### **Definición del "Continente": ¿Qué Elementos del Edificio se Aseguran?**

Para realizar un cálculo preciso, es necesario delimitar qué se considera "continente" en una póliza de comunidad. El continente abarca la totalidad de la estructura constructiva del edificio y sus instalaciones fijas. La cobertura debe incluir todos los elementos que son propiedad común, así como la parte estructural de los elementos privativos. La lista exhaustiva incluye:

* **Estructura y Cimientos:** Cimentación, estructura portante (pilares, vigas, forjados), muros de carga, paredes, tabiques, techos y cubiertas.
* **Cerramientos y Revestimientos:** Fachadas, medianeras, revestimientos de paredes, suelos y techos de zonas comunes y privativas (siempre que sean los originales de la construcción).
* **Instalaciones Fijas:**
  + **Instalaciones de agua, gas y saneamiento:** Tuberías, bajantes, arquetas y conducciones generales y particulares.
  + **Instalación eléctrica:** Cableado, cuadros eléctricos generales y acometidas individuales.
  + **Sistemas de climatización y calefacción:** Instalaciones centrales y sus derivaciones.
  + **Telecomunicaciones:** Antenas colectivas, cableado de telefonía y fibra óptica comunitaria.
  + **Ascensores:** Incluyendo cabinas, maquinaria y toda la instalación del hueco.
* **Elementos Anexos y Exteriores:**
  + **Garajes y trasteros:** Tanto la estructura como las instalaciones fijas.
  + **Zonas ajardinadas, muros y vallas:** Muros de contención, cerramientos perimetrales y jardines comunitarios.
  + **Instalaciones deportivas y de ocio:** En este caso específico, la **piscina de 80 m²** y todas sus instalaciones asociadas (depuradora, conducciones, etc.) forman parte indiscutible del continente a asegurar.

La póliza de la comunidad asegura el edificio como una única entidad, y el capital del continente debe representar el coste de reconstrucción de la totalidad de estos elementos, ya que cada propietario es copropietario de una cuota de las zonas comunes.

### **El Presupuesto de Ejecución Material (PEM) como Punto de Partida**

La base de todo el cálculo es el **Presupuesto de Ejecución Material (PEM)**. El PEM representa la suma de los costes directos de la construcción, es decir, el coste de todos los materiales, la mano de obra y los medios auxiliares necesarios para ejecutar la obra físicamente.

Para determinar el PEM de su edificio, se utiliza un método basado en módulos de coste por metro cuadrado (€/m²). Estos módulos varían significativamente según la calidad de la construcción, la tipología del edificio y la ubicación geográfica. Para un edificio de viviendas de nueva construcción con buenas calidades en una zona como Cambrils (Tarragona), es preciso utilizar módulos actualizados y realistas.

A continuación, se desglosa el PEM del inmueble:

**Tabla 1: Desglose del Presupuesto de Ejecución Material (PEM)**

| Componente del Edificio | Superficie (m²) | Módulo de Coste (€/m²) | Subtotal PEM (€) |
| --- | --- | --- | --- |
| Viviendas y Zonas Comunes | 8.420 | 1.300 | 10.946.000 |
| Piscina Descubierta | 80 | 650 | 52.000 |
| **Total PEM** | **8.500** | **-** | **10.998.000** |

El PEM estimado para la reconstrucción del edificio asciende a 10.998.000 €. Este valor es la piedra angular sobre la que se construirán el resto de costes.

### **Costes Indirectos: Los Gastos Esenciales Más Allá de la Construcción**

El PEM solo cubre los costes directos. Para obtener el valor total de reconstrucción, es indispensable añadir una serie de costes indirectos que son ineludibles en cualquier proyecto de edificación. Un error en la estimación del PEM se propagará y amplificará a través de estos cálculos porcentuales, de ahí la importancia de su correcta determinación inicial.

