

SEGURO DE PROPIEDAD COMERCIAL

Para lograr la máxima flexibilidad, la Oficina de Servicios de Seguros (ISO) implementó la Póliza de Paquetes Comerciales (CPP). Las pólizas de líneas comerciales y endosos están organizadas por parte de cobertura. Un formato de póliza uniforme elimina la información redundante si varias partes de cobertura están escritas en una sola póliza de paquete. En este capítulo se debatirá la Póliza de Paquetes Comerciales (CPP), las causas de los formularios de pérdida que pueden adjuntarse a ella, y los endosos opcionales.

Contenido de esta lección

1. Reconocer la estructura y los componentes de la póliza de paquetes comerciales
2. Identificar las causas de las formas de pérdida
3. Nombre los diversos tipos de propiedad cubierta bajo el formulario de Cobertura de Edificios y Propiedades
4. Enumerar las Coberturas Adicionales y extensiones de Cobertura bajo el Edificio y Formulario de Cobertura de Propiedad
5. Definir exclusiones, límites de seguros, condiciones deducibles y de pérdidas
6. Identificar coberturas opcionales bajo el formulario de Cobertura de Edificios y Propiedades
7. Comparar y contrastar los formularios de cobertura disponibles bajo la póliza de Paquetes Comerciales
8. Reconocer los endosos disponibles para los formularios de cobertura

Componentes de una póliza de paquetes comerciales

Cada CPP incluye un formulario de Declaraciones de Póliza Común y Condiciones de Póliza Común. Estas secciones de póliza se aplican a toda la póliza, independientemente de los tipos de cobertura escritas.

Ejemplo,

Un cliente puede querer empaquetar coberturas de Delito y Responsabilidad General Comercial; Otro cliente puede solicitar coberturas de Marina Interna (inland marine) y Auto Comercial (Business Auto). Aunque cada cliente tiene formularios de cobertura diferentes y específicos, sus pólizas contendrán las mismas declaraciones y condiciones de póliza común.

El CPP contiene cuatro componentes clave:

1. **La Página Común de Declaraciones** de póliza común muestra **quién, qué, cuándo, dónde y cuanto** que se aplica al seguro proporcionado por la póliza. Define cada una de las partes de coberturas incluidas en la póliza. Cada parte de cobertura también contiene su propia página de declaraciones única:
 - a) **Quién:** El Asegurado Nombrado, es la persona o entidad comercial para quien el seguro se proporciona.
 - b) **Qué:** Una descripción del negocio asegurado.
 - c) **Cuándo:** El período de la póliza, incluye las fechas de vigencia y vencimiento. Las pólizas de paquete comercial se escriben por términos de un año.
 - d) **Dónde:** La dirección postal del asegurado designado.

- e) **Cuánto**: En las declaraciones comunes, esto incluye la prima total por cada parte de la cobertura, así como la prima total de la póliza. Si la prima no aparece junto a la parte de cobertura en las declaraciones comunes, no se proporciona cobertura.
2. **Las Condiciones de Póliza Común** contienen las obligaciones y deberes legales del asegurado y aseguradora, tales como:
- Cancelación** – Quién puede cancelar y cuándo se debe dar aviso por escrito. El primer nombre Asegurado tiene el derecho de cancelar la póliza. La compañía de seguros también puede cancelar el sujeto a las regulaciones de seguros y al contenido del contrato de seguro.
 - Cambios**: el Primer Asegurado Nombrado tiene el derecho de solicitar cambios en la póliza. Los cambios sólo pueden hacerse por escrito, con el consentimiento de la aseguradora.
 - Examen de sus libros y registros** – La aseguradora puede examinar los libros y registros del asegurado en cualquier momento durante el **período de la póliza y hasta 3 años después**.
 - Inspecciones y Encuestas** – La aseguradora tiene el derecho, pero no está obligada, a inspecciones y encuestas en cualquier momento. Estas encuestas tienen por objeto suscribir y calificar y no son inspecciones de seguridad.
 - Primas** – El Primer Asegurado Nombrado es responsable de los pagos de primas y ser el destinatario de cualquier devolución de prima.
 - Transferencia de sus derechos y deberes bajo esta póliza** – Los derechos del asegurado no pueden ser transferidos sin el consentimiento por escrito de la aseguradora, a menos que el asegurado muera, y luego los derechos se transfieren automáticamente al representante legal del asegurado.
3. **Endosos interlíneas** – Estos endosos coordinan la cobertura contenida en una parte de la póliza con otras partes de cobertura para evitar la duplicación.
4. **Las partes de cobertura disponibles** – Las partes de cobertura disponibles en una póliza de paquete comercial incluye:
- Propiedad Comercial, que puede consistir en uno o más de los siguientes:
 - Formulario de Cobertura de Edificios y Propiedad Personal
 - Formulario de Cobertura de Riesgo de Constructores Comerciales
 - Formulario de Asociación de Condominios
 - Formulario de Cobertura de Unidades de Condominios y Propietarios
 - Formulario de Cobertura de Ingresos Comerciales
 - Formulario de Cobertura de Gastos Adicionales
 - Formulario de Cobertura de Responsabilidad Legal
 - Parte de Cobertura Marina Interior Comercial
 - Desglose del equipo (anteriormente llamado Caldera y Maquinaria)
 - Parte de Cobertura de Propiedad y Responsabilidad Agrícola
 - Parte de Cobertura de Responsabilidad General Comercial
 - Parte de Cobertura de Delitos Comerciales
 - Parte de Cobertura de Automóviles Comerciales

Pregunta

Las Condiciones de Póliza Común en seguros de propiedad comercial incluyen todos los siguientes, excepto:

- a. Inspecciones y encuestas
- b. Cambios
- c. Transferencia de derechos
- d. Cargo por servicio del departamento de bomberos

Causas de las formas de pérdida

Hay tres formularios de Causas de Pérdida disponibles para especificar los peligros cubiertos por las partes de cobertura de la póliza de propiedad. Se puede adjuntar más de un Formulario de Causas de Pérdida a la parte de cobertura con diferentes causas aplicadas a diferentes ubicaciones o clases de propiedad. La mayoría de las exclusiones en la póliza de propiedad comercial se encuentran en la forma de causas de pérdida.

