

BASES DE LICITACION DE SEGUROS

**POLIZA COLECTIVA DE INCENDIO Y ADICIONALES
INCLUYENDO SISMO**

**ASOCIADA A FLUJO DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON PROMESA DE
COMPRAVENTA**

INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Vigencia 21 de JUNIO 2016 – 21 de JUNIO de 2017

MODIFICACION 19-04-2016

**BASES ADMINISTRATIVAS
COBERTURA DE INCENDIO Y ADICIONALES CON SISMO**

I.- ANTECEDENTES GENERALES

Nombre del Contratante: INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

Representante Legal : Sr. Juan Enrique Montes Molina

Rut Empresa : 76.459.878-4

Domicilio Empresa : Augusto Leguía Sur N°70, piso 5, Las Condes, Santiago.

I.- INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., Es una sociedad constituida mediante escritura pública de fecha 2 de abril de 2015, otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Zaldívar Mackenna, cuyo giro es realizar todas aquellas operaciones destinadas a la adquisición o construcción de viviendas para darlas en arrendamiento con promesa de compraventa, en los términos de la Ley N° 19.281 y de sus modificaciones y de los reglamentos que se dicten al efecto para regular la actividad sobre la que versa el giro social; y en general, realizar todas las actividades que se encuentren reguladas por la ley recién referida y por los textos legales o reglamentarios que la modifiquen o complementen y otras actividades complementarias a su giro.

II.- OBJETIVO

Conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del Decreto con Fuerza de Ley N°251, de 1931, sobre Compañías de Seguros, Sociedades Anónimas y Bolsas de Comercio, incorporado por la Ley N°20.552 del 17 de diciembre de 2011 y de conformidad con la Norma de Carácter General de la Superintendencia de Valores y Seguros y la Circular N°3.530 de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras; INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., en adelante “INMOBILIARIA” o “el Contratante”, llama públicamente a todas las compañías de seguros del **segundo** grupo legalmente autorizadas para operar en el país, en adelante las “Compañías Aseguradoras” para que ofrezcan un seguro colectivo de **INCENDIO Y ADICIONALES CON SISMO** que ampare de ese riesgo y otras coberturas adicionales a la cartera de activos que se indica en el párrafo siguiente.

El objeto de la licitación es la contratación de una póliza colectiva de seguro de **INCENDIO Y ADICIONALES CON SISMO**, asociados a la totalidad de los deudores cuyas operaciones integren la cartera de INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., la cual estará afecta a contratos de arrendamiento con promesa de compraventa.

Las presentes bases de licitación, sus anexos y demás antecedentes complementarios constituyen los únicos instrumentos por los cuales INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. entrega la información relativa a su programa de seguros.

III.- PROCESO DE LICITACIÓN

A.- PUBLICACION Y ENTREGA DE BASES DE LICITACIÓN.

1.- De acuerdo a lo establecido en la Norma de Carácter General conjunta dictada por la Superintendencia de Valores y Seguros – NCG N°330 y sus complementaciones, interpretaciones y modificaciones legales y administrativas pertinentes, se iniciará el proceso de licitación con una comunicación escrita dirigida a los Gerentes Generales de las distintas Compañías de Seguros, con fecha 23 de MARZO de 2016 y la respectiva publicación en diario La Segunda. Las Bases de Licitación podrán ser retiradas por las Compañías de Seguros, sin costo alguno, en las oficinas de INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. ubicadas en calle Augusto Leguía Sur, N°70, piso 5, comuna de las Condes, Santiago, de lunes a viernes, en horario de 10.00 a 13.00 y de 15.30 a 17.30 horas. Las Bases de Licitación se entregarán previa recepción de un documento suscrito por la Compañía de Seguros participante, cuyo formato se adjuntará a la carta de invitación, en virtud de la cual la Compañía de Seguros asumirá la obligación de guardar reserva respecto del contenido de estas Bases de Licitación y de la información que se le entregue con ocasión de su participación en la licitación.

B.- CONSULTAS Y RESPUESTAS.

1.- Las Compañías Aseguradoras tendrán un plazo de 10 días corridos para formular preguntas, ello a contar de la publicación de las bases, esto es, hasta el 02 de ABRIL de 2016. En la primera presentación efectuada por los interesados, dirigidas a INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., deberán designar al menos a dos interlocutores válidos, quienes actuarán en representación de la Compañía Aseguradora. Toda consulta a INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. deberá efectuarse por escrito y dirigirse al señor Rodrigo Vera Burgos a la siguiente dirección de correo electrónico rvera@security.cl con copia a don Felipe Toro Pinochet cuya dirección de correo es ftoro@security.cl.

