

SEGURO DECENAL DE DAÑOS A LA EDIFICACIÓN



Nacional de Reaseguros S.A.



INTRODUCCIÓN

El **Seguro Decenal de Daños a la Edificación** (SDDE) se enmarca dentro de los denominados Seguros de Ingeniería, diseñado con el fin de prestar cobertura específica, durante diez años, a los daños que puedan causarse a la edificación por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales, que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

MARCO LEGAL

La **Ley de Ordenación de la Edificación**, (L.O.E.) Ley 38/1999 de 5 de noviembre, cuya entrada en vigor se produjo el 6 de mayo de 2000, tiene como objetivo la normalización del proceso de la edificación, actualizando y completando la regulación legal de los agentes que intervienen, fijando sus obligaciones de forma que se puedan establecer las responsabilidades y ofrecer garantías a los usuarios, sobre la base de una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios.

Su promulgación genera, entre otros, la obligación por parte del promotor, o constructor si lo hace por cuenta del promotor, de suscribir un seguro de daños materiales para garantizar, por un plazo de diez años, el resarcimiento de los daños relativos a la seguridad estructural, siendo de momento únicamente obligatorio para edificación destinada a vivienda.

En la póliza de SDDE se define el Edificio como el conjunto de obra fundamental, instalaciones fijas y equipamientos propios del edificio, y obra secundaria.

- **Obra Fundamental:** Cimentaciones, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que contribuyen a la resistencia mecánica y a la estabilidad del edificio.

- **Instalaciones fijas y equipamiento propio del edificio:** Elementos que componen las instalaciones de electricidad, fontanería, gas, calefacción, aire acondicionado, audiovisuales, telefonía, seguridad, ascensores y montacargas, así como cualquier otra maquinaria mecánica o electrónica necesaria para el uso propio del edificio o para dar servicio al mismo, incluyéndose

tanto los aparatos o máquinas como los conductos y canalizaciones que intervienen en su composición.

- **Obra Secundaria:** Elementos no comprendidos en la obra fundamental ni en las instalaciones fijas, tales como los cerramientos y cubiertas, los revestimientos interiores y exteriores, soleras, alicatados y solados, canalizaciones, tabiques, falsos techos o suelos, puertas y ventanas, así como la impermeabilización.

AGENTES DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN

La Ley de Ordenación de la Edificación define y regula cada uno de los agentes involucrados dentro del proceso de edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de éstos:

- **Promotor:** quien, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título. El Promotor debe ser el Tomador



del seguro decenal, salvo pacto con el Constructor para que sea el Tomador por cuenta de aquél.

- **Proyectista:** aquella figura que, por encargo del Promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

- **Constructor:** quien asume, contractualmente ante el Promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

- **Director de Obra:** agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

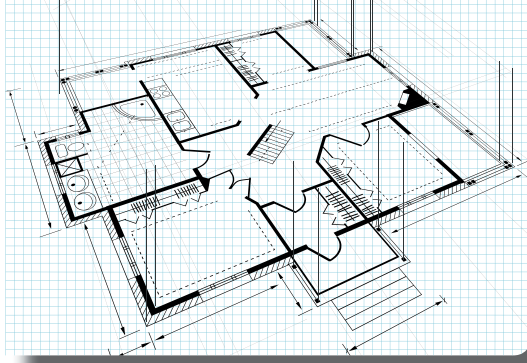
- **Director de la Ejecución de la Obra:** aquel que, formando parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

- **Entidades de control de calidad de la edificación, más conocidas como Organismos de Control Técnico (OCT):** aquéllas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

- **Laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación:** los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

- **Suministradores de productos:** fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción. Se entiende por producto de construcción aquel que se fabrica para su incorporación permanente en una obra, incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, tanto terminadas como en proceso de ejecución.

- **Propietarios y usuarios:** propietarios y usuarios finales de la obra terminada.



PERÍODO DE COBERTURA

Independientemente del momento en que se suscriba la póliza y de que se haya abonado parte de la prima por el Tomador del seguro, la garantía de los riesgos cubiertos por la póliza no tomarán efecto hasta la fecha de la recepción, entrega u ocupación (lo que ocurra en primer lugar), y siempre que el Asegurador haya emitido un suplemento de comienzo de la garantía, en el que se precisará la fecha de la misma. Para la emisión de dicho suplemento, el Tomador del seguro o Asegurado debe facilitar al Asegurador:

- **Informe final del OCT.**
- **Acta de Recepción**, o documento que acredite la terminación, entrega u ocupación.
- **Declaración del Tomador del seguro sobre el valor definitivo** de la construcción de acuerdo con el presupuesto, suficientemente desglosado, que formará parte de la póliza.

El suplemento tomará efecto siempre que las primas devengadas a dicha fecha hayan sido abonadas al Asegurador.