1. Causas de pérdida – Formulario Básico (Basic Form)

El Formulario Básico proporciona cobertura para las siguientes causas de pérdida (peligros): incendio, tormenta de viento o granizo, humo, aeronaves o vehículos, disturbios o conmoción civil, vandalismo, fugas de aspersor, colapso de sumideros y acción volcánica.

Las exclusiones contenidas en las Causas de Pérdida – Formulario Básico incluyen ordenanza o ley, temblores; acción gubernamental, peligro nuclear, servicios públicos, guerra y acción militar; agua o hongos, podredumbre húmeda o seca, y bacterias. Existe una exclusión especial para los ingresos de negocios y coberturas de gastos adicionales.

- a) El **vandalismo** no incluye cobertura para robo, pero sí cubre los daños causados por entrada y salida de ladrones.
- b) El **humo**, no incluye la cobertura para el humo proveniente de manchas agrícolas o de operaciones industriales. El formulario de causas básicas de pérdida contiene una disposición de limitación que especifica la pérdida de animales está cubierta, pero sólo si son asesinados o su destrucción se hace necesaria.
- c) El formulario básico **incluye la Cobertura Adicional** – Cobertura Limitada para Hongos; Podredumbre húmeda o seca y bacterias. El límite del seguro es de **hasta \$15,000** para todas las pérdidas cubiertas que tienen lugar durante **el período de 12 meses** que comienza con la fecha de inicio de la póliza.

2. Causas de pérdida – Forma amplia (Broad Form)

Incluye los peligros contenidos en la forma básica, más 3 causas adicionales de pérdida que son las siguientes:

- a) **Caída de objetos** – Daño causado por la caída de objetos, pero no al objeto en sí. Cobertura para el interior del edificio y su contenido es sólo si el exterior del edificio es dañado por la caída del objeto.
- b) **Peso de hielo, nieve o aguanieve**: no incluye cobertura para propiedad personal fuera de edificios o estructuras.
- c) **Daños por agua causados por descarga accidental** – La cobertura de daños causados por el agua es cuando se produce una descarga accidental o una fuga de agua o vapor como resultado

de la ruptura o agrietamiento de una plomería, calefacción, aire acondicionado u otros que se encuentra en las instalaciones descritas y que contiene agua o vapor. No se proporciona cobertura para descarga o fuga de un aspersor automático, sistema de fugas, un sumidero o equipo relacionado, drenajes de techos, canalones, bajantes, etc. Tampoco se proporciona cobertura si la filtración o fuga de agua continua o se repete durante un período de 14 o más días. La fontanería no está cubierta. Las causas de la pérdida de Forma Amplia (Broad Form) contienen las mismas exclusiones, coberturas adicionales y limitación que se encuentran en la forma básica; sin embargo, también incluye la Cobertura Adicional de Colapso.

3. **Causas de pérdida – Formulario especial (Special Form)**

En lugar de proporcionar cobertura para causas de pérdida nombrada, el formulario especial proporciona cobertura para riesgos de Pérdida Física Directa, a menos que se excluya o limite. La cobertura bajo el formulario de causas especiales de pérdida es sobre una base de peligros abiertos. La sección Limitaciones de la forma de causas especiales de pérdida contiene el lenguaje que no se encuentra en las formas básicas y amplias, tales como:

- a) No se proporciona cobertura para la mayoría de los daños a calderas de vapor y equipos debido a eventos dentro de las calderas y equipos.
- b) No se proporciona cobertura por daños en el interior de un edificio causados por la lluvia,
- c) aguanieve, hielo, arena o polvo a menos que el exterior del edificio o estructura sea inicialmente dañado.
- d) No se proporciona cobertura para la escasez de inventario.
- e) No se proporciona cobertura para lo siguiente, a menos que se apruebe específicamente por endoso: artículos frágiles y maquinaria, herramientas y equipos de constructores.
- f) Se aplican límites especiales de seguro a las siguientes clases de propiedad personal: \$2,500 para pieles y prendas de piel; \$2,500 para joyas, relojes, joyas, piedras preciosas y semipreciosas, oro, plata, etc.; \$2,500 para patrones, matrices, moldes y formas; y \$250 por sellos, tickets y cartas de crédito.

Pregunta

¿Cuál de las siguientes opciones se excluye en el formulario de Causas de pérdida básico?

- a. Servicios de utilidad públicos
- b. Colapso del sumidero
- c. **Acción volcánica**
- d. Fuga de aspersores

Pregunta

¿Cuál de los siguientes peligros no es uno de los tres incluidos en las Causas Generales del Formulario de pérdida Amplia (Broad Form)?