2.- INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., tendrá un plazo de 10 días corridos para responder las preguntas, consultas y aclaraciones que las compañías aseguradoras formulen en relación a este proceso de licitación, contados desde el día siguiente a aquél en que haya expirado el plazo para la formulación de las respectivas preguntas, consultas y aclaraciones, esto es hasta el 12 de ABRIL de 2016. Vencido dicho plazo INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. pondrá a disposición de los oferentes la totalidad de las preguntas formuladas con sus respuestas respectivas. Dichos antecedentes serán enviados por escrito o por correo electrónico a los respectivos designados de cada Compañía Aseguradora participante.

C.- PROPONENTES.

1.- Serán plenamente aplicables a esta licitación, las disposiciones contempladas en la norma de carácter general conjunta dictada por la Superintendencia de Valores y Seguros – NCG N°330, y la Superintendencia de Banco e Instituciones Financieras - Circular N°3.530.- Podrán participar y adjudicarse la licitación, las Compañías de seguros cuya menor clasificación de riesgo a la fecha establecida en la norma pertinente, sea igual o superior a **A-** La Compañía adjudicataria sólo podrá ceder los riesgos de estos contratos a reaseguradoras cuya menor clasificación de riesgo sea igual o superior a la que se indica a continuación, según la nomenclatura de cada entidad internacional de clasificación de riesgo:

Entidad Clasificadora de Riesgos	Clasificación de Riesgo Mínima Requerida
Standard and Poor's	A-
Fitch Ratings	A-
Moody's	A3
AM Best	A-

2.- Las Compañías Aseguradoras podrán presentar ofertas en forma individual o bajo la forma de coaseguro. Bajo la modalidad de coaseguro se deberán individualizar todas las compañías involucradas y el porcentaje de participación que se asigne a cada una de ellas.

D.- PRESENTACION DE LAS OFERTAS

1.- Las ofertas que presenten las Compañías Aseguradoras participantes deberán ser entregadas en un mismo acto y en dos sobres cerrados distintos, a saber:

SOBRE 1: Carta de oferta y antecedentes generales de los oferentes

I) Carta de oferta que deberá ajustarse al formato contenido en **Anexo I** de estas Bases e indicar claramente:

- Razón social, dirección, comuna y teléfono (s) de la Compañía Aseguradora y del Corredor, en caso de resultar aplicable
- Nombre, RUT y teléfono de su (s) Representante(s) Legal(es).

II) Copia autorizada de las escrituras y documentos que acrediten la personería y facultades suficientes del los representantes de la Compañía Aseguradora oferente y en su caso del Corredor que suscriben la oferta;

III) Informes de clasificación de riesgo de la Compañía Aseguradora oferente (los más recientes); y

SOBRE 2: Oferta Técnica - Económica

Oferta Técnica: queda entendido que incluye todos los riesgos y las condiciones o modalidades de aseguramiento que se indican en los Títulos IV y V de estas Bases de Licitación, respecto a los seguros licitados.

Oferta Económica: Las Compañías Aseguradoras deberán presentar sus ofertas económicas indicando una tasa bruta única mensual, que en caso de coberturas gravadas, debe incluir el IVA correspondiente, expresada como un porcentaje uniforme del monto asegurado, utilizando cuatro decimales, incluyendo la comisión del corredor de seguros, si lo hubiere, la que se expresará sólo como un porcentaje de ésta; según el formato contenido en el anexo II de estas Bases de Licitación.

Las ofertas sólo deberán ser suscritas por las Compañías de Seguros. En caso de existir un corredor de seguros, éste deberá suscribir su oferta en forma independiente ante la compañía de seguros, la que la aseguradora deberá adjuntar a su oferta.

Las Compañías pueden insertar tantas filas en el anexo, como compañías de coaseguro participen.

La tasa de prima se debe informar con CUATRO decimales.

Las ofertas que presenten las Compañías deberán considerar que los riesgos serán cubiertos de acuerdo, a los textos de los condicionados generales y cláusulas adicionales depositadas en el registro especial que al efecto lleva la Superintendencia de valores y Seguros, bajo los códigos siguientes:

- **POL 120131490**
 - o CAD 120130598
 - o CAD 120130070
 - o CAD 120130071
 - o CAD 120130072
 - o CAD 120130078
 - o CAD 120130079
 - o CAD 120130074
 - o CAD 120130076
 - o CAD 120131492
 - o CAD 120140254
 - o CAD 120130077
 - o CAD 120130075

2.- INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. procederá a descalificar la oferta presentada por la respectiva Compañía Aseguradora en caso que la misma no sea completa y no incluya todo o parte de los antecedentes e información que debe incorporarse en el SOBRE 1 y en el SOBRE 2.

