

ANNEX NÚMERO 1

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques QUE REGEIXEN LA CONTRACTACIÓ DE LA COBERTURA D'ASSEGURANÇA DE GARANTIA DECENNAL I IMPERMEABILITZACIÓ DE FAÇANES I COBERTES DE L'EDIFICACIÓ D'HABITATGES, LOCAL, SOTERRANI APARCAMENT I ZONA VERDA COMUNITÀRIA PROMOGUDA PER CLAUS, S.A. A LES PARCEL·LES K1, K2.1, K2.2 I K0 DEL SECTOR CAMÍ DEL LLOR (SB-126/R) DE SANT BOI DE LLOBREGAT (BARCELONA)

CLÀUSULA PRIMERA.- DEFINICIONS

- ASSEGURADOR: L'Entitat Asseguradora que assumeix el risc pactat contractualment.
- PRENEDOR DE L'ASSEGURANÇA: CLAUS, S.A.
- ASSEGURAT: CLAUS, S.A., i els posteriors propietaris dels habitatges.
- BENEFICIARI: CLAUS, S.A., com a propietària de la construcció, així com qualsevol altra persona física o jurídica que es converteixi posteriorment en propietària.
- PÒLISSA: El document que conté les condicions reguladores de l'assegurança. En formen part integrant de la pòlissa el Plec de Clàusules Administratives i el present Plec de Prescripcions Tècniques de danys materials que regeixen per aquesta contractació, així com els suplementos, apèndix o edicions que puguin remetre's posteriorment per a completar-lo o modificar-lo.
- PRIMA: El preu de l'assegurança. El rebut de la prima contindrà els recàrrecs i impostos que siguin de legal aplicació.
- FRANQUÍCIA: La quantitat expressament pactada que es deduirà de la indemnització que correspongui satisfer a l'Assegurador a cada sinistre.
- EDIFICACIÓ: El conjunt constituït per l'edifici i els elements d'urbanització que quedin adscrits al mateix, tal com es defineixen a continuació, que es trobin definits en el projecte en el moment de la recepció.
- EDIFICI: El conjunt de les "obres fonamentals" i "obres secundàries", "instal·lacions fixes i equipament propis del mateix", entenent-se com:
 - * **Obra fonamental**: Els fonaments, els suports, les bigues, els forjats, els murs de càrrega i altres elements estructurals, que contribueixin directament a la resistència mecànica i a l'estabilitat de l'edifici.
 - * **Obra secundària**: Els elements no compresos en el concepte "obra fonamental" ni en el d'instal·lacions fixes i equipament propi de l'edifici", com ara:
 - . Tancaments, coberta i soleres.
 - . Revestiments, enrajolats de terres i parets i canalitzacions.
 - . Envans fixes, falsos sostres, portes i finestres.
 - . Impermeabilització
 - * **Instal·lacions fixes i equipament propi de l'edifici**: Els elements que componen les instal·lacions necessàries per l'ús propi de l'edifici o per a donar servei al mateix, com ara electricitat, fontaneria, gas, calefacció, aire condicionat, audio-visuales, telefonia, seguretat, ascensors i muntacàrregues i qualsevol altra maquinària o aparell que intervinguin en la seva composició, així com els seus conductes i canalitzacions necessaris, que siguin propis de l'edifici.

- **URBANITZACIÓ:** Obres i instal·lacions, en general, externes a l'edifici, que no siguin pròpies del mateix, com ara, vials, aparcaments exteriors, instal·lacions esportives i de lleure, jardineria, xarxes de servei.

- **CONTROL TÈCNIC:** La inspecció i seguiment del procés constructiu, des del seu començament fins a la recepció i, en cas necessari, amb posterioritat a aquesta.

- **ORGANISME DE CONTROL TÈCNIC:** Entitat encarregada pel promotor de realitzar el "control tècnic" als efectes d'assegurança. CLAUS, S.A. ha contractat com OCT a l'empresa QUALIBERICA, S.L.. Es designa com a persona de contacte per tal de demanar la informació tècnica del risc (informe DO) per fer l'oferta, a la Sra. Iria Conde (Telf.: 93.780.86.27).