* **Gastos Generales y Beneficio Industrial (GG+BI):** Son los costes que el constructor añade al PEM para cubrir su estructura empresarial (gastos generales) y obtener un margen de beneficio (beneficio industrial). El estándar en el sector de la construcción en España es de un **19% sobre el PEM** (13% de GG y 6% de BI).
* **Honorarios Técnicos:** En caso de reconstrucción, es necesario contratar a un equipo técnico (arquitectos, aparejadores, ingenieros) para redactar el nuevo proyecto de ejecución y dirigir las obras. Sus honorarios se calculan como un porcentaje del PEM y suelen oscilar entre el 8% y el 14%. Se estima un **10% del PEM** como una cifra representativa y completa.
* **Licencias y Tasas Municipales:** Antes de iniciar la reconstrucción, se deben abonar las tasas por la licencia de obras y el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). El tipo del ICIO suele ser del **4% sobre el PEM** en muchos municipios, y las tasas adicionales pueden sumar un 1% más. Se aplicará un total del **5% del PEM** para cubrir estos gastos administrativos.
* **Costes de Demolición y Desescombro:** Aunque algunas pólizas lo cubren como una garantía aparte con un sublímite (p. ej., 10% de la suma asegurada), es fundamental incluirlo en el cálculo principal para garantizar que hay fondos suficientes. Se estima un coste del **5% del PEM** para estas labores.

cual es el valor de continente para un edificio de 8500m2 de 5 plantas con 69 pisos, 3 locales y una piscina de 80m2. es de nueva construcción en Cambrils tarragona. el valor es la base para una póliza de seguros de la comunidad de propietarios

cual es el valor de continente para un edificio de 8500m2 de 5 plantas con 69 pisos, 3 locales y una piscina de 80m2. es de nueva construcción en Cambrils tarragona. el valor es la base para una póliza de seguros de la comunidad de propietarios

El valor de continente para asegurar un edificio de nueva construcción se calcula multiplicando los metros cuadrados construidos totales por el precio medio de reconstrucción (no valor de mercado ni valor del suelo)[1][2][3][4]. Para Cambrils (Tarragona), el coste medio de reconstrucción estimado y usado por aseguradoras para pisos y locales nuevos en 2025 oscila entre 1.150 €/m² (promociones residenciales) y 1.156 €/m² según fuentes oficiales y pliegos de seguros de comunidades de propietarios en Cataluña[5].

### Cálculo estimado de valor continente

- Superficie total del edificio: 8.500 m²

- Valor estimado de reconstrucción: 1.150 €/m² (referencia oficial)

- Valor continente base: 8.500 m² × 1.150 €/m² = 9.775.000 €

Para la piscina, generalmente se incluye en el valor del edificio si forma parte del proyecto comunitario; puedes añadir 80 m² × 1.150 €/m² = 92.000 €, aunque algunas aseguradoras lo valoran aparte según obra y acabados[5].

### Resumen de procedimiento

- Calcula la suma total de metros cuadrados construidos (pisos, locales, zonas comunes y piscina si corresponde)[1][3][6][7].

- Multiplica esa cifra por el valor medio oficial de reconstrucción vigente en la zona: en Cambrils para 2025, aproximadamente 1.150 €/m² para edificios, locales y zonas comunes[5][1][2][3].

- Obtendrás la base asegurada (continente) recomendada para la póliza de la comunidad.

\*\*Resultado aproximado para tu caso:\*\*

\*\*Continente recomendado: 9.775.000 € a 9.867.000 €, sumando el valor de la piscina y dejando margen para acabados o actualizaciones)[5][3][2][4].\*\*

Este valor es el que se recomienda asegurar como base en la póliza de comunidad para un edificio de esas dimensiones y características nuevas en Cambrils. Para máxima precisión, conviene realizar una valoración técnica por un tasador o pedir cotización a la aseguradora según memoria de calidades y proyecto de obra[5][2].