3.- Los sobres deberán presentarse debidamente cerrados, con el siguiente rótulo de identificación en su exterior:

"Licitación Seguro Colectivo de Incendio y adicionales incluyendo sismo, sujetos a Contratos de arrendamiento con Promesa de Compraventa de Propiedad de INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.”.

SOBRE 1: “Carta de oferta y antecedentes Generales de los Oferentes”

SOBRE 2: “Oferta Técnica-Económica”

En el anverso de cada sobre deberá indicarse el nombre de la Compañía de Seguros oferente.

4.- Las ofertas deberán entregarse en la Notaría del señor Cosme Fernando Gomila, ubicada en calle Ahumada 341, piso 4, comuna de Santiago Centro, **hasta las 12.00. horas del día 02 de Mayo de 2016.**

5.- El día 02 de Mayo de 2016 a partir de las 12.15 hrs., se realizará en forma pública la apertura de las mismas, las que se darán a conocer en presencia de los oferentes que asistieren y del Notario Público don Cosme Fernando Gomila, o quien lo reemplace, quién levantará acta de todo lo obrado y dejará constancia de las ofertas presentadas. Al momento de la apertura de ofertas el señor Notario determinará y hará constar en su acta si las Compañías oferentes acompañaron o no todos los antecedentes y si las ofertas presentadas se ajustaron o no a lo señalado en esta letra D.-.

6.- Todas las ofertas presentadas por las Compañías Aseguradoras serán vinculantes para ellas por el plazo de 30 días contados desde la apertura de los sobres de las ofertas.

E.- ADJUDICACION DE LA LICITACION.

1.- La licitación será adjudicada por INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A, al oferente que presente el menor precio, salvo que después de iniciado el proceso de licitación y antes de su adjudicación, se hubiese deteriorado la solvencia de ese oferente de manera tal que no cumpla con los requisitos referidos en el número 1.- de la letra C.- de este Título III.-. En tal caso, Inmobiliaria Casanuestra S.A., pública y fundadamente, previa calificación de ese hecho por una clasificadora de riesgo, adjudicará la licitación al segundo menor precio. La oferta se deberá presentar como una tasa de prima mensual incluyendo el IVA cuando corresponda, expresada en porcentaje del monto asegurado de los riesgos que se licitan, incluyendo la comisión del corredor de seguros cuando corresponda. Si la oferta incluye los servicios del corredor de seguros, la comisión de éste deberá presentarse en forma separada y expresarse como un porcentaje de la prima.

2.- En caso que dos o más ofertas presenten el mismo precio, siendo éste el menor precio ofertado en la licitación, se adjudicará la licitación a la Compañía Aseguradora

que a la fecha de la adjudicación presente la mejor clasificación de riesgo, considerando para estos efectos la menor que se le haya asignado. En caso que tanto los precios como las clasificaciones de riesgo sean iguales, INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., determinará qué Compañía se adjudica la licitación, tomando en consideración la totalidad de los antecedentes de que disponga.

3.- En caso que no se presentaren ofertas o éstas no se ajustaran a lo solicitado en estas bases de licitación, INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., declarará pública y fundadamente desierta la licitación informando a la Superintendencia de Valores y Seguros al respecto. Además, INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., llamará a una nueva licitación, en un plazo no superior **de 15 días** hábiles a contar de la fecha de haberse declarado tal hecho. Para esta nueva licitación, los plazos contemplados en la norma de Carácter General N°330, para la licitación, podrán ser reducidos; siempre y cuando ello no afecte el cumplimiento de las distintas etapas de la licitación

F.- ENTREGA DE RESULTADOS.

1.- INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., comunicará los resultados de la licitación a los oferentes dentro del plazo de 10 días contados desde el día de apertura de las ofertas, esto es hasta el 12 de mayo de 2016 o el inmediatamente hábil posterior, mediante carta certificada dirigida al domicilio señalado en este proceso por cada oferente.

2.- INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., publicará el resultado de la licitación en el diario La Segunda, dentro del plazo de 15 días contados desde la apertura de las ofertas, esto es hasta el 17 de Mayo de 2016.

3.- El contrato entre INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. y la Compañía adjudicataria del seguro (el "Contrato"), deberá suscribirse por escritura pública y celebrarse en un plazo no mayor a 20 días contados desde la fecha de adjudicación de la licitación.

