



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

**Resolución**

**Número:** RESOL-2018-1039-APN-SSN#MHA

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 30 de Octubre de 2018

**Referencia:** EX-2018-53607586-APN-GA#SSN - MODIFICACIÓN RESOL-2017-40925-APN-SSN#MF

---

VISTO el Expediente EX-2018-53607586-APN-GA#SSN, el Artículo 23 de la Ley N° 20.091, el Artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación, la Resolución RESOL-2017-40925-APN-SSN#MF de fecha 11 de octubre, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Artículo 23 de la Ley N° 20.091 establece que los Planes de Seguro, así como sus elementos Técnicos y Contractuales deben ser aprobados por esta SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN antes de su aplicación.

Que el Artículo 2071 del Código Civil y Comercial de Nación instituye un seguro obligatorio para ser tomado por el titular del dominio del inmueble en favor del adquirente, como condición necesaria y obligatoria para la celebración de contratos sobre unidades construidas o proyectadas bajo el régimen de propiedad horizontal.

Que dicho seguro ha sido reglamentado a través de condiciones contractuales de carácter general y uniforme, incorporadas como Anexo del punto 23.6. inciso d) del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias), mediante la Resolución RESOL-2017-40925-APN-SSN#MF de fecha 11 de octubre.

Que en el marco de una política gubernamental tendiente al desarrollo del crédito para la construcción y adquisición de nuevos desarrollos inmobiliarios, se ha propuesto articular los medios para potenciar al Seguro de Caución para Adquirentes de Unidades Construidas o Proyectadas Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Que la cobertura ha resultado novedosa e inédita en el mercado asegurador argentino, lo que ha implicado un proceso de adaptación por parte de las entidades que comercializan seguros de caución.

Que a través del análisis del riesgo propio del sector privado de la construcción y con miras a lograr una mayor comercialización de la cobertura, resulta necesario introducir modificaciones a las condiciones contractuales del Seguro de Caución para Adquirentes de Unidades Construidas o Proyectadas Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Que la Gerencia Técnica y Normativa ha tomado debida intervención.

Que la Gerencia de Asuntos Jurídicos ha dictaminado en el marco de su competencia.

Que la presente se dicta en uso de las facultades previstas en el Artículo 67 inciso b) de la Ley N° 20.091.

Por ello,

## EL SUPERINTENDENTE DE SEGUROS DE LA NACIÓN

### RESUELVE:

ARTÍCULO 1°.- Sustitúyase el Anexo del punto 23.6. inciso d) del Reglamento General de la Actividad Aseguradora (t.o. Resolución SSN N° 38.708 de fecha 6 de noviembre de 2014, y sus modificatorias y complementarias) por el Anexo obrante en el IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN que integra la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese, publíquese, dése a la DIRECCIÓN NACIONAL DEL REGISTRO OFICIAL y archívese.

Digitally signed by PAZO Juan Alberto  
Date: 2018.10.30 10:04:41 ART  
Location: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Juan Alberto Pazo  
Superintendente  
Superintendencia de Seguros de la Nación



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

ANEXO

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

**CONDICIONES PARTICULARES**

..... (el Asegurador), con domicilio en ....., en su carácter de fiador solidario con renuncia a los beneficios de excusión y división, asegura a los adquirentes del proyecto de construcción incluidos en los Certificados Individuales anexos a esta póliza, y los que se emitan en el futuro (los Asegurados) el pago en efectivo de 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 aquí indicada/s como consecuencia del fracaso de la operación de acuerdo con lo establecido por el artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación que resulte obligado a efectuar..... (el Tomador), con domicilio en ..... por incumplimiento de éste de entregar la posesión de las Unidades Funcionales en las condiciones establecidas en el proyecto de construcción que más abajo se indica y en la presente garantía y/o a consecuencia de la falta de liberación de gravámenes sobre el inmueble no asumidos por los Asegurados al momento de celebrar el contrato.

Las Sumas Máximas Aseguradas en cada uno de los Certificados que integran esta póliza se incrementarán por el mismo importe de las sumas que abone el Asegurado a la/s Cuenta/s Especial/es indicadas en las presentes Condiciones Particulares, con más el interés indicado a continuación.

