los montos en su conjunto constituyen el límite máximo de la responsabilidad del Asegurador.

Asimismo, esta suma debe entenderse como un importe nominal no susceptible de incrementos por depreciación monetaria ni otros conceptos a los efectos del pago, con excepción de los intereses hasta el límite establecido en las Condiciones Particulares y en el Certificado Individual. En caso de discordancia entre los intereses establecidos en las mismas, predominarán los pactados en el Certificado Individual.

Artículo 5 - Riesgos no Cubierto

Queda entendido y convenido que, el Asegurador no otorgará cobertura a:

- a) Todo pago que no se haya realizado en la/s Cuenta/s Especiales en la forma establecida en el Artículo 9 - Régimen de la Cuenta Especial de estas Condiciones Generales.
- b) El reintegro de sumas que pudieren originarse en la rescisión individual del contrato celebrado por el Asegurado que fuere producida por incumplimiento de éste o por su renuncia a la continuidad del mismo.
- c) Cualquier demora que pudiera sufrir el asegurado en la tramitación de su escrituración o en la aprobación tanto del reglamento de copropiedad como de los planos de subdivisión por parte de las entidades públicas.

Artículo 6 - Pluralidad de Garantías

El Asegurado está obligado a solicitar la previa conformidad fehaciente del Asegurador para la celebración de otros seguros que cubran el mismo riesgo e interés que esta póliza, bajo pena de caducidad.

En caso de aceptación por parte del Asegurador, ésta participará a prorrata del riesgo asumido en concurrencia con los otros garantes hasta el importe total de la garantía que se exija.

Artículo 7 - Vinculaciones entre el Asegurado y el Tomador

Esta póliza será nula cuando entre el Tomador y el Asegurado, al tiempo de la celebración de este contrato, existan vinculaciones económicas o jurídicas de sociedad, asociación o dependencia recíproca, o se trate de sociedades controladas o vinculadas en los términos del Artículo 33 de la Ley de Sociedades Comerciales. El mismo efecto tendrá la relación de parentesco hasta cuarto grado, cuando se trate de personas humanas. Cuando estas vinculaciones nazcan con posterioridad a la fecha de emisión de esta póliza, producirán la caducidad de los derechos derivados de ella, salvo conformidad previa, expresa y fehaciente del Asegurador.

Artículo 8 - Modificación del Riesgo

Esta póliza mantiene su vigencia aun cuando el Asegurado convenga con el Tomador modificaciones al contrato objeto del presente seguro, siempre que estuvieran genéricamente previstas en el mismo y:

- a) Correspondieran a obras de la misma naturaleza que las contempladas en su objeto.
- b) No produjeran más de un DIEZ POR CIENTO (10%) de aumento o disminución respecto del monto originario del contrato garantizado.
- c) No implicaran modificaciones de los Artículos a que se refieren las Condiciones Generales, las Condiciones Particulares o los Certificados Individuales.

El Asegurador quedará liberado de toda responsabilidad cuando las modificaciones o alteraciones realizadas al contrato no cuenten con su conformidad previa expresa y fehaciente.

Artículo 9 - Régimen de la Cuenta Especial

Toda suma de dinero que un Asegurado otorgue al Tomador en función del Contrato suscripto, deberá hacerse efectiva en la/s Cuenta/s Especial/es, que el Tomador ha abierto en la/s Entidad/es Financiera/s, indicada/s en las Condiciones Particulares y los Certificados Individuales.

El Asegurador cubrirá el reintegro de los fondos efectivamente abonados por los Asegurados en dicha/s cuenta/s Especial/es en la medida que los mismos hayan sido integrados mediante depósito o transferencia bancaria.

Dicha cuenta deberá estar separada de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Tomador, y solamente podrá, el Tomador, disponer de las sumas allí depositadas para la atención de la construcción de las unidades funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal indicadas en las Condiciones Particulares.