Quellen:

[1] Cómo se calcula el continente de un seguro de hogar https://www.acierto.com/seguros-hogar/calcular-continente/

[2] Cómo valorar el continente de una vivienda https://www.ocu.org/dinero/seguros/informe/valorar-continente

[3] Calcular el valor asegurado de una vivienda - Segurfacil https://segur-facil.es/blog/como-se-puede-calcular-el-valor-asegurado-de-una-vivienda/

[4] ¿Qué cantidad debo asegurar del contenido y continente? https://www.rankia.com/blog/mejores-seguros/5723770-que-cantidad-debo-asegurar-contenido-continente

[5] PPT MULTIRIESGO PLIEGO DE PRESCRIPCIONES ... https://contractaciopublica.cat/portal-api/descarrega-document/300895655/EA1437DF2A7043561167DDEDED4CAFC3

[6] Continente del seguro del hogar, ¿qué es y cómo calcularlo? https://tuio.com/post/continente-del-seguro-del-hogar-que-es-y-como-calcularlo

[7] ᐅ Continente en el seguro de hogar: qué es y cómo calcularlo https://selectra.es/seguros/seguros-hogar/continente-seguro-hogar

[8] Evolución del precio de la vivienda en venta en Tarragona ... https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/cataluna/tarragona-provincia/

[9] Listado de municipios en zonas tensionadas en España https://www.arrenta.es/blog/alquiler-vivienda/listado-de-municipios-en-zonas-tensionadas-en-espana/

[10] Las capitales de provincia siguen siendo el foco de ... https://www.comprarcasa.com/ca\_ES/noticia/capitales-provincia-siguen-siendo-foco-de-demanda-en-compra-viviendas.html

[11] Boletín Oficial de las Cortes Generales Serie D: General https://www.congreso.es/public\_oficiales/L15/CONG/BOCG/D/BOCG-15-D-227-C1.PDF

[12] ¿Cómo calcular el continente a asegurar https://www.santalucia.es/seguros-hogar/preguntas-frecuentes/como-calculo-el-continente-a-asegurar-en-un-seguro-de-edificios-y-comunidades

[13] Empresas https://www.oficinavirtual.pap.hacienda.gob.es/sitios/oficinavirtual/es-ES/CatalogoSistemasInformacion/TESEOnet/Documents/GB2021.xlsx

[14] ¿Cuánto vale el continente de tu edificio hogar? Guía ... https://www.mejoresseguroshogar.com/blog/cuanto-vale-el-continente-de-tu-edificio-hogar-guia-completa-2025

[15] INFORME INMOBILIARIO https://www.forcadell.com/wp-content/uploads/2024/10/Informe-Inmobiliario-Actualidad-y-Perspectivas-FORCADELL-UB-2021.pdf

[16] resoluciones 40 congreso https://www.psoe.es/media-content/2015/04/Resoluciones-40-Congreso.pdf

[17] Guía Técnica sobre la Gestión de Residuos Municipales http://femp.femp.es/files/3580-1356-fichero/Guia-Tecnica-Gestion-Residuos-Municipales\_Web\_Edicion2.pdf

[18] Calculadora valor de continente & contenido en vivienda https://asesoramientoindependiente.es/calculadora-continente-contenido-hogar

[19] Acta taquigráfica Pleno martes 10 de junio de 2025 https://www.congreso.es/docu/tramit/LegXV/AT/ATCD\_15\_PL\_20250610.pdf

[20] Diferencias entre el continente y el contenido de un seguro ... <https://www.bancsabadell.com/bsnacional/es/blog/diferencias-entre-el-continente-y-el-contenido-de-un-seguro-de-hogar/>

como se estipula un seguro de daños por agua extensiva que cubran los costes de búsqueda, localización y reparación de la averías

como se estipula un seguro de daños por agua extensiva que cubran los costes de búsqueda, localización y reparación de la averí

Para estipular una cobertura extensiva de daños por agua en la póliza de la comunidad, es fundamental incluir cláusulas explícitas que cubran no solo los daños materiales directos causados por agua, sino también los gastos de búsqueda, localización y reparación de la avería en tuberías y conducciones[1][3][10].

### Elementos clave para la cobertura de daños por agua extensiva

- La póliza debe especificar como garantía básica los daños por agua provocados por rotura, derrame, filtraciones e inundaciones accidentales en elementos comunes y privados[3][1].

- Es imprescindible que se incluyan los "gastos de localización de avería", lo que abarca la contratación de profesionales para detectar el origen de la fuga, incluyendo rotura de paredes, suelos, piscinas y reconstrucción posterior de las zonas afectadas[3][10].