G.- CONFIDENCIALIDAD.

1.- Toda la información contenida en estas Bases de Licitación, en sus anexos y cualquier otra información que INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. entregue a las Compañías Aseguradoras participantes del proceso de licitación (la "Información") es confidencial y de propiedad de INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. Las Compañías Aseguradoras participantes deberán mantener la Información en estricta confidencialidad y no podrán reproducirla, divulgarla, darla a conocer bajo ninguna circunstancia, ni utilizarla con un objeto distinto al de la participación en este proceso de licitación, salvo autorización previa y escrita de INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. La referida obligación de confidencialidad comenzará a regir desde el momento en que se materialice el retiro de las Bases de Licitación por parte de las Compañías Aseguradoras y se mantendrá vigente de manera indefinida. En caso que la información se requiera compartir con los reaseguradores como requerimiento para

formular la oferta, ésta se podrá dar a conocer a los reaseguradores, manteniéndose la responsabilidad de la confidencialidad en la Compañía Aseguradora.

2.- La obligación de confidencialidad referida en el número 1.- anterior no se extiende a aquella información que se encuentra o pasa a estar a disposición general del público, por causa distinta al incumplimiento o infracción de estas Bases de Licitación.

3.- En el caso que la Superintendencia de Valores y Seguros u alguna otra entidad gubernamental haga un requerimiento, o se exija en virtud de una orden judicial la entrega de todo o parte de la Información referida en el número 1.- de esta letra G., la Compañía Aseguradora requerida deberá, en la medida de lo posible, dar aviso a INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., a fin de que ésta pueda dar los pasos necesarios para detener tal orden o requerimiento. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que la Interesada no pueda dilatar o detener el cumplimiento de tal orden o requerimiento sin con ello incurrir en desacato al tribunal o infracción a las leyes o reglamentos, podrá hacer entrega de los antecedentes requeridos sin incurrir en responsabilidad alguna hacia Inmobiliaria Casanuestra S.A..

4.- Las Compañías deberán administrar la información de los deudores asegurados en virtud de lo establecido en la Ley N°19.628, sobre protección de datos de carácter personal.

IV.- CONDICIONES CONTRACTUALES

A.- VIGENCIA DEL CONTRATO

El contrato que se licita tendrá una vigencia de 12 meses a contar de las 00.00 hrs. del 21 de Junio de 2016. Dentro de este plazo, no se admitirán modificaciones a las condiciones pactadas en el contrato y ninguna de las partes podrá ponerle término en forma anticipada.

B.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO Y NORMAS DE INTEPRETACIÓN

Los documentos que se indican a continuación formarán parte integrante del Contrato y el orden de prelación entre los mismos para efectos de la interpretación y ejecución del Contrato será el siguiente:

a).- Los textos de la póliza depositada en la Superintendencia de Valores y Seguros bajo los códigos **POL 120131490:**

- o CAD 120130598
- o CAD 120130070
- o CAD 120130071
- o CAD 120130072

- o CAD 120130078
- o CAD 120130079
- o CAD 120130074
- o CAD 120130076
- o CAD 120131492
- o CAD 120140254
- o CAD 120130077
- o CAD 120130075

- b).-El Contrato, sus anexos, estipulaciones o condiciones particulares,
- c).- Las presentes Bases.
- d).- Preguntas y respuestas surgidas durante el proceso de licitación;
- e).- Propuesta adjudicada; y
- f).- Carta adjudicación.

En todo aquello que no estuviere previsto ni regulado en el Contrato, se aplicará el marco regulatorio vigente conformado por el Artículo 40 del DFL 251 de 1931 (incorporado por Ley 20.552 del 17.12.2011), Norma de Carácter General 330, por la Norma de Carácter General N°331 de la Superintendencia de Valores y Seguros (SVS), sus respectivas modificaciones y por todas las demás normas legales o reglamentarias que sean aplicables a la licitación y/o a los seguros licitados.

C.- CONTINUIDAD DE COBERTURA

No existe esta condición por ser una cartera que es de inicio de flujo.

D.- PRIMA

La prima se presentará como una tasa de prima mensual incluyendo el IVA cuando corresponda, expresada en porcentaje del monto asegurado de los riesgos que se licitan, incluyendo la comisión del corredor de seguros cuando corresponda. Si la oferta incluye los servicios del corredor de seguros, la comisión de éste deberá presentarse en forma separada y expresarse como un porcentaje de la prima.

E.- CORREDORES DE SEGUROS

La Compañía de seguros podrá ofertar con la intervención de uno o más corredores de seguros.