Los Asegurados tendrán el derecho de efectuar un control periódico del saldo existente en la/s Cuenta/s Especial/es y del destino dado a los fondos extraídos de la/s misma/s.

Artículo 10 - Cargas del Asegurado - Aviso al Asegurador

El Asegurado deberá dar aviso al Asegurador de los actos u omisiones del Tomador que puedan dar lugar a la afectación de esta póliza dentro de un plazo de VEINTE (20) días hábiles de ocurridos o conocidos por él, bajo pena de perder los derechos que le acuerda esta garantía. Sin perjuicio de lo anterior, el Asegurado está obligado a adoptar todos los recaudos extrajudiciales o judiciales a su alcance contra el Tomador. Si por no hacerlo se produjera una agravación del riesgo o se provocara la configuración del siniestro en los términos previstos en el mencionado Artículo 11 - Configuración y Determinación del Siniestro, el Asegurador quedará liberado de la responsabilidad asumida por esta póliza.

Artículo 11 - Configuración y Determinación del Siniestro

Se producirá el siniestro, y los Asegurados tendrán derecho a reclamar al Asegurador el pago de la indemnización prevista en esta póliza, cuando concurran las siguientes circunstancias:

- a) Que se hubieran paralizado las obras, existan demoras en el cronograma de ejecución del proyecto, no hayan sido terminadas las unidades, exista una imposibilidad jurídica para disponer del bien o transferir la propiedad por parte del Tomador, o no se haya entregado la vivienda en el plazo convenido, o que entregada ésta no se haya obtenido la correspondiente habilitación de la Autoridad de Contralor, siempre que el Asegurado no haya concedido la prórroga a que se refiere el Artículo 13 - Prórrogas, y se acredite todo ello en forma fehaciente.
- b) Que los asegurados efectúen una previa intimación fehaciente de pago al Tomador, debiendo comunicar al Asegurador el resultado infructuoso de tal intimación, acompañando dentro de los DIEZ (10) días la documentación pertinente y la contestación del Tomador, si la hubiere.

En caso de que el siniestro ocurra por la imposibilidad de escriturar a causa de la existencia de gravámenes sobre el inmueble no asumidos por los Asegurados al momento de celebrar el contrato garantizado, deberá concurrir ésta circunstancia y la expuesta en el punto b).

Artículo 12 - Pago de la indemnización

Producido el siniestro en los términos del artículo anterior, el Asegurador procederá a indemnizar a los Asegurados la pérdida sufrida, como consecuencia del incumplimiento del Tomador, dentro de los TREINTA (30) días siguientes a la fecha cierta del siniestro, y hasta el límite máximo indicado de las Sumas Aseguradas que hayan sido abonadas por cada uno de los Asegurados en la/s Cuenta/s Especial/es con más el interés establecido en la presente póliza.

Los derechos que corresponden a los Asegurados contra el Tomador, en razón del siniestro cubierto por esta póliza, se transfieren al Asegurador hasta el monto de la indemnización pagada por éste.

Artículos 13 - Prórrogas

Si expirado el plazo de entrega de la/s unidad/es funcional/es objeto del presente seguro sin que la/s misma/s hubiere/n tenido lugar, los Asegurados o algunos de ellos optaren por conceder al Tomador prórroga para dicha entrega, el seguro deberá prorrogarse respecto de aquellos Asegurados que lo solicitaren.

Artículo 14 - Derechos del Asegurador

El Asegurador podrá suspender la emisión de nuevos Certificados Individuales, cuando se comprobare cualquier incumplimiento por parte del Tomador a las obligaciones garantizadas por la presente, sin perjuicio de quedar garantizadas las Sumas Aseguradas a riesgo.

Artículo 15 - Acuerdos entre Asegurado y Tomador

Todo acuerdo de cualquier naturaleza celebrado entre el Asegurado y el Tomador, sin intervención del Asegurador y que afecta la obligación garantizada, no priva al Asegurador de oponer al Asegurado todas las excepciones propias y las del Tomador aun cuando éste no las hubiese hecho valer o hubiera renunciado a ellas.