- Debe figurar la "reparación de la avería" en el alcance de la cobertura, incluyendo materiales, mano de obra y acabados necesarios para restablecer el estado original de los elementos comunes de la comunidad[1][3].

- Se recomienda que la cobertura sea extensiva, es decir, que no limite el capital asegurado solo a los daños directos (manchas, humedades, desperfectos), sino que incluya todo el proceso técnico y constructivo relacionado con la búsqueda, acceso y reparación de la avería[3][1].

### ¿Cómo se estipula en la póliza?

- Debe constar una cláusula específica en las "Condiciones Particulares" que indique: “Se incluye la búsqueda, localización y reparación de averías en conducciones comunitarias, con cobertura de gastos de obras, reconstrucción y acabados.”

- Es habitual que el límite de cobertura para estos gastos esté delimitado por un sublímite anual o por siniestro (ej. hasta 6.000 € por siniestro). Las mejores pólizas eliminan restricciones por localización complicada[3].

- Algunas aseguradoras ofrecen servicios de urgencia o "bricolaje" y gestión de reclamaciones integrados dentro de la póliza multirriesgo comunitaria, facilitando la actuación rápida ante daños por agua[2].

### Recomendación

Para una protección extensiva de la comunidad de propietarios, solicita presupuesto y contrato de seguro con la garantía específica de daños por agua que incluya de manera expresa los gastos de localización y reparación de averías en instalaciones comunes y privativas[3][1][10]. Solicita siempre copia detallada de condiciones y consulta los límites y franquicias aplicables.

Quellen:

[1] ¿Cómo funciona la cobertura de daños por agua? https://blog.segurosrga.es/como-funciona-la-cobertura-de-danos-por-agua/

[2] ¿Cubre el seguro las filtraciones de agua? https://www.occident.com/blog/cubre-seguro-filtraciones-de-agua/

[3] Daños por Agua: ¿Los cubre el seguro de la comunidad? https://rscseguros.com/blog/danos-agua-seguro-comunidad/

[4] Indemnización daños por agua ¿Qué me cubre el seguro? https://anagan.com/indemnizacion-danos-agua/

[5] Daños por filtraciones de agua de lluvia: ¿lo cubre el ... https://www.legalitas.com/actualidad/danos-filtraciones-agua-de-lluvia

[6] ¿Cómo saber si el seguro de hogar cubre una rotura ... https://www.arrenta.es/blog/seguros-de-hogar/como-saber-si-el-seguro-de-hogar-cubre-una-rotura-de-tuberia/

[7] Daños por agua: qué riesgos cubre el seguro de hogar https://www.rastreator.com/seguros-de-hogar/guias/fugas-de-agua-seguro-de-hogar

[8] Cómo presentar un reclamo de seguro por fuga de agua https://abogadomario.com/como-presentar-un-reclamo-de-seguro-por-fuga-de-agua/

[9] Cómo actuar frente a los daños por agua del vecino de arriba https://www.santalucia.es/seguros-hogar/articulos/como-actuar-frente-a-los-danos-por-agua-del-vecino-de-arriba

[10] Daños por agua que cubre el seguro de hogar <https://www.allianz.es/blog/blog-seguros-hogar/danos-agua-cobertura-seguro.html>

Qué límites y franquicias son habituales en seguros por daños por agua

Los límites y franquicias en los seguros por daños por agua pueden variar mucho según compañía, póliza y estado del edificio, pero existen rangos habituales y condiciones estándar en el sector de edificios y comunidades en España[1][3][4].

### Límites habituales

- Algunas aseguradoras cubren daños por agua hasta el 100 % del capital asegurado (valor de continente), mientras que otras establecen sublímites por siniestro, generalmente entre 6.000 € y 30.000 € por año o siniestro para daños y gastos de localización/reparación[1][8].

- Reparaciones estéticas (pintura, acabados) suelen tener límites específicos, en torno a 1.000 € a 3.000 €[5].

- En siniestros recurrentes o negligencia en el mantenimiento, pueden aplicarse límites o exclusiones más estrictos[4].

- En pólizas básicas para comunidades, es frecuente ver sublímites de 6.000 € a 10.000 € para búsqueda y reparación de fuga de agua, aunque pólizas amplias contemplan capitales sin sublímite general[1][8].

