

▷ CONCEPTO

Es una modalidad del Seguro de Daños mediante el que se garantizan durante diez años a partir de la fecha de recepción la indemnización o reparación de los daños materiales causados en el edificio asegurado por vicios o defectos que tengan su origen o afecten, dentro del periodo de cobertura, **en su cimentación y/o estructura**, de tal forma que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del mismo.

▷ DIFERENCIA CON OTROS SEGUROS DE DAÑOS

A diferencia del seguro de Todo Riesgo de Construcción, el inicio de la cobertura en el seguro Decenal de Daños coincide con la recepción de la obra por el Promotor.

En el seguro de Todo Riesgo de Construcción se cubren los daños consecuenciales derivados de errores de proyecto, defectos de materiales y defectos de ejecución, pero no se cubre el propio defecto o el propio error. En los seguros Multirriesgo se excluyen los vicios o defectos constructivos.

▷ ANTECEDENTES

El seguro Decenal de Daños a la Edificación surge en Francia en 1978 con el objetivo de asegurar una protección eficaz al Promotor y a los posteriores adquirentes de una edificación, ante los vicios y defectos de la construcción. Se exige un seguro obligatorio mediante el que se garantice una rápida indemnización al usuario, sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales de repetición contra el agente interviniente en la edificación responsable del daño. Por eso, se la ha denominado seguro de "prefinanciación".

En España se ha venido contratando desde hace más de diez años, de una forma esporádica, sobre todo en edificaciones promovidas por intereses de capital francés y promociones de capital público. El porcentaje de participación de este seguro en el conjunto del volumen de primas del seguro de construcción ha sido escaso.

▷ LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACION - L.O.E

Esta ley ha entrado en vigor en Mayo de 2000. Afecta a todas las edificaciones para las que se haya solicitado Licencia de Obras a partir de su entrada en vigor.

Entre otros aspectos regula las responsabilidades de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio (art. 17). Estos agentes garantizan durante unos determinados periodos, la calidad de la edificación respondiendo de los daños materiales que se produzcan en la edificación en ausencia de aquella.

Esta garantía se debe instrumentalizar a través de un seguro obligatorio (art. 19).

En concreto;

- **El constructor** garantiza durante **un año** el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a los elementos de acabado de las obras, que podrán ser sustituidos por la retención por el Promotor de un 5% del importe de ejecución material de la obra. Es la denominada **Garantía de Perfecto Acabado**.
- **Todos los agentes intervinientes** en la edificación garantizan durante **tres años** el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad del apartado 1 letra C del artículo 3 de la LOE (condiciones de **habitabilidad**). Es la denominada **Garantía Trienal**.
- **Todos los agentes intervinientes** en la edificación garantizan durante **diez años** el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio. Es la **Garantía Decenal**.

Las tres garantías deben asegurarse de acuerdo con el artículo 19, pero actualmente **sólo** es de suscripción obligatoria la Garantía Decenal (Disposición Adicional Segunda)

Los plazos se cuentan a partir de la fecha de recepción de la obra por el Promotor.

▷ EL SEGURO DE GARANTIA DECENAL

El artículo 19-1C en conjunción con la Disposición Adicional Segunda-Uno de la L.O.E exige la suscripción obligatoria del Seguro de la Garantía Decenal por el 100% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales. El seguro es actualmente obligatorio para edificios cuyo **destino principal** sea el de vivienda. Su ausencia impide la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad.

▷ ELEMENTOS PERSONALES

El Tomador de la Póliza es el Promotor de la obra o el Constructor por cuenta del Promotor.
El Asegurado es el Promotor y los sucesivos adquirentes.

▷ BIENES ASEGURADOS

Desde el punto de vista del seguro, el edificio y por ello los bienes que pueden ser afectados por el siniestro se clasifican en:

- Obra Fundamental, que comprende la cimentación y la estructura.
- Obra Secundaria, comprendiendo cerramientos, cubierta, solados, alicatados, tabiques, impermeabilizaciones, etc.
- Instalaciones fijas y Equipamiento del edificio.

De acuerdo con la LOE (artículo 2.3) se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

▷ RIESGOS CUBIERTOS

Vienen recogidos en el artículo 1º de las Condiciones Generales de la póliza.
La póliza **sólo cubre los daños materiales** causados al edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la obra fundamental (cimentación y estructura) y comprometen directamente la resistencia mecánica y estabilidad del mismo. Es la garantía básica del artículo 19-1C

También se cubren como gastos de salvaguardia, los costes de reparación y refuerzo para evitar el hundimiento de la obra fundamental, los gastos de demolición y desescombro limitados al 5% de la suma asegurada.