- a. Daño por agua por descarga accidental
- b. **Explosión de caldera de vapor**
- c. Caída de objetos
- d. Peso de hielo, nieve o aguanieve

Parte de Cobertura de Propiedad Comercial

Formulario de cobertura de Edificios y Propiedad Personal

1. **Cobertura** – El Formulario de Cobertura de Edificios y Propiedad Personal describe cómo la cobertura de la propiedad se aplica a las siguientes clases de propiedad: **edificios, propiedad personal de negocios del asegurado, y la propiedad personal de otros.**

No hay cobertura de responsabilidad proporcionada por este formulario.

a. **Propiedad cubierta**

1) **Edificio o estructura descrito en las Declaraciones**, incluyendo:

- Adiciones completadas; accesorios al aire libre; y accesorios instalados permanentemente, maquinaria y equipo. Por ejemplo, una imprenta propietaria de cuatro impresoras que se fijan a una plancha de cemento aseguraría a las impresoras como parte de artículos del edificio en lugar de artículos de propiedad personal de negocios.
- Propiedad personal propiedad del asegurado nombrado y utilizada para dar servicio y mantener los edificios, estructuras y locales asegurados. Cortacésped y equipo de remoción de nieve no excluido de otra manera entran en esta categoría de Propiedad personales del negocio. También se incluyen materiales y suministros de la empresa que están en el local o a menos de 100 pies de las instalaciones.
- Si el asegurado designado está haciendo una adición a un edificio o estructura asegurada, o la realización de alteraciones o reparaciones en un edificio o estructura asegurado, los materiales, equipos, suministros y estructuras temporales utilizados en estas actividades de construcción están aseguradas como elementos de construcción si se encuentran en la ubicación o dentro de 100 pies de ella.

2) **Propiedad personal de negocios propiedad del asegurado** – Alguna propiedad personal de negocios sólo está asegurada si se encuentra en un edificio descrito en las Declaraciones, o dentro de 100 pies de ella (es decir, al aire libre o dentro de un vehículo). La propiedad Personal de negocios cubierto incluye:

- **Muebles y accesorios** – Tales como **muebles de** oficina y estanterías.
- **Maquinaria y equipo** – tales como refrigeradores y sistemas telefónicos.
- **Stock** – Mercancías almacenadas o para la venta, materias primas y suministros utilizados para empacar o enviar dicha mercancía.
- Cualquier otra propiedad personal propiedad del asegurado nombrado y utilizada en el negocio del asegurado.
- Mejoras de los inquilinos realizadas en la parte de un edificio ocupado, pero no son propiedad del asegurado nombrado.
- Propiedad personal arrendada para la cual el asegurado designado tiene un contrato y obligación de asegurar, a menos que esté asegurado en otra parte de la póliza.

3) **Propiedad Personal de Otros** – Para que la cobertura se aplique, la propiedad debe estar en el cuidado, custodia o control del asegurado nombrado Y estar ubicado en un edificio mostrado en las declaraciones, al aire libre (o en un vehículo) dentro de los 100 pies del local descrito. Cualquier pago de reclamo se realizará sólo al propietario de la propiedad asegurada.

b. **Propiedad No Cubierta** – Aunque la mayoría de las clases de propiedad pueden estar aseguradas en el Formulario de Cobertura de Edificios y Propiedad Personal, ciertas clases de propiedad no están cubiertas. Puede que sean no asegurables, o deben estar asegurados por separado. **Los tipos de propiedad no cubiertas en el Formulario de Cobertura de Edificios y Propiedad Personal incluyen:**

- Cuentas, letras, monedas, cupones de alimentos u otras pruebas de deuda, dinero, y los valores no están cubiertos.
- Animales, a menos que sean propiedad de otros y abordados por el asegurado nombrado, o pertenecen al asegurado nombrado cuando son mercancía (stock) y se encuentran dentro del edificio.
- Autos puestos a la venta, incluyendo automóviles, camiones, motocicletas, autocaravanas, etc.
- Puentes, calzadas, aceras, patios y otras superficies pavimentadas.
- Contrabando, propiedad robada o propiedad utilizada en el curso de transporte o comercio.
- El costo de las excavaciones, la explanación, el relleno o el llenado.
- Los cimientos de edificios, estructuras, maquinaria o calderas si los cimientos están por debajo del piso del sótano más bajo o la superficie del suelo si no hay Sótano.
- Tierras, incluidas las tierras en las que se encuentran los edificios y estructuras cubiertos, agua, cultivos en crecimiento y céspedes.
- Propiedad personal mientras se transporta en el aire o en el agua.
- Bulkheads, pilotes, o muelles.
- Propiedad asegurada por esta póliza bajo otra parte de cobertura, o propiedad específicamente asegurada en otra póliza.
- Muros de contención que no forman parte de un edificio y tuberías subterráneas, y drenajes.
- **Datos electrónicos**, incluyendo información, hechos y programas informáticos y el costo para reemplazar o restaurar dicha información.
- Vehículos y máquinas autopropulsadas, incluyendo aeronaves y embarcaciones, si tienen licencia para su uso en la vía pública, o se operan principalmente lejos del local descrito.
- Propiedad fabricada, procesada o almacenada por el asegurado.
- Botes de remos y canoas fuera del agua en el lugar descrito.
- Vehículos motorizados que no son automóviles y están a la venta por el asegurado.
- Cuando está fuera de los edificios: grano, heno, paja, otros cultivos; cercas, radio y televisión antenas y su cableado, mástiles o torres; árboles, arbustos o plantas que no mercancía de venta.

c. **Causas cubiertas de pérdida** – El Formulario de Cobertura de Edificios y Propiedad Personal requiere el asegurado seleccione uno o más de los formularios de causa de pérdida que se adjuntarán. Estas formas varían y permiten al asegurado seleccionar el formulario apropiado para una clase o tipo de Propiedad. Por ejemplo, el asegurado puede querer que los artículos de construcción estén asegurados bajo una forma de pérdida y propiedad personal de negocios para estar asegurado bajo la forma de pérdida amplia.

d. **Coberturas adicionales** – Las coberturas extienden el seguro proporcionado y son incluidas automáticamente sin costo adicional para el asegurado.