El licitador haurà de presentar declaració acceptant a aquesta OCT conforme al previst al plec.

- **DANYS MATERIALS A LA CONSTRUCCIÓ:** Qualsevol dany que afecti en tot o en part a l'estructura o a la substància de la construcció designada en aquest plec de prescripcions tècniques.

- **VALOR TOTAL DE LA CONSTRUCCIÓ:** L'import total de la construcció previst per l'assegurança, inclòs tots els honoraris, revisions, taxes i, en el seu cas, els treballs complementaris.

- **RECEPCIÓ DE L'OBRA:** L'acte pel qual el constructor, una cop acabada aquesta, fa el lliurament de la mateixa al promotor i és acceptada per aquest. Es podrà realitzar amb o sense reserves i haurà d'abastar la totalitat de l'obra o fases completes i acabades de la mateixa.

- **ACTA DE RECEPCIÓ:** El document on es consigna la "recepció de l'obra", que haurà d'estar signada, almenys pel Promotor, el Constructor, i on s'hi farà constar per escrit:

. Les parts que hi intervenen.

. La data de recepció de la totalitat de l'obra o de la fase completa i acabada de la mateixa.

. La declaració de la "recepció de l'obra" amb o sense reserva, especificant, si fos el cas, aquestes de forma objectiva i el termini en que hauran de quedar esmenats els defectes observats.

- **SINISTRE:** Tot dany susceptible de ser cobert total o parcialment per la garantia de l'Assegurador i que s'hagi produït durant el període de garantia.

- **AMENÇA D'ENFONSAMENT:** És el risc d'enfonsament imminent de la totalitat o part de les obres fonamentals, en opinió dels experts.

- **CAS FORTUÏT I FORÇA MAJOR:** Qualsevol succés, independentment de la voluntat de les persones, que sigui imprevisible, per excedir del curs normal de la vida, insuperable o irresistible, o bé que sent previst sigui inevitable, havent d'existir, entre el dany produït i l'esdeveniment que el va produir, un nexa de causalitat eficient.

- **FENÒMENS EXCEPCIONALS:** Són aquells que superen els supòsits o hipòtesis de càlcul contemplats en el projecte segons les normes d'obligat compliment, inclòs el seu marge de seguretat o els no previstos en la memòria de càlcul del projecte.

- **BÉNS PREEXISTENTS:** Per béns preexistents s'entén el conjunt de tots els béns immobiliaris que pertanyen a l'Assegurat, existents i recepcionats abans de la intervenció del contractista, sobre els quals, o sobre una part dels quals, aquest executa els treballs objecte del present contracte d'assegurança, i/o confrontants al perímetre de la construcció en la que el contractista executa els esmentats treballs.

CLÀUSULA SEGONA.- OBJECTE DE L'ASSEGURANÇA

Dins els límits fixats en aquest Plec de prescripcions i en el Plec de Clàusules administratives particulars, el contracte cobreix durant 10 anys exclusivament, i a partir de la data d'entrada en vigor de la cobertura,

els danys materials a la construcció assenyalada en el plec de prescripcions tècniques i tinguin el seu origen en l'obra, posant en perill l'estabilitat i solidesa i estanqueïtat de l'esmentada construcció.

Pel que fa a la impermeabilització de façanes i cobertes, el contracte cobreix durant tres anys, a partir de la data indicada d'entrada en vigor de la cobertura.

CLÀUSULA TERCERA.- ENTRADA EN VIGOR, PERÍODE DE GARANTIES I EXTINCIÓ DE LA COBERTURA

La garantia que cobreix aquest contracte, iniciarà els seus efectes en la data de recepció de l'obra que hi figuri en l'Acta de Recepció provisional. L'Assegurador haurà d'emetre un Certificat d'entrada en cobertura per donar compliment a les obligacions contingudes a la Llei d'Ordenació de l'edificació.