La tasa de interés retributivo que hayan pactado las partes en el Contrato Garantizado será el que aplique en caso de siniestro para resarcir a los Asegurados comprendidos en la presente póliza.

La presente póliza está integrada por las Condiciones Generales, éstas Condiciones Particulares y los Certificados Individuales que se emitan a favor de cada uno de los Asegurados.

Proyecto de Construcción objeto de esta Garantía:

Unidades Funcionales Proyectadas:

Dirección y lugar exacto de la obra:

Descripción de la obra especificando sus aspectos esenciales:

Entidad/es en la/s que se halla/n abierta/s la/s Cuenta/s Especial/es:

Identificación de la/s Cuenta/s Especial/es:

**El presente seguro regirá desde la 0 hora del día.... de.... de.... hasta la extinción de las obligaciones del Tomador, cuyo cumplimiento cubre.**

IE 2018-53646613-APN-GTYN#SSN



**Ministerio de Hacienda**  
**Superintendencia de Seguros de la Nación**

Tomador  
Domicilio:  
CUIT:  
Tipo y N° de documento:  
Condición de IVA:  
Mail:  
Teléfono:  
Endoso N°:  
Solicitud N°:  
Lugar y fecha de emisión:

Esta póliza ha sido aprobada por la Superintendencia de Seguros de la Nación por Resolución SSN N°.... de fecha....



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

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

**CERTIFICADO INDIVIDUAL**

..... (el Asegurador) asegura a ..... (Asegurado/Adquirente del proyecto de construcción abajo indicado), en su carácter de fiador solidario con renuncia a los beneficios de excusión y división, el pago en efectivo de hasta el límite máximo indicado de las Sumas Aseguradas que hayan sido abonadas por el Asegurado en la/s Cuenta/s Especial/es aquí indicada/s como consecuencia del fracaso de la operación de acuerdo con lo establecido por el artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación que resulte obligado a efectuar ..... (el Tomador), con domicilio en ..... por incumplimiento de éste de entregar la posesión de las Unidades Funcionales en las condiciones establecidas en el proyecto de construcción que más abajo se indica y en la presente garantía y/o a consecuencia de la falta de liberación de gravámenes sobre el inmueble no asumidos por el Asegurado al momento de celebrar el contrato.

Las Sumas Máximas Aseguradas en este Certificado Individual se incrementará de manera automática por el mismo importe de las sumas que abone el Asegurado a la/s Cuenta/s Especial/es indicadas en las presentes Condiciones Particulares, con más el interés indicado a continuación.

La tasa de interés retributivo que hayan pactado las partes en el Contrato Garantizado será el que aplique en caso de siniestro para resarcir a los Asegurados comprendidos en la presente póliza.

Suma Asegurada acumulada individual:

La presente póliza está integrada por las Condiciones Generales, las Condiciones Particulares y el presente Certificado Individual.

**El presente seguro regirá desde la 0 hora del día.... de.... de.... hasta la extinción de las obligaciones del Tomador, cuyo cumplimiento cubre.**

Proyecto de Construcción objeto de esta Garantía:

Unidades Funcionales Proyectadas:

Dirección y lugar exacto de la obra:

Descripción de la obra especificando sus aspectos esenciales:

Entidad/es en la/s que se halla/n abierta/s la/s Cuenta/s Especial/es:

Identificación de la/s Cuenta/s Especial/es:

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

Tomador  
Nombre:  
CUIT:  
DNI:  
Domicilio:  
Correo Electrónico:

Asegurado  
Nombre  
CUIT:  
DNI:  
Domicilio:  
Correo Electrónico:

El Asegurado podrá solicitar al Asegurador en cualquier momento copia de las Condiciones Generales de esta póliza.

El presente Certificado Individual sustituye a todos los efectos legales a los Certificados Individuales anteriores emitidos por el mismo concepto en beneficio del mismo Asegurado.

### **IMPORTANTE**

### **A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LAS CLÁUSULAS 3, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12 Y 13 DE LAS CONDICIONES GENERALES**

#### **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, hasta la entrega de la posesión de las mismas libre de gravámenes no asumidos por el Asegurado en el contrato garantizado y libre de inhibiciones.