- **Eliminación de escombros** – Paga el gasto de retirar escombros después de una pérdida cubierta y está sujeta a un máximo del 25% de la cobertura aplicable a la pérdida física directa. Sin embargo, en caso de pérdida total cuando el límite de seguro en el edificio se ha agotado, la póliza pagará hasta \$10,000 adicionales por la remoción de escombros.
 -
 - Ejemplo
 - *Si un edificio asegurado por \$100,000 sufre \$80,000 de daños directos por incendio e incurre en costos de remoción de escombros de \$15,000, la póliza pagará \$95,000.*
- **Preservación de la Propiedad** – Proporciona cobertura de peligro abierto por un período **máximo de 30 días** en propiedad asegurada que se está trasladando o almacenada temporalmente en otro lugar para protegerla del peligro cubierto.
- **Cargo por servicio del Departamento de Bomberos** – Proporciona una cantidad adicional de seguro, hasta \$1,000 por el pago de los cargos por servicio del departamento de bomberos cuando el departamento es llamado para proteger la propiedad asegurada. No se aplica ningún deducible a esta cobertura.
- **Limpieza y eliminación de contaminantes**– Paga los gastos del asegurado, hasta \$10,000 de límite agregado, para cada ubicación descrita en el período de póliza, para extraer contaminantes de la tierra o de agua en las instalaciones descritas si la descarga o escape de los contaminantes son causados o resultan de una causa cubierta de pérdida.
- **Aumento del costo de la construcción** – En caso de daños a un edificio cubierto por una pérdida a la cual se aplica la Cobertura Opcional de Costo de Reemplazo, la aseguradora pagará por los costos aumentados, hasta un límite agregado de \$10,000, incurrido para cumplir con la aplicación de una ordenanza o ley que regula la reparación, reconstrucción o sustitución de piezas dañadas.
- **Datos Electrónicos** – Paga hasta \$2,500 agregados en cualquier año de póliza, independientemente del número de ubicaciones, por el costo de reemplazar o restaurar los datos electrónicos que han sido destruidos o corrompidos por una causa cubierta de pérdida.

e. **Extensiones de cobertura** – Si un porcentaje de coaseguro del 80% se muestra en las Declaraciones, el asegurado puede extender el seguro proporcionado por la Cobertura de la parte de Propiedad Comercial de la siguiente manera:

1) Propiedad recién adquirida o construida

- La cobertura podrá ampliarse para cubrir nuevos edificios que se construirán en los locales descritos, y propiedades recién adquiridas o construidas en otras localizaciones. El límite de cobertura es de \$250,000 en cada edificio.
- La cobertura puede extenderse para cubrir la propiedad personal de negocios recién adquirida, hasta \$100,000 en cada edificio.
- Esta cobertura automática finaliza en la primera de las siguientes 3 circunstancias:
 - 1) La póliza expira.
 - 2) El final de 30 días.
 - 3) Los valores de la propiedad recién adquirida o construida se informan a la compañía de seguros.

2) **Efectos personales y propiedad de otros** – Efectos personales del asegurado y la propiedad personal de otras personas bajo el cuidado, custodia y control del asegurado están cubiertos por hasta \$2,500 en cada local descrito. **La cobertura no incluye pérdida por robo.**

3) Documentos y registros valiosos – Costo de la investigación

- Paga por pérdida o daño por un peligro cubierto que requiere el reemplazo o restauración de la información perdida en documentos y registros valiosos.
- La cantidad máxima pagada es de \$2,500 en cada local descrito, a menos que el límite se muestra en las Declaraciones.

4) Propiedad fuera de las instalaciones

- Se extiende un límite de \$10,000 de cobertura para la propiedad cubierta del asegurado (excepto mercancía almacenada) mientras se encuentra temporalmente en un lugar que el asegurado no posee, arrenda u opera.
- Esto incluye la propiedad ubicada en una feria o exposición; en o sobre un vehículo; o en el cuidado, custodia o control del vendedor designado por el asegurado.

5) Propiedad al aire libre

- El asegurado puede extender una cantidad máxima de \$1,000 para cubrir la pérdida de cercas exteriores, rotulaciones separadas, antenas, árboles, arbustos y plantas. Un sublímite de \$250 se aplica a cualquier árbol, arbusto o planta.
- Los peligros cubiertos por esta extensión son fuego, relámpago, explosión, disturbios o conmoción y aeronaves.

6) Tráiler separados no propiedad del asegurado

- Extiende el seguro que se aplica a la propiedad personal comercial del asegurado para pérdida o daño a remolques que el asegurado nombrado no es dueño, siempre y cuando el remolque sea utilizado en el negocio del asegurado, está bajo el cuidado, custodia o control del asegurado en locales descritos, y el asegurado tiene la responsabilidad contractual de pagar por pérdida o daño al remolque.
- Lo máximo que la aseguradora pagará por pérdida o daño es de \$5,000 a menos que un límite más alto sea establecido en las Declaraciones de la póliza.

- La pérdida o daño no está cubierto mientras el remolque está conectado a cualquier vehículo de motor o durante las operaciones de enganche o desenganche.

2. **Exclusiones y Limitaciones** – El Formulario de Causas de Pérdida aplicable que se muestra en las Declaraciones contiene las exclusiones y limitaciones de cobertura aplicables.