Sólo podrán participar en la licitación aquellos corredores de seguros que durante los dos últimos ejercicios anuales hayan intermediado seguros por un monto de prima promedio anual, que sea al menos igual a la mitad del monto de la prima anual de los seguros que se están licitando, todo lo anterior neto de comisiones. Cuando en una oferta participe más de un corredor de seguros, el requisito de prima intermediada se calculará en forma conjunta para los corredores participantes en la oferta.

No podrán participar de la licitación aquellos corredores de seguros que hayan sido sancionados por la Superintendencia de Valores y Seguros con multas que sumen

1.000 o más Unidades de Fomento dentro de los 12 meses anteriores a la fecha de publicación del llamado a licitación.

Inmobiliaria Casanuestra S.A., al momento de adjudicar el seguro, podrá sustituir al corredor de seguros incluido en la oferta adjudicada por uno de su elección, manteniendo la misma comisión de intermediación considerada en dicha oferta; debiendo el corredor de seguros reemplazante cumplir con los requisitos establecidos en el NCG 330.

No existe monto de la prima anual correspondiente al último año de vigencia, dado que no existe stock, por tratarse de cartera de inicio de flujo.

F. RECAUDACION DE PRIMAS

De acuerdo a lo establecido en la Norma de Carácter General N°330 dictada por la Superintendencia de Valores y Seguros, se indica que la recaudación de las primas de los seguros licitados será realizada por INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., la cual traspasará la prima pagada a la Compañía aseguradora dentro del plazo máximo de 45 días contados desde la fecha de devengamiento. En todo caso, INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., pagará aquellas primas que no se hubiesen podido recaudar oportunamente de uno o más deudores morosos.

G. PERÍODO DE GRACIA

Se establece un periodo de gracia de 1 mes contados desde la fecha de vencimiento para el pago de la prima mensual, permaneciendo vigente la cobertura en caso de siniestro durante dicho período de gracia. La Compañía Aseguradora deberá enviar mensualmente un informe detallado a INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A., informando respecto de aquellos clientes que se encuentren en mora o simple retardo de la prima.

H.- INFORMACION A DEUDORES

1.- Los medios electrónicos que la compañía aseguradora y corredoras de seguro utilicen para enviar o recibir información de los deudores asegurados deben contar, al menos, con los siguientes sistemas y requisitos de seguridad: control de acceso, confidencialidad, integridad y no repudio. En todo caso se deberá resguardar la privacidad de la información que manejen de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°19.628, sobre protección de datos de carácter personal.

Todos los documentos que se generen en estas comunicaciones deberán ser registrados íntegramente en un soporte duradero. Se entenderá por soporte duradero, al sistema técnico de almacenamiento y resguardo de la información y de los documentos antes señalados. La información deberá encontrarse permanentemente a disposición de INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A. y del respectivo cliente o arrendatario promitente comprador.

2.- La exigencia respecto del plazo para el pago de la indemnización, no podrá ser inferior a 3 días hábiles ni superior a 6 días hábiles, contados desde la notificación de la aceptación de la compañía de la procedencia del pago de la indemnización.

3.- La Compañía Aseguradora será la entidad responsable de entregar al cliente arrendatario promitente comprador asegurado la información contemplada en la sección IV de la NCG N°330 de la Superintendencia de Valores y Seguros, en los plazos y en la forma que en dicha sección se establece.

I. SINIESTROS

1.- La Compañía Aseguradora deberá proporcionar los medios idóneos y apropiados para que las declaraciones de los deudores asegurados, ya sean relativas al denuncia de siniestros o aquellas relacionadas con el riesgo y la materia asegurada, se realicen en forma expedita, segura y eficiente. Respecto al denuncia de siniestros, deberán garantizarse el cumplimiento de dicha obligación del asegurado en forma remota y sin limitación de día ni horario, debiendo entregarse al denunciante una confirmación fehaciente de la recepción del denuncia. La exigencia anterior deberá comprender la posibilidad para el asegurado, al menos, de poder denunciar su siniestro telefónicamente y/o vía web.

2.- La Compañía Aseguradora deberá dar cumplimiento a los siguientes estándares mínimos de servicio en caso de siniestros: (a) Plazo máximo de inspección del inmueble siniestrado: 10 días hábiles contados desde la recepción del denuncia; (b) Plazo para el pago de la indemnización: 6 días hábiles contado desde la recepción del informe final de liquidación por parte de la Compañía Aseguradora, salvo que ésta no proceda en conformidad con la normativa legal. Sin perjuicio de lo anterior, los plazos totales de liquidación no podrán exceder los señalados en la normativa aplicable. Tratándose de eventos catastróficos los plazos del proceso de liquidación, incluida la inspección del inmueble siniestrado, corresponderán a los que señala la normativa aplicable.