La presente póliza cubre el reintegro de las sumas abonadas en concepto de precio por los Asegurados, a causa del incumplimiento culpable del Tomador de entregar la posesión de 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 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

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

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 o de las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”), 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 Cubiertos**

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 por causa no imputable al Tomador.
- c) Cualquier demora que pudiera sufrir el asegurado en la aprobación tanto del reglamento de copropiedad como de los planos de subdivisión, o respecto del trámite de habilitación por parte de las entidades públicas.

#### **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

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

para la atención de la construcción de las unidades funcionales bajo el régimen de propiedad horizontal indicadas en las Condiciones Particulares.

El Asegurado tendrá 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.

Sin perjuicio del aviso indicado precedentemente el Asegurado, en caso de pretender rescindir el contrato garantizado por haber incurrido el Tomador en incumplimiento a las obligaciones asumidas en el mismo, deberá notificar por medio fehaciente al Asegurador en un plazo no menor a TREINTA (30) días informando de su intención de rescindir el contrato garantizado, a efectos de que, si así lo considera, proceda al pago de los derechos indemnizatorios contemplados en la póliza a su favor y se subrogue en los derechos del mismo en la forma indicada en el **Artículo 12 - Pago de la indemnización** de estas Condiciones Generales.

#### **Artículo 11 - Configuración y Determinación del Siniestro**

El siniestro quedará configurado y los Asegurados tendrán derecho a reclamar al Asegurador el pago de la indemnización prevista en esta póliza, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- a) La falta de entrega de la posesión en los términos del **Artículo 3 - Objeto y extensión del seguro** de acuerdo a lo convenido en el contrato garantizado, siempre que exista incumplimiento culpable del Tomador, el Asegurado no hubiese 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 existencia, a la fecha prevista para la entrega de la posesión de la Unidad Funcional, de gravámenes sobre el inmueble no asumidos por los Asegurados al momento de celebrar el contrato garantizado, deberá concurrir ésta circunstancia y la estipulada en el punto b) precedente.

A los efectos indemnizatorios, el asegurado deberá entregar al Asegurador las constancias de lo indicado en los puntos a) y b) precedentes, justificando los motivos y el monto de su reclamo, dentro de los DIEZ (10) días hábiles.

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN





**Ministerio de Hacienda**  
**Superintendencia de Seguros de la Nación**

**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.

Esta póliza ha sido aprobada por la Superintendencia de Seguros de la Nación por Resolución SSN N° .... de fecha....



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

## CONDICIONES GENERALES

### **Artículo 1 - Preeminencia Normativa**

En caso de discordancia entre las Condiciones Generales y las Condiciones Particulares, predominarán éstas últimas. En caso de discordancia entre aquéllas 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, hasta la entrega de la posesión de las mismas libre de gravámenes no asumidos por el Asegurado en el contrato garantizado y libre de inhibiciones.

La presente póliza cubre el reintegro de las sumas abonadas en concepto de precio por los Asegurados, a causa del incumplimiento culpable del Tomador de entregar la posesión de 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 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 o de las Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por “CER” - Ley 25.827 (“UVA”), 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 Cubiertos**

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

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

- 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 por causa no imputable al Tomador.
- c) Cualquier demora que pudiera sufrir el asegurado en la aprobación tanto del reglamento de copropiedad como de los planos de subdivisión, o respecto del trámite de habilitación 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 otras garantías 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 General de Sociedades.

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

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

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.

El Asegurado tendrá 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.

Sin perjuicio del aviso indicado precedentemente el Asegurado, en caso de pretender rescindir el contrato garantizado por haber incurrido el Tomador en incumplimiento a las obligaciones asumidas en el mismo, deberá notificar por medio fehaciente al Asegurador en un plazo no menor a TREINTA (30) días informando de su intención de rescindir el contrato garantizado, a efectos de que, si así lo considera, proceda al pago de los derechos indemnizatorios contemplados en la póliza a su favor y se subrogue en los derechos del mismo en la forma indicada en el **Artículo 12 - Pago de la indemnización** de estas Condiciones Generales.