### Franquicias habituales

- Las franquicias fijas para daños por agua suelen oscilar entre 90 € y 300 € por siniestro en edificios de menos de 30 años, y pueden crecer si el edificio es antiguo o ha tenido siniestros previos[3][9].

- También existen franquicias porcentuales (ejemplo: 10 % o 20 % del coste del daño), que pueden implicar gastos más elevados en caso de siniestros grandes[3].

- Habitual en España: franquicia fija de 150 € a 200 € por siniestro simple, subiendo hasta 300 € o más en edificios o comunidades con más riesgo (edad, estado de instalaciones)[3][9].

- Algunas pólizas aplican doble franquicia si intervienen tanto daños por agua como responsabilidad civil derivada, por lo que se recomienda leer bien las condiciones particulares[1].

### Resumen orientativo

| Concepto | Rango habitual |

|--------------------|------------------------|

| Límite por siniestro | 6.000 € – 30.000 € |

| Límite anual | hasta el capital asegurado, o sublímites acumulados |

| Franquicia fija | 90 € – 300 € |

| Franquicia porcentual | 10 % – 20 % según póliza |

| Daños estéticos | 1.000 € – 3.000 € |

Antes de contratar, compara condiciones entre compañías y solicita detalle de los sublímites, franquicias y coberturas anexas, especialmente para gastos de localización y reparación[1][3][8].Los límites y franquicias más habituales en seguros por daños por agua en comunidades suelen ser:

- Límite por siniestro: suelen ir de 6.000 € a 30.000 €, aunque algunas pólizas amplias cubren hasta el 100% del valor asegurado (continente) según el caso y la magnitud del edificio[1][8].

- Límite específico para búsqueda y localización de averías: entre 6.000 € y 10.000 €, aunque hay pólizas sin sublímites si la cobertura es muy extensa[1][8].

- Franquicia fija por siniestro: entre 90 € y 300 €, según antigüedad del edificio y póliza contratada. En edificios más antiguos pueden ser obligatorias y más elevadas, en construcciones nuevas suelen ser más bajas[3][9].

- Franquicia porcentual: en algunos casos es de un 10% al 20% del coste, pero suele ser más común la franquicia fija[3].

- Daños estéticos (pinturas, acabados): límite habitual de 1.000 € a 3.000 € por siniestro[5].

Cada aseguradora aplica sus propias condiciones, por lo que siempre es recomendable revisar los detalles particulares de la póliza antes de firmar.Los límites y franquicias habituales para daños por agua en seguros de comunidad suelen ser:

- Límites por siniestro entre 6.000 € y 30.000 €, aunque algunas pólizas de alto nivel cubren hasta el 100 % del valor asegurado (continente)[1][8].

- Límite específico para búsqueda y localización de averías: entre 6.000 € y 10.000 €, ampliables según póliza[1][8].

- Franquicia fija por siniestro: normalmente entre 90 € y 300 €, dependiendo de la antigüedad del edificio y el historial de siniestros[3][9].

- Franquicia porcentual: menos frecuente, pero puede situarse en un 10 %-20% del importe total del daño[3].

- Para daños estéticos o acabados (pintura, suelos): límites de entre 1.000 € y 3.000 € por siniestro[5].

Es clave leer los límites y franquicias de la póliza específica antes de contratar, ya que varían según aseguradora y tipo de cobertura elegida[1][3][4].

Quellen:

[1] Cobertura de daños por agua seguros comunidades https://tucorreduriadeseguros.com/danos-por-agua-seguros-comunidades/

[2] Indemnización por daños por agua en el seguro de hogar https://selectra.es/seguros/seguros-hogar/coberturas/indemnizacion-danos-agua

[3] ¿En qué consiste la franquicia en un seguro para ... https://cordonseguros.es/en-que-consiste-la-franquicia-en-un-seguro-para-comunidades-y-como-afecta-a-mi-poliza/

[4] Daños por agua en seguros de comunidades: ¿qué cubre ... https://www.seguroscer.com/seguros/danos-por-agua-en-seguros-de-comunidades.html