3. **Límites de Seguro** – Lo máximo que la póliza pagará por pérdida o daño en cualquier caso es el límite del seguro que se muestra en las Declaraciones.

- Lo máximo que la póliza pagará por la pérdida o daño a las rotulaciones ubicadas al aire libre y apegadas al edificio es de \$2,500 por rotulación en cualquier ocurrencia.
- Los límites aplicables al Cargo por Servicio del Departamento de Bomberos y la Limpieza de Contaminantes y las Coberturas Adicionales de Remoción son adicionales a los límites del seguro.

4. **Deducible** – La póliza no pagará por una pérdida hasta que el monto de la pérdida exceda la cantidad deducible que se muestra en las Declaraciones. El deducible estándar es de \$500.

5. **Condiciones de Pérdida** – Además de las Condiciones de Póliza Común y la Condiciones de la propiedad comercial, las siguientes condiciones, de las cuales se discutieron anteriormente, aplican:

a. **Abandono**

b. **Valoración**

c. **Deberes en caso de pérdida o daño**

d. **Pago de Pérdida** – La aseguradora tiene la opción de hacer el pago por el valor de la pérdida de la propiedad dañada, o el costo de reparación o reemplazo. Si elige, también puede pagar la propiedad a un valor acordado o tasado, o posiblemente organizar la reparación, reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada.

e. **Propiedad Recuperada** – El asegurado, no la compañía de seguros tiene la opción de conservar cualquier propiedad recuperada y el desembolso de la aseguradora por el monto de la liquidación de pérdidas ya recibido. Independientemente de quién retenga la propiedad recuperada, la aseguradora paga los costos de recuperación y cualquier gasto requerido para reparar la propiedad recuperada, cantidad sujeta al límite del seguro.

f. **Vacante**

1) Si, en el momento de la pérdida, el edificio donde se produce la pérdida o el daño ha estado **vacante por más de 60 días consecutivos antes de la pérdida**, no hay cobertura para la pérdida resultante de los siguientes peligros: vandalismo, fugas de aspersores, rotura de vidrio de edificios, daños por agua, y el robo o intento de robo. Para todas las demás causas cubiertas de pérdida, el pago de pérdida se reducirá en un 15%.

2) Si el asegurado es un inquilino, la parte del edificio alquilado o arrendado al asegurado se considera vacante si no contiene suficiente propiedad personal comercial para llevar a cabo operaciones consuetudinarias. Si el asegurado es el propietario o arrendatario general del edificio, se considera vacante a menos que el 31% de su superficie cuadrada total se utilice para operaciones consuetudinarias. Los edificios en construcción o renovación no se consideran vacante.

3) Si un asegurado desea cobertura de vandalismo, fuga de aspersores, hurto, robo o intento de robo, y daños por agua para un edificio que permanece vacantes más allá de los 60 días básicos establecidos en la disposición de vacantes, puede solicitar un permiso de vacante para cubrir los peligros excluidos durante un período que este vacante.

Este endoso permite que la Condición de Vacante de 60 días sea renunciada para el período." Si la aseguradora no acepta agregar el endoso, el asegurado debe comprar una póliza de propiedad vacante especializada.

g. Valoración – En caso de pérdida, el valor de la propiedad cubierta se determinará como sigue:

1) Valor real en efectivo en el momento de la pérdida, excepto como se indica a continuación.

a) Si se cumple el requisito de coaseguro, y la pérdida es de \$2,500 o menos, la póliza pagará por las reparaciones o reemplazos del edificio. Sin embargo, la propiedad seguirá siendo valorada a valor real en efectivo, incluso cuando se adjuntan al edificio:

- Toldos o revestimientos de suelos
- Electrodomésticos
- Equipos o muebles para exteriores

b) Las acciones que el asegurado designado ha vendido, pero no ha entregado, a precio de venta, menos descuentos y gastos que el asegurado de otra manera habría tenido.

c) Vidrio al costo de reemplazo con material de acristalamiento de seguridad si así lo requiere la ley.

d) Mejoras del inquilino a valor real en efectivo si se realizan reparaciones con prontitud, a una proporción del costo original del asegurado si las reparaciones no se realizan prontamente y no se realiza ningún pago si las reparaciones o el reemplazo son pagados por otros.

6. Condiciones Adicionales – Las siguientes condiciones se aplican además de las Condiciones de Póliza Común y condiciones de propiedad comercial.

a. **Coaseguro** – El asegurado está obligado a asegurar toda la propiedad cubierta a un porcentaje de su valor de reemplazo; si no lo hace, se aplicará una sanción en caso de pérdidas parciales. El porcentaje de coaseguro figura en las Declaraciones; y el porcentaje de coaseguro estándar es del 80%. Cualquier penalización por pérdida aplicable se determina en función del porcentaje del valor del seguro. Por ejemplo, supongamos que un edificio con un valor de reemplazo de \$100,000 está asegurado en una póliza con un porcentaje de coaseguro del 80% y sufre una pérdida de \$10,000. Si el monto del seguro en la vivienda fuera de \$40,000, la póliza sólo pagaría 50% de la pérdida de \$10,000, o \$5,000, antes de la aplicación del deducible. Debido a que el edificio está asegurado a la mitad de la cantidad requerida por la cláusula de coaseguro (\$80,000), la penalización por pérdida será del 50%.