#### **Artículo 11 - Configuración y Determinación del Siniestro**

El siniestro quedará configurado y los Asegurados tendrán derecho a reclamar al Asegurador el pago de la indemnización prevista en esta póliza, cuando concurren las siguientes circunstancias:

- c) La falta de entrega de la posesión en los términos del **Artículo 3 - Objeto y extensión del seguro** de acuerdo a lo convenido en el contrato garantizado, siempre que exista incumplimiento culpable del Tomador, el Asegurado no hubiese concedido la prórroga a que se refiere el **Artículo 13 - Prórrogas** y se acredite todo ello en forma fehaciente.
- d) 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.

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

En caso de que el siniestro ocurra por la existencia, a la fecha prevista para la entrega de la posesión de la Unidad Funcional, de gravámenes sobre el inmueble no asumidos por los Asegurados al momento de celebrar el contrato garantizado, deberá concurrir ésta circunstancia y la estipulada en el punto b) precedente.

A los efectos indemnizatorios, el asegurado deberá entregar al Asegurador las constancias de lo indicado en los puntos a) y b) precedentes, justificando los motivos y el monto de su reclamo, dentro de los DIEZ (10) días hábiles.

#### **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 aún cuando éste no las hubiese hecho valer o hubiera renunciado a ellas.

#### **Artículo 16 - Vigencia del Seguro**

Cada uno de los Certificados Individuales constituye una obligación independiente, y son complementarios del Seguro de Caucción Global. La vigencia de cada uno de los certificados individuales comenzará a partir de la fecha en que los Asegurados efectúen sus respectivos pagos en concepto de precio y se entreguen los certificados de cobertura respectiva, cesando en el momento en que se libere la garantía respecto de cada uno de los Asegurados.

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN



**Ministerio de Hacienda**  
**Superintendencia de Seguros de la Nación**

**Artículo 17 - Liberación de la Responsabilidad**

La presente póliza se liberará con la entrega de la posesión de la Unidad Funcional en las condiciones pactadas, libre de inhibiciones y libre de gravámenes que no hayan sido asumidos por el Asegurado al momento de celebrar el contrato. La misma no cubre el período 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.



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

### **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, 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.



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

**SOLICITUD-CONVENIO GLOBAL PARA SEGURO DE CAUCIÓN PARA  
ADQUIRENTES DE UNIDADES CONSTRUIDAS O PROYECTADAS BAJO EL  
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

De nuestra consideración:

Nos dirigimos a ustedes en relación a la emisión de pólizas de seguro de caución que esa aseguradora resuelva efectuar a nuestra solicitud para garantizar nuestras obligaciones emanadas del artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En este sentido, solicitamos la emisión del Seguro de Caución para Adquirentes de Unidades Construidas o Proyectadas Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

A este efecto declaramos conocer y aceptar las condiciones insertas al dorso de la presente, en base a las cuales esa aseguradora resolverá la emisión de las garantías que solicitamos, las que regirán a partir de la fecha de la presente y hasta la total extinción a satisfacción de esa aseguradora de todas las obligaciones emanadas de las mismas.

Asimismo nos comprometemos a suministrar a esa aseguradora toda la documentación e información que nos requieran para nuestra calificación como empresa y para la calificación del riesgo.

A los efectos de esta solicitud, se definen como:

**ASEGURADO:** La persona física/jurídica a favor de quien deberá emitirse la póliza.

**ASEGURADOR:** (Razón Social del Asegurador)

**TOMADOR:** La empresa o conjunto de empresas que representamos y que solidariamente forman la presente solicitud.

Queda entendido y convenido que el retiro por nuestra parte de las pólizas -emitidas a nuestra solicitud- de esa aseguradora, así como su presentación ante los respectivos Asegurados, será juzgado como conformidad plena con las condiciones de emisión.

