

# Decenal de Daños

## ¿Qué es el seguro Decenal de Daños?

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) exige al promotor inmobiliario la suscripción obligatoria de un seguro Decenal de Daños.

- **Artículo 19, apartado 1.c) de la LOE:** “Seguro de daños materiales, seguro de Caución o garantía financiera para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o 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 estabilidad del edificio”.
- **Artículo 20.1 de la LOE:** “No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite o testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19”

El Tomador de este seguro es el promotor. No obstante, el promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea Tomador del seguro por cuenta de aquél. Los Asegurados serán el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo.

El importe a asegurar es el valor definitivo de la edificación (edificio + urbanización) en el momento de la recepción, y comprende el coste de ejecución por contrata, honorarios técnicos (de proyecto, dirección facultativa, informe geotécnico y Organismo de Control Técnico), licencias e impuestos.

## Modalidades del seguro Decenal de Daños

- **Viviendas.** Obligatorio por Ley, asegura exclusivamente edificaciones destinadas a viviendas residenciales de nuevas construcción. Se consideran, igualmente, viviendas de nueva construcción las rehabilitaciones en las que tengan lugar cambios de uso y ampliaciones.
- **Edificaciones no residenciales.** Centros comerciales, hospitales, oficinas, etc.
- **Obra Civil.** Se cubren daños que tengan su origen o afecten a cualquier estructura existente en una obra civil, siempre que sean de hormigón armado, metálicas o de madera.



## ¿Qué garantiza el seguro Decenal de Daños?

### GARANTÍAS BÁSICAS OBLIGATORIAS

Se garantiza el conjunto de la edificación (cimentación, estructura, cerramientos exteriores, obra secundaria, equipos, instalaciones, etc.) para los daños materiales debidos a errores de concepción o diseño, de ejecución y defectos de material, que tengan su origen o afecten a las obras fundamentales y que comprometan la estabilidad del edificio.

**Sin sobrecoste**, Asefa Seguros incluye dentro de sus Garantías Básicas los **gastos de demolición y/o desescombros** necesarios en caso de ocurrencia de siniestro contemplados en los párrafos anteriores.

### Aspectos a tener en cuenta

En la contratación de este seguro es indispensable la existencia de un control técnico específico, con el objetivo de prevenir y normalizar los riesgos durante todo el proceso constructivo. El Organismo de Control Técnico (OCT) contratado a esos efectos, previa aceptación por parte del Asegurador, será el encargado de emitir los informes necesarios para la adquisición del compromiso de cobertura, siendo su actividad fundamental como elemento de prevención y mejora de la calidad de la edificación.

Es recomendable que este seguro se contrate antes del inicio de la obra, aunque el periodo de cobertura no se inicie hasta la recepción, dado que permite al Asegurador una atención sistematizada de todo el proceso constructivo, garantizando, así, la efectividad de las coberturas.

### Asefa OCT

Debido a nuestra extensa experiencia en la emisión de pólizas de seguro Decenal de Daños y a los importantes recursos dedicados al seguimiento de las labores de los Oct's, hemos adquirido un profundo conocimiento de las particularidades de los procesos de control y sus dificultades en la gestión e interlocución con los distintos intervinientes.

Este conocimiento es lo que nos ha llevado a crear la sociedad de Control Técnico Asefa OCT, con el único fin de mejorar el servicio prestado a nuestros clientes, aportándoles importantes ventajas.

### Rehabilitaciones

Actualmente, el seguro decenal de daños está preparado para responder al aseguramiento de toda clase de tipologías de inmuebles e infraestructuras, siendo una de ellas las obras de Rehabilitación para las cuales la obligatoriedad de contratación de este seguro es de aplicación en las siguientes casuísticas:

- ampliación del número de viviendas del edificio rehabilitado (remontas, ampliaciones laterales, etc.)
- cambios de uso de edificios no residenciales a viviendas
- intervenciones que alteren su configuración arquitectónica, que produzcan una variación esencial en la volumetría o en el conjunto del sistema estructural

### GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS

- Revalorización de la suma asegurada.
- Preexistentes.
- Renuncia a recurso sobre el agente de la construcción que decida el Tomador del seguro al contratar la póliza (por ejemplo, contratista, director de obra, entre otros).
- Gastos de realojo por inhabitabilidad.
- Pérdida de alquileres.

### GARANTÍAS COMPLEMENTARIAS TRIENALES

- Impermeabilización de cubiertas, fachadas y sótanos.
- Obra secundaria.
- Instalaciones.
- Estabilidad y resistencia mecánica de fachadas no portantes.
- Habitabilidad.