La garantia s'extingeix una vegada complert el termini de 10 anys per la garantia bàsica i 3 anys per la garantia d'estanqueïtat de cobertes, terrasses i teulades, i la de façanes a partir de la data de recepció provisional de les obres i que hi figuri en el certificat de començament de garantia emès per l'Assegurador.

CLÀUSULA QUARTA.- COBERTURA DE L'ASSEGURANÇA

La present cobertura es troba sotmesa a la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (Butlletí Oficial de l'Estat, de 6 de novembre de 1999), pel que fa a la garantia prevista en l'article 19.1.c de la mateixa.

A. Riscs coberts

1. Dins els límits establerts en el present Plec, l'Assegurador garanteix durant deu anys, a partir de la data d'efecte indicada en la recepció de les obres, la indemnització o reparació dels danys materials causats en l'edifici assegurat per vicis o defectes que tinguin el seu origen o afectin a l'obra fonamental, i que comprometin directament la resistència mecànica i l'estabilitat del mateix.

De la mateixa manera, i dins els límits establerts en el present Plec, l'Assegurador garanteix durant tres anys, a partir de la data d'efecte indicada en la recepció de les obres, la indemnització o reparació dels danys que afectin a l'estanqueïtat de cobertes, terrasses i teulades, i la de façanes de l'edifici assegurat.

2. Així mateix, queden coberts els danys materials ocasionats en la urbanització, adscrita als edificis assegurats, sempre que els mateixos siguin conseqüència directa d'un sinistre indemnitzable, de conformitat amb l'apartat 1 anterior.

3. Cobertura de despeses addicionals

En cas de sinistre emparat per les cobertures dels apartats 1 i 2 anteriors, l'Assegurador es farà càrrec de la indemnització que correspongui per les despeses següents i/o extracostes:

1. Despeses de desenrunar

Comprèn les despeses addicionals i justificades que s'originen a conseqüència d'un sinistre cobert per l'assegurança, en concepte de demolició i trasllat de runes dels béns assegurats fins al lloc més proper en que sigui permès dipositar-los.

2. Despeses de salvament

Comprèn les despeses addicionals i justificades així com els danys als béns assegurats que ocasionin les mesures necessàries adoptades per minorar qualsevol dels efectes d'un sinistre emparat per la cobertura bàsica de l'assegurança. En qualsevol cas, el cost de les esmentades despeses no podran ser superiors a l'import dels danys evitats.

3. Obtenció de permisos i/o llicències.

L'Assegurador es farà càrrec dels costos que incommi l'Assegurat com a conseqüència de l'obtenció de permisos i/o llicències obligatòries per a la reconstrucció o reparació de la propietat danyada.

4. Honoraris de professionals externs

L'Assegurador reemborsarà els honoraris d'arquitectes, enginyers o bé assessors legals, en que s'hagi incorregut necessàriament pel restabliment de la propietat assegurada consegüent a la seva destrucció o dany.

B. Riscos exclosos

Per la present assegurança l'Assegurador no garanteix el següent:

1. Els danys corporals o altres perjudicis econòmics distints dels danys materials.
2. Els danys ocasionats a immobles contigus o adjacents a l'edifici.
3. Els danys que sofreixin els "béns preexistents".
4. Els danys causats a béns mobles situats en l'edifici.
5. Els danys ocasionats per modificacions ú obres substancials en l'edifici després de la recepció, exceptuant les d'esmena dels defectes observats en la mateixa.
6. Els danys ocasionats pel mal ús o falta de manteniment adequat de l'edifici.
7. Les despeses necessàries per al manteniment de l'edifici del que ja s'hagi fet la recepció.
8. Els danys que tinguin el seu origen en un incendi o explosió, excepte per vicis o defectes de les instal·lacions pròpies de l'edifici, en aquest cas les garanties atorgades per l'Assegurador mitjançant la present assegurança intervindran únicament com cobertura complementària de l'atorgada per les assegurances primàries d'incendi o explosió que específicament podrien haver-se contractat, indemnitzant l'Assegurador d'aquesta pòlissa, únicament, l'excés de danys no coberts per aquelles altres pòlisses i sempre dins els límits de les sumes assegurades i de l'abast de les cobertures d'aquesta assegurança.
9. Els danys que fossin ocasionats per cas fortuït, força major, acte de tercer o pel propi perjudicat pel dany. S'entén que queden inclosos en els termes anteriors, entre altres, els següents:
 - Fusió o fissió nuclear, radiació o contaminació radioactiva.
 - Guerra civil o internacional, hi hagi hagut o no declaració oficial, aixecaments populars oi militars, insurrecció, rebel·lió, revolució ú operacions bèl·liques de qualsevol mena, encara que sigui en temps de pau.
 - Terrorisme, aldarulls populars, amotinaments, vagues, tancament patronal, disturbis interns i sabotatge.
 - Actes de les Autoritats legals, nacionalització, expropiació, confiscació, requisa destrucció o danys causats a propietats per ordre d'un Govern "de iure" o "de facto", o per qualsevol Autoritat pública, administrativa o judicial, així com sancions de qualsevol naturalesa.
 - Els terratrèmols, erupcions volcàniques, allaus, huracans, ciclons, tornados, tempestats, inundacions sigui quin sigui els seu origen i grans marees.
 - Els esdeveniments considerats com successos extraordinaris en l'Estatuto Legal de Consorcio de Compensación de Seguros".
 - Els moviments o alteracions del terreny a conseqüència de variacions de treballs o d'activitats subterrànies i, en general, per causes alienes a l'obra assegurada o induïdes per tercers, que siguin posteriors a la data de "recepció de l'obra" assegurada.
10. Els sinistres que tinguin el seu origen en parts de l'obra sobre les que hi hagi reserves recollides en l'acta de recepció, sempre que aquestes reserves no hagin estat esmenades. Així mateix, no queden compresos, dins l'àmbit de la cobertura, els danys produïts, directa o indirectament, com a conseqüència de:
 11. Actes intencionats, voluntaris, enganyosos o fraudulents del Prenedor de l'assegurança, Assegurat o membres de la direcció en el cas de persones jurídiques que tinguin poder per a comprometre-la.

12. No haver-se reparat un sinistre en la seva totalitat i conforme als criteris de reparació i de valoració que van servir de base per a determinar la indemnització satisfeta per l'Assegurador, o quan la seva execució no hagi obtingut l'informe favorable de l'Organisme de Control Tècnic.

13. Les esquerdes o fissures que tinguin el seu origen en fenòmens de dilatació, contracció o moviments estructurals admissibles segons les normes vigents aplicables a la redacció del projecte, sempre i quan hagin estat previstos en aquest.

14. Els danys a la urbanització, que no siguin conseqüència d'un dany estructural en l'edifici assegurat.

CLÀUSULA CINQUENA. CAPITAL ASSEGURAT

És el valor de la construcció, objecte d'aquest contracte:

DESCRIPCIÓ VALOR CONSTRUCCIÓ (IVA inclòs)

		Urbanització	Edificació
Construcció	6.651.522,05€	246.192,94€	6.405.329,11€
Projecte i Direcció d'Obres	515.327,68€	13.072,04€	502.255,64€
Geotècnic	9.502,52€	- €	9.502,52€
OCT	17.794,00€	- €	17.794,00€
Taxes i llicències	175.122,69€	- €	175.122,69€
TOTALS PARCIAIS		259.264,98€	7.110.003,96€
TOTAL	7.369.268,94€		

Aquests valors de la construcció són provisionals i inclouen el valor de les obres fonamentals, secundàries i equip i instal·lacions de l'edifici d'acord amb les definicions donades en la clàusula primera i que s'ha de revaloritzar d'acord amb la clàusula setena.

Per fixar el valor de l'edifici, és a dir l'import assegurat, s'ha tingut en compte el pressupost de licitació de les obres, més honoraris del projecte, direcció facultativa i honoraris del control tècnic, així com l'import de la llicència d'obres, taxes, impostos i qualsevol altre despesa que incideixi directament en el cost de l'obra.