Firma/s

Aclaración de firma/s y Cargo/s

Certificación de firmas del Tomador por escribano público

**EMPRESA:**

**DOMICILIO:**

**TELEFONO/MAIL:**





Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

## CONDICIONES PARA EL CASO DE ACEPTACIÓN DE ESTA SOLICITUD

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

1° - El Asegurador podrá, a su elección, exigir al Tomador la inmediata liberación de la fianza asumida por la emisión de la póliza, y/o exigir de inmediato y por anticipado el pago del importe garantizado al Asegurado, y/o solicitar medidas precautorias sobre los bienes del Tomador hasta cubrir las sumas aseguradas, en los siguientes casos:

- a) Cuando medie reticencia o falsa declaración incurrida por el Tomador al solicitar el seguro.
- b) Cuando el Asegurador considere fundamentalmente que la conducta o solvencia el Tomador de este seguro, evidencia su ineptitud para cumplimentar las obligaciones contraídas con el Asegurado.
- c) Cuando el Tomador o, en su caso, una de las empresas que lo integren soliciten concurso preventivo de acreedores.
- d) Cuando el Tomador no cumpla con cualquiera de las otras obligaciones que en particular se expresan en el Artículo 4° del presente convenio.
- e) En general, cuando concorra cualquiera de los supuestos enumerados en el Artículo 1594 del Código Civil y Comercial de la Nación.

El Asegurador podrá, a efectos de hacer efectivo los Derechos que se acuerden en este artículo, iniciar todas las acciones judiciales y extrajudiciales, y en especial podrá solicitar embargos, inhibiciones especiales o generales y cuantas otras medidas precautorias crea necesaria.

2° - En caso de que el Asegurador obtenga del Tomador por anticipado el importe garantizado al Asegurado, podrá depositarlo a la orden de este último, para obtener así su liberación. Si así no lo hiciere dicho importe solo será devuelto al Tomador, sin intereses -de no producirse el siniestro- cuando el Asegurador quede legalmente liberado de la fianza otorgada.

3° - Queda entendida que las medidas precautorias a que se hace referencia en el Artículo 1° se mantendrán mientras no se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Que el Tomador con intervención y conformidad del Asegurado, libere al Asegurador de la fianza otorgada.
- b) Que el Tomador cancele su obligación ante el Asegurado, lo que deberá ser fehacientemente comunicado por este al Asegurador.
- c) Que el Asegurado obtenga la entrega del importe total garantizado.

4° - Serán obligaciones del Tomador hacia el Asegurador:

- a) Dar cumplimiento a las obligaciones contraídas con el Asegurado en la forma especificada y solicitada en el contrato pertinente.
- b) Dar aviso al Asegurador, dentro de las SETENTA Y DOS (72) horas, de cualquier conflicto que ocurra o se plantee en relación con el punto anterior.

IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

- c) Dar aviso al Asegurador de cualquier eventualidad que, mediata o inmediatamente, pueda llevarlo a la imposibilidad de cumplir sus obligaciones.
- d) Suministrar al Asegurador la información que éste requiera sobre el riesgo en curso.
- e) Abrir una Cuenta Especial, la cual deberá estar separada de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al Tomador, y solamente podrá disponer de las sumas allí depositadas para la atención de la construcción de la obra objeto del presente seguro. En caso de requerir de más de una Cuenta Especial, deberá informar la/s misma/s al Asegurador previo a solicitar su apertura. Una vez abiertas, la información identificatoria correspondiente a toda Cuenta Especial será notificada al Asegurador y Asegurados.
- f) Informar al Asegurador mensualmente los pagos realizados por los Asegurados en la/s Cuenta/s Especial/es abierta/s al efecto de dar curso al proyecto de construcción objeto del presente seguro.
- g) Informar al Asegurador y Asegurados el estado de la/s Cuenta/s Especial/es mencionada/s en el presente artículo, en forma mensual y/o a requerimiento de éstos en cualquier momento.
- h) Comunicar al Asegurador toda venta o formalización de gravámenes sobre bienes inmuebles.
- i) Informar toda cesión de derechos que los adquirentes realicen respecto de los boletos de compraventa, siempre que hubiera tenido intervención en la misma.