3.- La exigencia respecto del plazo para el pago de la indemnización, no podrá ser inferior a 3 días hábiles ni superior a 6 días hábiles, contados desde la notificación de la aceptación de la compañía de la procedencia del pago de la indemnización.

J. TASA MENSUAL DEL ÚLTIMO PERIODO DE VIGENCIA

No existe monto de tasa mensual, dado que no existe stock, por tratarse de cartera de inicio de flujo.

K.- CONDICIONES DE ASEGURABILIDAD DE INMUEBLES QUE SE INCORPOREN AL SEGURO.

Las condiciones de asegurabilidad de los inmuebles que se incorporen al seguro serán las siguientes:

-
- a) Ubicación en la misma región del inmueble sustituido; lo que significa es que si un inmueble sustituye a otro en una operación, éste deberá estar ubicado en la misma Región.
 - b) Valor de la tasación al origen con una variación de no más de un 10% del valor de tasación al inmueble sustituido; en el sentido, que los valores definidos en la operación tiene como referencia a la tasación original.
 - c) Condiciones del crédito similares a los créditos ya otorgados.

BASES TECNICAS- COBERTURA DE INCENDIO Y ADICIONALES

1. Contratante: INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.

2. Beneficiario: INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.,

3. Vigencia de la Cobertura (12 meses)

Inicio: 00:00 hrs del 21 de junio 2016.

Término: 24:00 hrs del 21 de junio 2017.

4. Objeto del Seguro:

Seguro Colectivo y Temporal, considerando las siguientes Coberturas:

- **Incendio, según POL 120131490**
 - o **(CAD 120130598)** Incendio y daños materiales causados sismo.
 - o **(CAD 120130070)** Incendio y daños materiales causados por salida de mar, originada por sismo.
 - o **(CAD 120130071)** Incendio y daños materiales causados por riesgo de la naturaleza.
 - o **(CAD 120130072)** Daños materiales causados por aeronaves.
 - o **(CAD 120130078)** Daños materiales causados por explosión.
 - o **(CAD 120130079)** Daños materiales por Incendio y explosión a consecuencia directa de huelga, desorden popular o actos terroristas.
 - o **(CAD 120130074)** Colapso de edificios.
 - o **(CAD 120130076)** Daños materiales causados por vehículos motorizados.
 - o **(CAD 120131492)** Daños materiales a consecuencia directa de huelga o desorden popular.
 - o **(CAD 120140254)** Saqueo durante huelga o desorden popular.
 - o **(CAD 120130077)** Daños materiales causados por rotura de cañerías, o por desbordamiento de estanques matrices.

o **(CAD 120130075)** Daño Eléctrico

5.- No se cuenta con estadística o detalle del comportamiento de la cartera, dado que no existe stock, por tratarse de cartera de inicio de flujo.

Sin perjuicio de lo anterior, se entregan los antecedentes respectivos a los prospectos de clientes que serán Financiados por Inmobiliaria Casanuestra; a saber:

El Leasing Habitacional es un sistema de financiamiento inmobiliario que consiste en el arrendamiento de una vivienda con promesa de compraventa, esto es, una persona natural, con residencia en Chile, arrienda una propiedad con el compromiso de adquirirla para sí una vez pagada la totalidad del precio, de acuerdo a lo establecido en la ley N° 19.281. Con este propósito, CASANUESTRA S.A. comprará viviendas nuevas o usadas, debiendo cumplirse las siguientes políticas y condiciones:

Las propiedades deberán:

- a. Estar ubicadas en sectores urbanos,
- b. 100% uso habitacional,
- c. Las viviendas a financiar se concentrarán a lo más en el 10% del proyecto inmobiliario al cual pertenecen,
- d. El valor mínimo de las viviendas a financiar es de 450 U.F. y el valor máximo es de 2.000 U.F. para operaciones con subsidio y de 1.500 U.F para operaciones sin subsidio.
- e. En forma excepcional, se podrán financiar viviendas nuevas y usadas, cuyo precio sea menor o mayor al señalado.
- f. La adquisición de más de una vivienda por cliente, sólo se permitirá con la previa aprobación del Comité de Créditos, con la participación de la categoría A.
- g. La aprobación de cada una de las operaciones que realice **CASANUESTRA S.A.**, debe estar basada y respaldada por el análisis de la capacidad de pago, unida al comportamiento financiero actual y de la proyección futura que se logre hacer de éstos, con los antecedentes definidos en las pautas de riesgo de la Compañía.
- h. Otro factor fundamental para la evaluación de cada operación es el análisis de los antecedentes técnicos y legales de la propiedad a financiar, que será realizado por

profesionales altamente calificados en lo que respecta a tasaciones, estudios de títulos y antecedentes legales.