En el moment de l'inici de la cobertura, és a dir en el dia de la recepció de les obres, CLAUS,S.A. declararà a l'Asseguradora l'import definitiu de la construcció i comprendrà tots els impostos, despeses de transport, despeses de duanes, honoraris d'arquitecte, oficina d'estudis. L'Entitat asseguradora podrà demanar a CLAUS,S.A., els justificants que consideri pertinents.

La garantia es limita a l'import de la construcció assegurada el dia de la recepció i sense poder excedir d'aquest import. Automàticament quedarà reduïda en l'import de les indemnitzacions abonades en cas de sinistre, de tal forma que l'Assegurador no pugui mai trobar-se compromès més allà de l'esmentada quantitat, que constitueix per ell l'import màxim del seu compromís sobre el conjunt dels sinistres.

Les despeses d'enderrocament i de desenrunament, estan limitades a la dècima part de l'import del sinistre indemnitzat.

Com a garantia especial, s'ha de preveure una revalorització anual del capital assegurat d'un 3'5%, per tal que, cas d'un sinistre, la xifra assegurada sigui suficient per a pagar una eventual reconstrucció.

CLÀUSULA SISENA.- FRANQUÍCIES

Les garanties del present contracte s'atorguen amb deducció d'una franquícia d'aplicació a cada sinistre, per al cas que l'oferta objecte d'adjudicació contempli aquesta fórmula. S'estableix com a màxim una franquícia d'aplicació a cada sinistre, la qual haurà de ser especificada pels licitadors en la seva oferta.

CLÀUSULA SETENA.- REVALORITZACIÓ

Com a garantia especial s'ha de preveure una revalorització anual del capital assegurat per tal que, cas d'un sinistre, la xifra assegurada sigui suficient per a pagar una eventual reconstrucció.

El percentatge de revalorització serà d'un 3'5% anual i es farà constar expressament a l'oferta als efectes de que aquest aspecte es pugui valorar a la licitació.

CLÀUSULA VUITENA. DECLARACIÓ DE FI DELS TREBALLS

Una vegada que CLAUS,S.A. declari a la Companyia la data de Recepció, aquesta es compromet a lliurar els documents individuals i emesos al "portador" i corresponent a cadascun dels habitatges.

ANNEX NÚMERO 2

MODEL DE PROPOSICIÓ ECONÒMICA D'ASSEGURANÇA MODALITAT DECENNAL I IMPERMEABILITZACIÓ DE FAÇANES I COBERTES

1. OBRA ASSEGURADA:

2. IMPORT ASSEGURAT: Euros. IVA inclòs (Provisional)

Pressupost de licitació de les obres, més honoraris dels projectes, direcció facultativa i honoraris de control tècnic, així com l'import de la llicència d'obres, taxes, impostos i qualsevol altra despesa que incideixi directament en el cost de les obres).

3. DURADA ASSEGURANÇA

En relació a la garantia decenal: Deu anys, a partir de la data de Recepció de la construcció.
En relació a la impermeabilització de façanes i cobertes: Tres anys, a partir de la data de Recepció de la construcció.

4. CONTINGUT DE L'OFERTA

- Garantia bàsica.....%
- Impermeabilització de cobertes, terrasses i teulades.....%
- Impermeabilització de façanes.....%
- Revalorització: 3,5% anual

FRANQUÍCIES PER SINISTRE

Per garantia bàsica: Euros

Per garantia cobertes: Euros

Per garantia façanes: Euros

5. TOTAL PRIMES

5.1. PRIMA A:

Taxa Garantia bàsica:..... %Euros

Impostos:..... Euros

TOTAL PRIMA A (Impostos inclosos): Euros

5.2. PRIMA B:

Taxa Impermeabilització de Cobertes, terrasses i teulades:%Euros

Impostos:..... Euros

TOTAL PRIMA B (Impostos inclosos):..... Euros

5.3. PRIMA C:

Taxa Impermeabilització de Façanes: % Euros

Impostos:..... Euros

TOTAL PRIMA C (Impostos incisos):..... Euros

TOTAL PRIMES A + B + C:EUROS (Impostos incisos)