[5] Daños por agua: qué cubre el seguro de hogar https://www.acierto.com/seguros-hogar/fugas-agua/

[6] ¿Cubre el seguro de hogar los daños causados por el agua? https://www.omarochoalaw.com/es/blog/does-homeowners-insurance-cover-water-damage

[7] Los Daños por Agua en un Seguro de Hogar https://www.mapfre.es/particulares/seguros-de-hogar/articulos/danos-agua-seguro-hogar/

[8] Cobertura de daños por agua en los seguros de ... https://vidasr.com/cobertura-de-danos-por-agua-en-los-seguros-de-comunidades/

[9] Seguro de Hogar con franquicia: cómo funciona y ventajas https://www.santalucia.es/seguros-hogar/articulos/que-es-franquicia-seguro

[10] Daños por agua: qué riesgos cubre el seguro de hogar <https://www.rastreator.com/seguros-de-hogar/guias/fugas-de-agua-seguro-de-hogar>

qué quiere decir franquicia

La franquicia en un seguro es la cantidad de dinero que el asegurado debe pagar de su propio bolsillo en caso de siniestro antes de que la aseguradora cubra el resto de los gastos. Es un importe pactado previamente en el contrato que puede ser una cantidad fija o un porcentaje[1][2][3].

Por ejemplo, si la franquicia es de 300 euros y el daño cuesta 700 euros, el asegurado pagará los primeros 300 euros y la aseguradora cubrirá los 400 euros restantes. Si el daño es menor o igual a la franquicia, el asegurado asume íntegramente el coste y la aseguradora no paga nada[1][2].

El objetivo de la franquicia es reducir el coste de la prima del seguro, ya que a mayor franquicia, menor es el precio que paga el asegurado por la póliza[4][5].

En resumen, la franquicia es:

- La cantidad o porcentaje que el asegurado asume antes de que el seguro pague.

- Un mecanismo para compartir el riesgo y reducir la prima del seguro.

- Aplicable solo en daños materiales, no en daños personales.

- Puede ser fija (ej. 150 €) o porcentual (ej. 10% del daño)[1][3][6].

Esta explicación aplica a cualquier tipo de seguro, incluyendo seguros de hogar, coche o comunidades[1][3].

Quellen:

[1] ¿Qué es la franquicia en un seguro de coche? https://www.cleverea.com/blog/que-es-la-franquicia-en-un-seguro-de-coche

[2] ¿Qué es un seguro a todo riesgo con franquicia y cómo ... https://www.bbva.es/finanzas-vistazo/ef/seguros/seguro-a-todo-riesgo-con-franquicia.html

[3] Franquicia en un seguro. ¿De qué se trata? https://www.mussap.net/es/franquicia-en-un-seguro-de-que-se-trata

[4] Qué es la franquicia en un seguro https://www.bancosantander.es/glosario/franquicia-seguro

[5] ¿Qué es la franquicia de un seguro de coche? - RACC https://www.racc.es/blog/coche/que-es-franquicia-seguro-de-coche/

[6] ¿Qué es una Franquicia de Seguro? | Diccionario de ... https://www.allianz.es/descubre-allianz/mediadores/diccionario-de-seguros/f/que-es-la-franquicia-de-seguro.html

[7] Definición de franquicia https://www.mutua.es/contenido/diccionario/franquicia/

[8] ¿Qué es la franquicia en un seguro? - Concentra Grupo https://www.concentragrupo.com/que-es-la-franquicia-en-un-seguro/

[9] ▷¿Qué es la franquicia de un Seguro de Moto? <https://seguros.elcorteingles.es/moto/ayuda/que-es-la-franquicia-de-un-seguro-de-moto/>

como se estipulan las condiciones para un seguro en un inmueble para cubrir Daños Eléctricos: Protege las instalaciones eléctricas comunes del edificio y la maquinaria conectada (motores de ascensor, puertas de garaje, bombas de agua) contra daños por cortocircuitos, sobretensiones o corrientes anormales.