- i. Se considerarán valores de financiamiento no superiores al 90% del menor valor entre tasación y valor comercial, en aquellas operaciones que no tengan subsidio. Respecto a las con subsidio será de un máximo de 70%.
- j. Respecto del pié mínimo que se aceptará será el siguiente:
 - Sin Subsidio: 10%
 - Con subsidio. 5%
- k. El monto mínimo de financiamiento será de 200 U.F. y el máximo será de 1.900 U.F.
- l. Sólo se financiarán propiedades aprobadas por Tasadores internos o externos. Para la tasación se considerarán una serie de factores técnicos en las viviendas, tales como:
 - Plusvalía proyectada del sector en que se encuentra ubicada la vivienda.
 - Tipo de Inmueble :
 - Casa
 - Departamento.
 - Topografía del terreno
 - Superficie del terreno y de la vivienda
 - Calidad de la construcción de la vivienda
 - Tipo de materiales y terminaciones de la vivienda
 - Instalaciones domiciliarias de la vivienda
 - Equipamiento de la vivienda
 - Grado de confort de la vivienda
 - Valor de liquidación de las viviendas
 - Grado de factibilidad de la comercialización de la vivienda informado por el tasador
 - Materialidad y estado de conservación de la vivienda.
- m. Sólo se financiarán propiedades que su documentación legal se encuentre completa y visada por un estudio jurídico competente. Para tales efectos el departamento legal de CASANUESTRA S.A. encargará la confección de un estudio

de títulos a abogados externos de primer nivel. Los estudios deberán ser aprobados por el Departamento Legal de CASANUESTRA S.A.

- n. Se consideraran como sujetos de créditos los siguientes perfiles de clientes:
 - i. Empresarios
 - ii. Comerciantes
 - iii. Profesionales y Técnicos Profesionales Independientes
 - iv. Empleados
 - v. Pensionados
 - vi. Extranjeros, que acrediten tres años de residencia en el país, hayan obtenido su residencia definitiva y cumplan con los requisitos generales establecidos en esta pauta.
- o. Se otorgarán créditos con un plazo mínimo de 8 años y máximo de 25 años.
En caso de existir una operación con subsidio, el máximo será de 20 años.
- p. Será obligatoria la contratación de seguros de incendio, con adicional que cubra el riesgo por terremotos, desastres de la naturaleza y otros según corresponda.
- q. Se considera 21 años como edad mínima para ser sujeto de crédito y 64 años como edad máxima. Además la edad del solicitante más el plazo de la operación no debe superar los 79 años y 364 días, años, o las condiciones que impongan las Compañías de Seguros o Empresas Securitizadoras en el momento. El porcentaje de clientes cuya edad al término del contrato se encuentre entre 75 y 80 años, no deberá exceder el 5% de la cartera total originada.

6.- Monto Asegurado

Corresponde al valor del bien, excluido el terreno, de acuerdo a la tasación establecida en el contrato de leasing habitacional o la hipoteca correspondiente, incluyendo, en cuanto sean parte del monto asegurado, la proporción de los espacios comunes respectivos cuando corresponda. Se debe aplicar la indemnización a primera pérdida, donde el asegurado no soportará parte alguna de la pérdida, salvo que exceda de la suma asegurada, siendo dicha suma asegurada el límite máximo de indemnización.

7.- Monto Capital Asegurado

Es una cartera de flujo que hoy no mantiene stock.

Promedio Aproximado: UF 850
Máximo promedio: UF 2000

Mínimo promedio: UF 450

8.- Deducible.

Sismo: 1% del Monto Asegurado con mínimo de UF 25.

Riesgos de la naturaleza: UF 5 en toda y cada pérdida por ubicación.

9.- Monto promedio de operaciones mensuales:

Se espera un flujo de UF 42.500. en operaciones mensuales.

10.- Número de operaciones mensuales:

Se espera un flujo de 50 operaciones mensuales.

11.- Información del Riesgo

a.- Distribución de la cartera:



c.- Distribución de propiedades según tipo de financiamiento.

El 100% de la cartera corresponde a propiedades financiadas mediante leasing habitacional.

d.- Distribución según su uso

El 100% de las propiedades serán habitacionales.

e.- Distribución de Bienes por Región /comuna/ N° operaciones/ monto asegurado UF.