La fórmula que se aplica en caso de pérdida parcial es la siguiente:

$(\text{Cantidad de Seguro} / \text{Cantidad del seguro requerido}) \times \text{Cantidad de pérdida} = \text{a la cantidad que paga la aseguradora}$

$(\$40,000 / \$80,000) \times \$10,000 = \$5,000$

b. **Titulares de hipotecas** – La póliza pagará a cada titular de la hipoteca que aparece en las declaraciones su parte de una pérdida o daño cubierto, en orden de precedencia, a como sus intereses sobre la propiedad pueden aparecer.

1) Se pagará al titular de la hipoteca, incluso si se le niega la cobertura al asegurado, sujeto a ciertas disposiciones. El pago se realizará al titular de la hipoteca, pero sólo si el titular de la hipoteca:

- a) Paga las primas adeudadas si el asegurado no lo ha hecho.
- b) Presenta una prueba de pérdida firmada, jurada y en un plazo de 60 días a partir de la notificación de que el asegurado no presentó dicha prueba de pérdida; Y
- c) Ha notificado al asegurador cualquier cambio en la propiedad, ocupación o riesgo del que era consciente.

2) Si la aseguradora paga a un titular de la hipoteca, debe ceder sus derechos de recuperación y derechos bajo los términos de la hipoteca a la aseguradora. Si la aseguradora cancela la póliza, debe dar a todos los titulares de hipotecas una notificación por escrito con sujeción a los términos de la póliza.

7. Coberturas opcionales: las siguientes coberturas se incluyen automáticamente en la póliza. Sin embargo, la cobertura no se activa a menos que aparezcan designaciones apropiadas en las declaraciones.

a. Valor acordado

- 1) La cláusula de coaseguro se suspende cuando se aplica esta cobertura opcional.
- 2) El asegurado y el asegurador acuerdan el valor especificado en la página de declaraciones.
- 3) Esta cobertura opcional solo se aplica a la pérdida o daño que ocurra después de la fecha de la cobertura opcional y antes de la fecha de vencimiento del valor acordado que se muestra en las declaraciones.
- 4) Esta cobertura no se renueva automáticamente; el asegurado debe elegirlo.

b. Guardia de Inflación

- 1) El límite de seguro para la propiedad sujeta a esta cobertura adicional automáticamente aumenta por el porcentaje anual que figura en las Declaraciones.
- 2) Este porcentaje de aumento se aplica a la póliza a la tasa de 1/365 de cada día.

c. Costo de reemplazo

- 1) El asegurado puede comprar cobertura para la valoración de pérdida de costos de reemplazo en lugar del método real de valor en efectivo de valor contenido en el formulario.
- 2) Esta cobertura opcional no se aplica a:
 - a) Propiedad personal de otros.
 - b) Contenido de una residencia.
 - c) Obras de arte, antigüedades, artículos raros, etc.
 - d) Acciones, a menos que la opción de acciones se muestre en las Declaraciones.
- 3) Las mejoras de los inquilinos NO se consideran propiedad personal de otros bajo esta cobertura.

d. Extensión del costo de reemplazo a la propiedad personal de otros

Esta cobertura opcional permite la liquidación de pérdida de costos de reemplazo, en lugar de la liquidación de pérdida de valor real en efectivo, para solicitar pérdidas a la propiedad personal de otros.

Pregunta

¿Cuánto se puede pagar bajo el Formulario de Cobertura de Propiedad Personal y Comercial para eliminación de escombros debido a una pérdida cubierta?

- a. \$1,000
- b. \$5,000
- c. 15% de la cobertura A
- d. 25% de la pérdida**

Pregunta

¿Cuál es el límite de cobertura para la propiedad personal de negocios lejos de las instalaciones bajo el formulario de cobertura de Negocios y Propiedad Personal?

- a. \$1,000
- b. \$5,000
- c. \$10,000**
- d. \$15,000

Pregunta

Un edificio se considera vacante a menos que el porcentaje de la plaza total del edificio material de archivo se alquila o se utiliza para llevar a cabo operaciones consuetudinarias?

- a. 10%
- b. 20%
- c. 26%
- d. 31%**

Formulario de Cobertura de Riesgo de Constructores

1. La cobertura de la propiedad se proporciona en edificios o estructuras en construcción si se designan en las Declaraciones. Los siguientes tipos de propiedad están cubiertos si van a ser permanentemente situados en o sobre edificios y estructuras cubiertas, o a menos de 100 pies de sus instalaciones:
 - a. Los cimientos de edificios y estructuras.
 - b. Accesorios y maquinaria que pasarán a formar parte de los edificios y estructuras cubiertos.
 - c. Equipo utilizado para dar servicio a los edificios y estructuras cubiertos.
 - d. Materiales de construcción y suministros utilizados para la construcción del asegurado.
2. La propiedad no cubierta incluye tierra, césped, árboles, arbustos, plantas, antenas exteriores y señales que no están unidos a los edificios.
3. La cobertura de riesgo de los constructores comienza en la fecha de vigencia de la póliza o en el momento en que el asegurado se hace legalmente responsable de la propiedad si esa fecha ocurre después de la fecha de vigencia de la póliza.
4. La cobertura termina automáticamente en el primer momento de los siguientes eventos, si se producen antes del final del período de póliza:
 - a. La póliza expira o se cancela.
 - b. La propiedad cubierta es aceptada por un comprador.
 - c. El interés del asegurado en la propiedad termina.
 - d. El asegurado abandona la propiedad y no tiene la intención de completar la construcción.
 - e. 90 días después de que se complete la construcción.
 - f. 60 días después de que cualquier edificio cubierto esté parcial o totalmente ocupado, o se pone a su uso previsto.
5. El formulario no proporciona cobertura de responsabilidad.
6. El formulario de cobertura de riesgo estándar de los constructores se escribe sobre una base de valor completado. El límite de cobertura es seleccionado y refleja el valor de sustitución previsto del edificio o edificios cubiertos y estructura(s) cuando se completa la construcción.
7. Si un asegurado está trabajando en varios proyectos a la vez, el formulario de informe de riesgo de los constructores será agregado a la póliza por endoso. Permite ajustar el límite del seguro en función de informes presentados por el período de presentación de informes sobre la póliza; los períodos de reporte pueden ser diarios, semanales, mensual o trimestral.
8. La falta de presentar informes según lo requerido da lugar a sanciones que oscilan entre el 25% del monto que la aseguradora de otro modo habría pagado, o la cantidad contenida en el informe antes de la pérdida.
9. El coaseguro se aplica a las pólizas de riesgo de los constructores y el porcentaje de coaseguro aparece en las declaraciones. La póliza no paga ninguna pérdida en mayor medida que la proporción límite real del seguro de las Declaraciones, se basa en el valor de la propiedad en la fecha de Terminación de la obra.