▷ RIESGOS EXCLUIDOS

Se encuentran en el artículo 2º de las Condiciones Generales de la póliza.
Todos los daños que no tengan la naturaleza de materiales causados al edificio quedan excluidos: daños personales, daños a colindantes, daños a bienes muebles del edificio.

Se excluyen los que sean consecuencia de mal uso o falta de mantenimiento, caso fortuito, fuerza mayor, actos intencionados del Tomador, Asegurado, terceros, etc. Así como aquellos que tengan su origen en partes de la obra sobre las que haya reservas recogidas en el Acta de Recepción, mientras que tales reservas no hayan sido subsanadas y recogidas en una nueva Acta.

▷ PERIODO DE COBERTURA

De acuerdo con el artículo 3º de las Condiciones Generales de la póliza, las coberturas de la póliza no entran en vigor hasta que no se haya emitido el Suplemento de Entrada en Vigor de la Garantía, cuya fecha de efecto se corresponderá con la fecha en que se firma el Acta de Recepción entre el Promotor y el Constructor.

▷ GARANTIAS OPCIONALES

Además de la Garantía Básica obligatoria del artículo 19-C de la LOE, pueden contratarse otras **garantías opcionales**, no obligatorias, alguna de las cuales coinciden con la Garantía Trienal. En concreto, las **Impermeabilizaciones de fachadas y cubiertas**. También pueden añadirse otras, como la **Renuncia al Derecho de Repetición** frente al Contratista, Aparejador y Arquitecto y los que hacen referencia a los **Bienes Preexistentes y Revalorización Automática de la Suma Asegurada y Franquicia**.

▷ SUMA ASEGURADA

En la Garantía Básica es el Coste final de la obra al que se añadirán los honorarios de los técnicos intervinientes incluyendo los de la Entidad de Control de calidad, empresa elaboradora del estudio geotécnico, licencias e impuestos de legal aplicación, de acuerdo con el artículo 4º de las Condiciones Generales.

En las Garantías Opcionales de Impermeabilización es el coste total definitivo de la unidad de impermeabilización que se asegure.

▷ FRANQUICIA

La L.O.E. impide que la franquicia, en caso de que exista, supere el 1% de la Suma Asegurada de cada unidad registral.

▷ EXIGENCIAS PARA LA SUSCRIPCION

Hay dos condiciones o exigencias para la suscripción de la póliza:

- **El estudio geotécnico del terreno.** El Promotor, Tomador de la póliza, debe contratar los servicios de una empresa especializada para el estudio de subsuelo del emplazamiento donde vaya a realizarse la edificación.
- La contratación de los servicios profesionales de una **Entidad de Control de Calidad**, independiente y no vinculada con ninguno de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, para que lleve a cabo el control de calidad del proyecto de ejecución y de la posterior realización de la obra, en las unidades que vayan a ser objeto del seguro.
El control debe realizarse desde el inicio de la obra, quedando vinculada la plena eficacia de la póliza al cumplimiento de este requisito, de conformidad con los artículos 6 y 7 de las Condiciones Generales de la póliza.

▷ LA SOLICITUD DE COTIZACION

Para conocer el precio para el seguro Decenal de Daños de una obra en concreto, el solicitante debe cumplimentar un breve formulario, donde además de indicar datos sobre los agentes de la edificación intervinientes en la obra, señala su emplazamiento, su descripción y superficie. Debe también indicar el presupuesto de ejecución por contrata, junto con los honorarios de los técnicos intervinientes, de la entidad de control, estudio geotécnico, licencias e impuestos legalmente aplicables, ya que este total es la cifra sobre la que se calcula la prima.

El solicitante debe manifestar en este documento los riesgos para los que desea conocer el precio: si exclusivamente para la Garantía Básica o también incluyendo alguna de las Garantías Opcionales

Una vez recibido este documento, se comunica al solicitante la cotización mediante el documento Cálculo de la Prima que debe ser considerado como una oferta, cuya aceptación debe manifestar el receptor de forma expresa mediante la Solicitud de Seguro.