Artículo 16 - Vigencia del Seguro

Cada uno de los Certificados Individuales constituye un riesgo independiente, y son complementarios del Seguro de Caucción Global. La vigencia de cada uno de los riesgos individuales comenzará a partir de la fecha en que los Asegurados efectúen sus respectivos anticipos, y cesarán en el momento en que se libere la garantía respecto de cada uno de los Asegurados.

Artículo 17 - Liberación de la Responsabilidad

La presente póliza se liberará con la entrega de la Unidad Funcional en las condiciones pactadas y libre de gravámenes que no hayan sido asumidos por el Asegurado al momento de celebrar el contrato. La misma no cubre el periodo de la garantía o conservación de la obra.

Asimismo, el Asegurador quedará liberado del pago de la suma garantizada cuando las disposiciones legales o contractuales pertinentes establezcan la dispensa del Tomador.

Artículo 18 - Cesión de los derechos de los Certificados Individuales

Los derechos emergentes de cada uno de los Certificados Individuales de la presente póliza no podrán ser cedidos o transferidos total o parcialmente, sin conformidad previa, expresa y fehaciente del Asegurador, bajo pena de caducidad

Artículo 19 - Prescripción Liberatoria

La prescripción de las acciones contra el Asegurador, se producirá cuando prescriban las acciones del Asegurado contra el Tomador, de acuerdo con las disposiciones legales o contractuales aplicables.

Artículo 20. Jurisdicción y Términos

Todos los plazos de días indicados en la presente póliza se computarán por días hábiles. Las cuestiones judiciales que se planteen con relación al presente contrato entre el Asegurado y el Asegurador se substanciarán ante los jueces del domicilio del Asegurado. Sin perjuicio de ello, el Asegurado o sus derecho-habientes podrán presentar sus demandas contra el Asegurador ante los tribunales del lugar de acaecimiento del siniestro o del domicilio de la sede central o sucursal donde se emitió la póliza.

CONTRATOS CELEBRADOS EN MONEDA EXTRANJERA

Las partes acuerdan que el pago de las eventuales indemnizaciones que puedan resultar a cargo de la entidad en caso de siniestro, deberán ser efectuados en la moneda extranjera que se estipula en las Condiciones Particulares y/o en el Certificado Individual.

Sin perjuicio de ello, si las partes acuerdan que tanto el pago de la prima debida por el Tomador y/o Asegurado, como el pago de las eventuales indemnizaciones que puedan resultar a cargo del Asegurador en caso de siniestro, podrán darse por cumplidas dando el equivalente en moneda de curso legal, se regirán de acuerdo a las previsiones del Artículo 765 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación. Para ello, las obligaciones se convertirán de acuerdo a la cotización tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina, del día hábil anterior a la fecha de pago de la prestación.

Si por una disposición cambiaria, no hubiere cotización del Banco de la Nación Argentina, se utilizará, en igual forma y **en este orden, la correspondiente a los Mercados de Nueva York, Montevideo, Londres, Zurich, Frankfurt o Tokio.**

MEDIOS DE COBRANZA DE PREMIOS

Los sistemas habilitados para la cancelación de premios son:

- a) Entidades especializadas en cobranza, registro y procesamiento de pagos por medios electrónicos habilitados por la Superintendencia de Seguros de la Nación.
- b) Entidades financieras sometidas al régimen de la Ley N° 21.526.
- c) Tarjetas de crédito, débito o compras emitidas en el marco de la Ley N° 25.065.
- d) Medios electrónicos de cobro habilitados previamente por la Superintendencia de Seguros de la Nación a cada entidad de seguros, los que deberán funcionar en sus domicilios, puntos de venta o cobranza. En este caso, el pago deberá ser realizado mediante alguna de las siguientes formas: efectivo en moneda de curso legal, cheque cancelatorio Ley N° 25.345 Tomador a favor de la Entidad aseguradora o cheque de tercero endosado por el tomador de la póliza.