10. Las causas de pérdida en la forma de riesgo de los constructores que aparecen en las Declaraciones son las mismas que los que se utilizan con el Formulario de Cobertura de Edificios y Bienes Personales.

Pregunta

El formulario de Cobertura de Riesgo del Constructor termina automáticamente en cualquiera de estos eventos, excepto:

- a. La póliza expira
- b. La propiedad se vende
- c. La propiedad está abandonada
- d. 60 días después de que la construcción se haya completado**

Formulario de Cobertura de la Asociación de Condominios

1. Este formulario se utiliza en lugar del Formulario de Cobertura de Edificios y Propiedad Personal cuando la propiedad asegurando está en nombre de una asociación de condominios.
2. La cobertura incluye los edificios y los accesorios que forman parte del edificio, como refrigeradores, aires acondicionados y otros aparatos, si el Acuerdo de Asociación requiere que la asociación asegure la propiedad.
3. Si el propietario de la unidad tiene un seguro que cubre la misma propiedad, la cobertura de la asociación será primaria.

Pregunta

El Formulario de Cobertura de la Asociación de Condominios se utiliza en lugar de ¿cuál formulario de cobertura al asegurar un edificio de condominios asegurado por la asociación?

- a. Vivienda de la propiedad
- b. Póliza de propietarios de viviendas
- c. Formulario de cobertura de edificios y propiedades personales**
- d. Póliza HO-6 de Condominios

Formulario de Cobertura de Unidades Comerciales y Propietarios de Condominios

1. Este formulario se utiliza para los propietarios de unidades comerciales en lugar de las líneas personales de Unidad de propietarios (HO-6), que es utilizado por los propietarios de condominios residenciales y unidades cooperativas.
2. Sólo la propiedad personal comercial de la unidad de propietario está asegurada.
3. En caso de cobertura duplicada emitida por esta póliza y la póliza emitida a la asociación de condominios o corporación cooperativa, el Formulario de Unidad-Propietarios actúa como Seguro en exceso.
4. La propiedad cubierta incluye accesorios, mejoras y alteraciones, y electrodomésticos donde el propietario es el asegurado y forman parte del edificio.

Pregunta

La Cobertura de Unidades Comerciales de Propietarios de Condominios cubre cada uno de los siguientes, Excepto:

- a. Mejoras
- b. Sujeciones
- c. Electrodomésticos
- d. Propiedad personal**

Formularios de Cobertura de Elemento de Tiempo (Ingreso sin Negocios)

Ingresos de negocios y cobertura de gastos adicionales

1. Estas coberturas de elementos de tiempo proporcionan seguro para dos tipos distintos de pérdidas indirectas que resultan de la necesaria suspensión de las operaciones del asegurado debido a una pérdida de propiedad cubierta:

- a. Pérdida de ingresos empresariales.
- b. Gastos adicionales.

2. Los ingresos empresariales son los ingresos netos (ganancias o pérdidas antes de impuestos sobre la renta) que se ha obtenido si la pérdida cubierta no se hubiera producido, además de los gastos normales de operación en curso, incluyendo la nómina.

3. Los gastos adicionales son los gastos necesarios incurridos por el asegurado durante el "período de restauración" que no se habría dado si no se hubiera producido la pérdida cubierta.

4. El Período de Restauración comienza 72 horas después del tiempo de pérdida, y termina la fecha en que la propiedad debe ser reparada o reconstruida con una velocidad razonable, o la fecha cuando el negocio se reanuda en una nueva ubicación permanente.

5. Existen tres formas de cobertura de ingresos empresariales:

- a. Formulario de Ingresos de Negocios y Cobertura de Gastos Adicionales
- b. Formulario de Cobertura de Ingresos De negocios sin Gastos Adicionales
- c. Formulario de Cobertura de Gastos Adicionales

6. El coaseguro se aplica a la cobertura de Ingresos Empresariales y si, en el momento de la pérdida, el límite de los seguros que se muestran en las declaraciones no cumple con el porcentaje de coaseguro indicado en las Declaraciones, se aplicará una penalización por pérdida. La disposición de coaseguro puede suspenderse si la Cobertura Opcional de Valor Acordado es comprada.

7. La cobertura está sujeta a las causas de los formularios de pérdida que se aplican a las formas de propiedad comercial anexadas a la póliza. Si la causa directa de una pérdida de propiedad NO está cubierta por el formulario de causa de pérdida adjunto al Formulario de Cobertura de Edificios y Bienes Personales o el Formulario de Cobertura de Riesgo de constructores, entonces NO se aplicarán ingresos comerciales ni cobertura de gastos adicionales.