Para estipular las condiciones de un seguro que cubra daños eléctricos en un inmueble, especialmente en las instalaciones eléctricas comunes de un edificio y maquinaria conectada (motores de ascensor, puertas de garaje, bombas de agua), se deben definir cláusulas específicas dentro de la póliza que incluyan las siguientes características[1][2][6]:

### Cobertura típica para daños eléctricos en seguros de comunidad

- Protege los daños materiales directos ocasionados por eventos como cortocircuitos, sobretensiones, corrientes anormales o arcos voltaicos en las instalaciones eléctricas comunes y los aparatos conectados[1][2].

- La garantía cubre la reparación o sustitución de instalaciones, cables, cuadros eléctricos, motores de ascensores, puertas automáticas, bombas de agua y dispositivos similares que formen parte de la comunidad[1][8].

- El seguro puede incluir la cobertura para daños causados por fenómenos atmosféricos relacionados con la electricidad, como rayos o subidas de tensión debidas a tormentas[1][6].

### Exclusiones y condiciones

- Excluye daños a equipos cubiertos por garantías del fabricante o contrato de mantenimiento, y en ocasiones aparatos con cierta antigüedad[1][2].

- Puede requerir que las instalaciones eléctricas cumplan las normativas vigentes y que mantengan contratos de mantenimiento preventivo para evitar exclusiones[2].

- Es habitual que la póliza limite la indemnización al porcentaje del capital asegurado del continente o a un sublímite específico para daños eléctricos[1][2].

### Cómo estipularlo en la póliza

- Incluir una cláusula específica que establezca la cobertura para "Daños Eléctricos" con definición clara de bienes asegurados (instalaciones y maquinaria común) y causas amparadas (cortocircuitos, sobretensiones, corrientes anormales)[1][2].

- Definir el límite máximo de indemnización para esta cobertura, indicando si es un porcentaje del capital asegurado o una suma fija máxima.

- Establecer las exclusiones y las condiciones para el mantenimiento y antigüedad de los equipos eléctricos.

- Prever un procedimiento para la declaración y gestión de siniestros relacionados con daños eléctricos visando una rápida reparación y reposición de los bienes afectados[1][6].

Con estos elementos, la comunidad estará protegida frente a daños eléctricos que puedan afectar instalaciones críticas, evitando costes elevados no previstos y asegurando la funcionalidad del edificio[1][2][6]. Es recomendable revisar detenidamente las condiciones particulares y generales de cada póliza para comprender el alcance exacto de la protección[1][2].

Quellen:

[1] Cobertura de daños eléctricos en seguros para ... https://vidasr.com/danos-electricos-seguros-comunidades-propietarios/

[2] Cobertura de daños eléctricos en los seguros de ... https://brokalia.com/danos-electricos-seguros-comunidades/

[3] Coberturas de un Seguro de Comunidad https://www.segurodecomunidad.es/noticias/coberturas-de-un-seguro-de-comunidad

[4] Seguros de comunidades https://www.liberbon.com/seguros/seguros-de-comunidades/

[5] Seguro de Comunidad de Propietarios: Protege tu Edificio y a ... https://www.riesgocero.es/seguro-de-comunidad-de-propietarios-protege-tu-edificio-y-a-sus-vecinos/

[6] seguro de la comunidad de propietarios https://www.santalucia.es/seguros-hogar/comunidades-propietarios

[7] Seguro de Propietarios de Edificios de Viviendas https://www.mapfre.es/particulares/seguro-propietarios-edificios-viviendas/

[8] Seguros comunidades de propietarios para edificios https://www.reale.es/es/seguros-para-comunidades

[9] Coberturas para la reparación y mantenimiento de la ... https://www.aon.es/site/segurocomunidades/coberturas-seguro-comunidad-reparacion-mantenimiento/

[10] Elementos Comunes y Privativos en Seguros de ... <https://pirenaxa.com/elementos-comunes-y-privativos-en-seguros-de-comunidades-que-cubre-cada-uno/>

\_—------------------------

como se estipulan y que se recomienda en una poliza de seguros en un inmueble para cubrir un RC General (Inmobiliaria/Explotación): Cubre los daños corporales y materiales causados a terceros (incluidos los propios propietarios en su ámbito privado) que se originen en los elementos comunes

Para estipular una póliza de seguros que cubra la Responsabilidad Civil General (RC General) en un inmueble, especialmente para inmuebles de comunidad de propietarios, se deben incluir cláusulas que protejan contra daños corporales y materiales causados a terceros en los elementos comunes, incluyendo a los propios propietarios en su ámbito privado[1][3][4].