El cálculo de prima o cotización tiene un carácter provisional y se hace basándose en la información aportada en el formulario. Su concreción definitiva se realizará cuando el promotor envíe la solicitud de seguro con la documentación complementaria que se indica más abajo.

▷ LA SOLICITUD DE SEGURO

Una vez recibido por el Solicitante el documento Cálculo de la Prima, si la oferta y las Condiciones le parecen de su interés, puede manifestar su aceptación y su voluntad de suscribir la póliza cumplimentando la Solicitud de Seguro, documento algo más extenso que la Solicitud de Cotización y que ha de estar firmado y fechado.

- Informe D₀ emitido por la Entidad de Control de Calidad. Debe haber control técnico de la obra desde su inicio.
- Copia de la Memoria Constructiva del Proyecto de Ejecución.
- Copia del informe geotécnico.
- Informe D₄ emitido por la Entidad de Control de Calidad, en el caso de obra de rehabilitación, reforma o ampliación.
- Informe D₂ emitido por la Entidad de Control de Calidad, en el caso de empleo de material no tradicional.
- Domiciliación Bancaria.
- Documento de Información al tomador.

▷ LA POLIZA

Está constituida por las Condiciones Generales, por las Condiciones Especiales cuando se incluya alguna(s) Garantía Opcional y por las Condiciones Particulares que individualizan el riesgo.

Con la póliza se emite el primer plazo de la prima, que es del 25%. El resto se debe emitir y cobrar a la recepción de la obra y antes de que entre en vigor el aseguramiento de la(s) garantía(s) asegurada(s).

▷ EL SUPLEMENTO DE ENTRADA EN VIGOR

De acuerdo con lo previsto en las Condiciones Particulares, la entrada en vigor de la póliza está condicionada por una condición suspensiva, que exige la emisión de **todos los informes sin reservas técnicas**. En caso de que se haya producido alguna reserva técnica, ésta deberá haberse subsanado para el trámite de recepción de la obra.

Una vez recibido el informe del final de obras, se emite el Suplemento de Entrada en Vigor de la Garantía, por el que la póliza adquiere todo su vigor dando cobertura a los riesgos asegurados.

- El conjunto de Informes emitidos por la Entidad de Control de Calidad incluyendo, en su caso, las Actas de Reservas Técnicas habidas y sus correspondientes Actas de Cancelación
- El Informe Final de Obra (D6) emitido por la Entidad de Control de Calidad, sin Reservas Técnicas.
- El Acta de Recepción de la Obra por parte del Promotor, sin reservas.
- La Declaración del Tomador del seguro firmada y fechada sobre el **valor definitivo de la obra asegurada**, desglosado de acuerdo con el siguiente detalle:

1.-	Total Ejecución Material de proyecto		Euros
	1.1 Urbanización ⁽¹⁾		Euros
Garantía Opcional	1.2 Unidad de Impermeabilización de cubiertas		Euros
Garantía Opcional	1.3 Unidad de Impermeabilización de fachadas		Euros
Garantía Opcional	1.4 Valor fachadas no portantes		Euros
2.-	Gastos Generales	(___)%	Euros
3.-	Beneficio Industrial	(___)%	Euros
	Suma Facturada por el Contratista	(___)%	Euros
4.-	I.V.A (Sobre la Suma Facturada)	(___)%	Euros
COSTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	SUBTOTAL(I)		Euros

5.-	Honorarios de: Proyecto y dirección de obra (Arquitecto y Aparejador), Estudio Seguridad y Salud, Instalaciones Comunes de Telecomunicación, Ingenierías	Euros
6.-	Honorarios por otras actividades necesarias para la realización de la obra	Euros
7.-	Honorarios de Estudio Geotécnico	Euros
8.-	Honorarios Entidad de Control de Calidad	Euros
9.-	I.V.A de todos los honorarios aplicados (___%)	Euros
10.-	Tasas y Licencias	Euros
	HONORARIOS Y LICENCIAS SUBTOTAL(II)	Euros
	IMPORTE TOTAL DEFINITIVO DE LA CONSTRUCCION (I + II)	Euros

Son imprescindibles los datos de las casillas en negrita

- Copia del Plano de Situación de la Obra Asegurada.
- Referencia Catastral del solar o del edificio en su conjunto o manifestación expresa de que carece de ella
- Datos Registrales del Registro de la Propiedad de la finca si estuviera inscrita