La distribución Geográfica de los inmuebles será desde la IV hasta la X Región,

f.- Características de la Construcción.

Los inmuebles asegurados serán en un 100% habitacionales

g.- Honorarios Profesionales, con un límite de UF 50.

La cobertura de honorarios profesionales no se encuentra en la póliza de incendio ni en sus adicionales. Esto corresponde a una extensión de cobertura cubriendo los honorarios profesionales hasta un límite del 1% del monto asegurado con un límite de UF 50 por evento y ubicación. Este monto se deberá pagar al deudor asegurado una vez liquidado el siniestro.

Hasta el límite establecido, se cubren los gastos necesarios que por concepto de honorarios profesionales, ya sea de arquitectos, ingenieros, constructores y otros profesionales, en los que el asegurado deba, razonablemente incurrir, como consecuencia de un evento cubierto y que estén relacionados única y exclusivamente con la reconstrucción, reparación o restitución de los bienes asegurados que hayan resultado dañados. Se excluyen expresamente todos aquellos gastos destinados a la justificación de siniestros y a todo tipo de reclamaciones en contra de la compañía, con un límite de UF. 50.

h.- Remoción de Escombros, con un límite de UF 50.

i.- Demolición.: Debe incluir cobertura para los gastos de demolición que sean necesarias u ordenadas por la autoridad competente.

j.- Rehabilitación Automática

En caso de siniestro, la suma asegurada se rehabilitará automáticamente a su valor original antes de la ocurrencia del siniestro.

k.- Daños Materiales causados por Vehículos Motorizados

Se extiende a cubrir el daño causado a los bienes asegurados por vehículos propios y/o terceros.

l.- Inhabitabilidad

En caso de no catastrófico será de un máximo de 1.7% mensual del monto asegurado con un límite de 6 meses desde la fecha del evento; más gastos de traslado para mudanzas de UF.10 ida y vuelta. Respecto a los de los catastróficos será hasta un monto de 1.7% mensual del monto asegurado y con un límite de 12 meses desde la fecha del evento, más gastos de traslado para mudanzas de UF. 10 ida y vuelta.

m.- Gastos de Obtención de Permisos para Reconstrucción, con un límite de UF 50.

n.- Reparaciones Provisorias

Se cubren con un límite de UF 50, por los gastos incurridos en reparaciones provisorias que sean indispensables para la conservación del inmueble asegurado, que sean consecuencia de un siniestro que se encuentre amparado en el presente seguro.

ñ.- Gastos de Aceleración

Se acuerda y conviene que este seguro cubre los costos y gastos en que ha incurrido el asegurado, con el consentimiento de los aseguradores, en pagos adicionales por trabajo en sobretiempo, en la noche, domingo y feriados, transportes expresos, incluidos los aéreos, incurridos en conexión con la preparación o reconstrucción de la propiedad asegurada, posterior a la pérdida, destrucción o daño físico por siniestro cubierto, hasta un límite del 10% de la pérdida por ubicación.

o.- Trabajos de Construcción, Reparación y Mantenimiento

Se acuerda y conviene que se entienden cubiertas las pérdidas y daños amparados por el seguro que sean consecuencia directa de trabajos de construcción, reparaciones y mantenciones.

12. Siniestros Históricos

No existe historia por ser una cartera de flujo sin stock actual.
NO SE CUENTA CON INFORMACION HISTORICA.

ANEXO I
CARTA DE OFERTA
ANTECEDENTES GENERALES DE LOS OFERENTES

I. Compañía de Seguros

Razón Social	
Rut	
Dirección	
Teléfono	

Representante Legal	
Rut	
Cargo	
Teléfono	
Mail	

Firma Representante Legal Compañía Aseguradora

ANEXO II
OFERTA TÉCNICA - ECONÓMICA

Santiago, 02 de mayo de 2016.

"Licitación Seguro Colectivo de Incendio, adicionales y sismo de Leasing Habitacional sujetos a Contratos de arrendamiento con Promesa de Compraventa de Propiedad de INMOBILIARIA CASANUESTRA S.A.".

Compañía de Seguros: _____

La siguiente oferta considera e incluye todas las condiciones contractuales y técnicas del seguro señaladas en las Bases de Licitación.

RIESGO CUBIERTO	TASA BRUTA MENSUAL (en %)
Incendio y adicionales	
Sismo	
TOTAL	

Medios remotos para denuncia de siniestros	
1.	
2.	
3.	
4.	

Firma Representante Legal Compañía Aseguradora