### Qué cubre la RC General en inmuebles

- Daños a terceros que ocurran en elementos comunes del edificio, como caídas, desprendimientos, incendios, inundaciones, entre otros[1][3].

- Daños materiales y personales ocasionados de forma involuntaria a visitantes, trabajadores o vecinos dentro de zonas comunes del inmueble[3][4].

- Puede incluir daños causados a las propiedades privadas de los propios propietarios, considerados terceros en su ámbito privado respecto a la comunidad[1].

- Cobertura de gastos derivados de reclamaciones, incluyendo indemnizaciones, costes judiciales y defensa legal ante demandas[1][5].

### Cómo se estipula la cobertura en la póliza

- Definir claramente que la cobertura incluye responsabilidad civil por daños corporales y materiales causados a terceros dentro del inmueble y en sus zonas comunes[1][3].

- Indicar que se extiende a propietarios, empleados del edificio y visitantes, cubriendo accidentes o daños imprevistos en el inmueble[3][4].

- Establecer límites máximos de indemnización para esta cobertura, que pueden variar según aseguradora y tamaño del edificio, habitualmente en millones de euros[3][4].

- Incluir cláusulas para cubrir responsabilidades derivadas de obras o mantenimiento que afecten a terceros durante su ejecución en el inmueble[1][3].

- Opcionalmente, sumar coberturas para responsabilidad civil patronal (daños a empleados) y daños específicos como roturas o filtraciones que causen daños a terceros[3][4].

### Recomendaciones para la póliza

- Ajustar el límite de indemnización a la exposición real de la comunidad, arquitectura, número de propietarios y riesgos particulares del edificio[4].

- Incluir cobertura de defensa jurídica para facilitar la gestión de reclamaciones y recursos legales si se produce un siniestro[1][5].

- Revisar que la póliza cubra explícitamente daños causados a terceros por elementos comunes y actividades comunitarias para evitar exclusiones[3].

- Actualizar periódicamente el capital asegurado y las condiciones en función de cambios en el inmueble o legislación aplicable[4].

Así se asegura una protección integral de la comunidad frente a posibles reclamaciones por daños a terceros derivados del uso y mantenimiento del inmueble y sus elementos comunes[1][3][4].

Quellen:

[1] ¿Qué es la responsabilidad civil inmobiliaria? https://markel.com.es/actualidad-y-analisis/que-es-la-responsabilidad-civil-inmobiliaria

[2] Seguro del edificio de la comunidad de propietarios: claves https://blog.reale.es/seguro-edificio-comunidad-propietarios/

[3] Lo que debes saber sobre la responsabilidad civil en una ... https://info.ges.es/blog/lo-que-debes-saber-sobre-la-responsabilidad-civil-en-una-comunidad-de-propietarios

[4] ¿Qué es el seguro de responsabilidad civil en una ... https://www.allianz.es/blog/coberturas/responsabilidad-civil-comunidad.html

[5] ¿Qué es un seguro de responsabilidad civil hogar? https://www.mapfre.es/particulares/seguros-de-hogar/articulos/que-es-un-seguro-de-responsabilidad-civil-hogar/

[6] El seguro de responsabilidad civil del hogar y las ... https://uniqabogados.com/el-seguro-de-responsabilidad-civil-del-hogar-y-las-comunidades-de-propietarios/

[7] Cómo funciona la Responsabilidad Civil Locativa e ... https://cordonseguros.es/como-funciona-la-responsabilidad-civil-locativa-e-inmobiliaria/

[8] ¿Qué cubre (y qué no) el Seguro de Responsabilidad Civil ... https://www.arrenta.es/blog/seguros-profesionales/que-cubre-y-que-no-seguro-responsabilidad-civil-para-agentes-inmobiliarios/

[9] Problemas en zonas comunes: ¿quién se hace cargo? <https://www.santalucia.es/seguros-hogar/articulos/problemas-zonas-comunes-quien-se-cargo>