Formulario de Cobertura de Gastos Adicionales

Gasto adicional significa los gastos adicionales necesarios incurridos durante el período de restauración, y en la que el asegurado no habría incurrido si no hubiera habido pérdida física directa.

Ejemplos de tales gastos incluyen gastos de reubicación y costos para equipar una ubicación temporal.

La cobertura de gastos adicionales puede ser comprada sin cobertura de ingresos comerciales por clientes que no sufrirán una consecuente pérdida de los ingresos empresariales después de una pérdida de propiedad, pero eso incurriría en gastos adicionales.

Pregunta

En el Formulario de Cobertura de Ingresos De Negocios, el Período de Restauración comienza _____ después de la Pérdida

- a. 55 días
- b. 72 horas**
- c. 86 años
- d. 100 meses

Formulario de Cobertura de Responsabilidad Legal

1. Este formulario de cobertura proporciona cobertura para la responsabilidad legal del asegurado por pérdida o daño a propiedad real o propiedad personal de otros cuando esté bajo el cuidado, custodia o control del asegurado y está dañado por un peligro cubierto.

2. Es más comúnmente escrito para el inquilino de un edificio comercial cuando el inquilino, bajo los términos de un contrato de arrendamiento, es legalmente responsable de los daños al edificio.

3. El formulario también cubre la pérdida de uso de la propiedad, y proporciona cobertura de defensa.

Pregunta

Cada uno de los siguientes está cubierto por el Formulario de Cobertura de Responsabilidad Legal, excepto:

- a. Daños a bienes reales o personales propiedad de otros cuando se encuentra en el cuidado del asegurado.
- b. Pérdida de uso
- c. Costos de defensa
- d. Pérdida de ingresos**

Endosos Disponibles

Cobertura de Ordenanza o Ley (CP 04 05)

Este respaldo responde si la aplicación de cualquier ley de construcción, zonificación o uso del suelo resulta en:

1. La pérdida de valor de la parte no dañada de un edificio debido a la aplicación de una ordenanza o ley que requiere la demolición de las partes intactas de un edificio.
2. Sitio de demolición y limpieza de las partes intactas de un edificio.

3. Aumento del costo de reparación o reconstrucción de partes dañadas de un edificio.

Límite de la temporada pico del seguro (CP 12 30)

1. Se proporciona cobertura para un aumento específico en el límite de propiedad personal del seguro durante un período de tiempo designado, como la temporada de compras navideñas.
2. El asegurado elige la propiedad para la cual se incrementará el valor, el monto del seguro, y el período de tiempo aplicable.

Formulario de Informe de Valor (Formulario de Valor Completo) (CP 13 10)

1. Bajo este formulario, un asegurado que posee bienes personales de negocios que fluctúan en valor es protegido para los valores realmente en riesgo.
2. El asegurado paga una prima por adelantado al comienzo del período de póliza.
3. Los informes se presentan diario, semanal, mensual o trimestralmente. La prima final se basa en los valores medios reportados y se determinan al final del año de póliza.
4. Este formulario puede adjuntarse al Formulario de Edificio y Propiedad Personal y al Formulario de Unidad Comercial de Propietarios.
5. El asegurado está obligado a reportar el 100% de los valores con cada informe. Informes tardíos o devaluados se les aplicará una penalización en caso de una pérdida.

Spoilage (CP 04 40)

1. Se proporciona cobertura sobre bienes perecederos bajo el cuidado, custodia o control del asegurado en los locales asegurados.
2. Este endoso incluye pérdidas debidas a averías, contaminación y corte de energía.
 - a. La avería o contaminación incluye cambios en la temperatura o la humedad como resultado de fallas mecánicas de los equipos de refrigeración, enfriamiento o control en el equipo de humedad en la Ubicación asegurada.
 - b. El corte de energía incluye cambios en la temperatura o la humedad como resultado de la interrupción de la energía eléctrica dentro o fuera de los locales asegurados.

Aprobación de terremotos y erupciones volcánicas

1. El aval del terremoto y la erupción volcánica debe añadirse a una de las causas de formas de pérdida (básicas, amplias o especiales) y no se pueden comprar solas.
2. Las únicas causas de pérdida proporcionadas por este aval son el terremoto y la erupción volcánica. Todos los shocks sísmicos y erupciones volcánicas que ocurren dentro de cualquier período de 168 horas son considerados un solo terremoto o erupción volcánica.
3. Se aplican deducibles separados a cada edificio, y propiedad personal ubicada en cada edificio, y propiedad personal al aire libre. Los deducibles son elegidos por el asegurado como un porcentaje del límite de responsabilidad aplicable a cada clase de propiedad. El deducible NO se aplica a ingresos de negocios y/o cobertura de gastos adicionales.

Permiso de vacante (CP 04 50)

1. Extiende la cobertura de un edificio que ha estado vacante o desocupado más allá de la limitación período especificado en una póliza (normalmente 30 o 60 días).
2. Por lo general, el permiso se concede de forma gratuita cuando la estructura se encuentra en un área con protección contra incendios.
3. Los peligros del vandalismo y las fugas de aspersores se excluyen bajo este endoso.

Pregunta

El endoso de la Ordenanza o Cobertura de Ley cubre cada una de las siguientes pérdidas, Excepto:

- a. Demolición de las partes intactas de un edificio
- b. Aumento del costo de la reparación de partes dañadas del edificio
- c. Pérdida de valor en la parte dañada del edificio
- d. Limpieza de las partes intactas de un edificio