5° - El Tomador deberá contestar al intimación de pago que le efectúe el Asegurado, oponiendo en tiempo y forma las excepciones y defensas que le competen, todo lo cual deberá comunicarlo dentro de las CUARENTA Y OCHO (48) horas al Asegurador juntamente con las pruebas con que cuenta. La notificación de las defensas no importa aceptación de las mismas, pero ninguna excepción, defensa o prueba que en dicho plazo no haya sido opuesta al Asegurado y notificada al Asegurador podrá ser posteriormente opuesta por el Tomador contra el Asegurador cuando este haga uso de la facultad que le confiere el Artículo 8° de este convenio. Cuando el Tomador cuestionara su responsabilidad ante el Asegurado y este no obstante intimare el pago al Asegurador éste podrá efectuar el mismo sin necesidad de oponer las defensas a que se creyere con derecho el primero. El pago realizado en estas condiciones no afectará en manera alguna el recurso que en su virtud cabe al Asegurador contra el Tomador. Cuando el Asegurador lo juzgue conveniente podrá asumir la representación del tomador en estos procedimientos para lo cual éste otorgará los poderes que resulten necesarios y prestará la colaboración debida.

### **MODIFICACIÓN DEL RIESGO**

6° - Salvo las especialmente previstas por las leyes, el contrato de seguro o el contrato respectivo garantizado, el Asegurador no reconocerá ninguna alteración o modificación posterior de las convenciones entre el Tomador y el Asegurado, tenidas en cuenta por el Asegurador para emitir la póliza, salvo expresa conformidad previa, otorgada por escrito.



Ministerio de Hacienda  
Superintendencia de Seguros de la Nación

### **PREMIO DEL SEGURO**

7° - El Tomador queda obligado a abonar al Asegurador además del premio inicial las sucesivas facturas que el Asegurador emita hasta la finalización total del riesgo. Dichas facturas deberán ser abonadas por el tomador antes de la fecha inicial de cada período facturado. El Tomador queda asimismo obligado a abonar el premio correspondiente a los ajustes practicados en virtud a lo establecido en el **Artículo 4 - Suma Asegurada** de las Condiciones Generales de la póliza solicitada.

### **REPETICIÓN Y SUBROGACIÓN**

8° - Todo pago que vea compelido a efectuar al Asegurado como consecuencia de las responsabilidades asumidas, dará derecho al Asegurador para repetirlo del Tomador, sus sucesores, herederos o causahabientes, acrecentándose con los intereses respectivos.

Cuando el incumplimiento del Tomador fuera imputable a su mala fe, el Asegurador tendrá derecho a exigir, además, daños y perjuicios.

Asimismo, el Asegurador subroga al Tomador en todos sus derechos y acciones para repetir de terceros responsables las sumas indemnizadas.

### **JURISDICCIÓN**

9° - Las cuestiones que pudieran surgir entre el Tomador y el Asegurador se substanciarán ante los tribunales ordinarios del domicilio de la sede central del mismo o de la sucursal que emita la póliza o del domicilio del Tomador.

### **COMUNICACIÓN Y TÉRMINOS**

10° - Toda comunicación deberá efectuarse por carta postal certificada o telegrama colacionado y los términos sólo se contarán por días hábiles.

Firma/s

Aclaración de firma/s y cargo/s



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2018 - Año del Centenario de la Reforma Universitaria

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:** IF-2018-53646613-APN-GTYN#SSN

CIUDAD DE BUENOS AIRES

Martes 23 de Octubre de 2018

**Referencia:** Anexo Condiciones Contractuales Seguro de Caución para Adquirentes de Unidades  
Construidas o Proyectos  
Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 17 pagina/s.

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE  
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR, o=MINISTERIO DE MODERNIZACION,  
ou=SECRETARIA DE MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT 30715117564  
Date: 2018.10.23 14:37:28 -03'00'

Juan Ignacio Perucchi  
Gerente  
Gerencia Técnica y Normativa  
Superintendencia de Seguros de la Nación

Digitally signed by GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA -  
GDE  
DN: cn=GESTION DOCUMENTAL ELECTRONICA - GDE, c=AR,  
o=MINISTERIO DE MODERNIZACION, ou=SECRETARIA DE  
MODERNIZACION ADMINISTRATIVA, serialNumber=CUIT  
30715117564  
Date: 2018.10.23 14:37:29 -03'00'