Las obligaciones del Asegurador cesarán una vez transcurrido el período de cobertura establecido en las Condiciones Particulares (diez años), prescribiendo las acciones derivadas del contrato a los dos años.

REQUISITOS DE CONTRATACIÓN

El SDDE requiere de la aportación y cumplimiento de una serie de documentos y requisitos a lo largo del proceso de contratación:

- **Proyecto de ejecución**, realizado por un técnico cualificado y cumpliendo con la normativa vigente.
- **Estudio geotécnico** del terreno donde se va a llevar a cabo la ejecución de la obra.
- **Organismo de Control Técnico (OCT).** Es una entidad contratada por el Promotor, independiente del resto de agentes intervinientes, la cual deberá ser previamente aprobada por el Asegurador.

El control técnico desempeñado por este organismo deberá ejercerse des-

de el comienzo de los trabajos hasta el momento de entrada en vigor de cada una de las coberturas y comprender, como mínimo:

- **Examen del proyecto**, sus modificaciones y otros documentos que permitan apreciar los riesgos a soportar antes y durante los trabajos de construcción.
- **Control**, desde su inicio, de la ejecución de los trabajos, objeto de la garantía.
- **Presencia del OCT** y, en su caso, del Asegurador en la recepción de la construcción asegurada.
- **Emisión de informes** relativos a los principales aspectos a considerar durante el proceso de construcción (definición del riesgo, revisión del proyecto de estabilidad, unidades especiales de cimentación, sistemas o materiales no tradicionales, preexistentes, informes de ejecución, informe de fin de obra, informe de incidencias tales como obra empezada).
- El control se llevará a cabo con arreglo a las **disposiciones legales vigentes** en cada momento, reglamentos,

prescripciones administrativas y normas técnicas en vigor en el emplazamiento de la obra, complementadas, si fuese necesario, por indicaciones y recomendaciones del OCT.

- **La naturaleza de las cimentaciones y los parámetros geotécnicos del suelo** serán objeto de un examen especial por parte del OCT, que podrá solicitar reconocimientos complementarios o pruebas no realizadas.

- **Comunicación de agravaciones del riesgo durante la ejecución** al Asegurador:

- Modificación de las circunstancias que puedan influir en la valoración del riesgo y que figuren en el cuestionario inicial.
- Incumplimiento por el Tomador del seguro o del Asegurado de los compromisos respecto del OCT.
- Cualquier modificación que afecte al proyecto, a la naturaleza y al destino de la construcción, a su fecha del comienzo y terminación y a las modalidades y medios de ejecución de la misma.

- Cualquier reducción anormal en el ritmo de las obras así como cualquier paralización, en general superior a un mes.

- Cualquier daño sufrido por la construcción.

- Cualquier reserva formulada por el OCT.

- **Recepción de la Obra**, para lo cual se emitirá un acta formal emitido por el Constructor y aceptado por el Promotor, que certifique la terminación de la obra. Esta recepción podrá realizarse con o sin reservas, abarcando la totalidad de la obra. El acta de recepción deberá incluir el certificado final de obra, suscrito por el Director de Obra y por el Director de la Ejecución de la Obra (visado por los colegios profesionales correspondientes).



GARANTÍA BÁSICA

La cobertura principal del SDDE comprende los siguientes puntos:

- Daños materiales a la **obra fundamental** que comprometan su estabilidad y que tengan su origen en errores de diseño, defecto de ejecución o de los materiales integrantes de la misma.
- Daños materiales a la obra **secundaria, instalaciones y equipos propios del edificio**, siempre que los mismos sean consecuencia directa de un siniestro indemnizable de conformidad con el punto anterior.
- **Costes de reparación y refuerzo** en que se incurra para eliminar la amenaza de hundimiento de la obra fundamental, y que sean necesarias para salvaguardar la construcción.
- **Gastos de demolición y desescombro** que hayan sido necesarios, a consecuencia de los daños materiales de la construcción cubiertos por la póliza.

GARANTÍAS OPCIONALES

Con carácter voluntario, y siempre sujeto a la aceptación por parte del Asegurador, podrán contratarse las siguientes extensiones de cobertura:

- Abandono de recurso contra el Contratista Principal y los Subcontratistas (de obligada contratación cuando el Tomador es Promotor, Constructor y Contratista Principal a la vez).
- Abandono de recurso contra el Proyectista.
- Abandono de recurso contra el Director de Obra.
- Abandono de recurso contra el Director de Ejecución de la Obra.
- Impermeabilización de cubiertas, terrazas y tejados (3 años).
- Impermeabilización de fachadas (3 años).
- Impermeabilización de sótanos (3 años).
- Estanqueidad de sótanos (3 años).
- Cobertura de daños causados a Bienes Preexistentes.
- Cláusula de revalorización automática de suma asegurada y franquicia.

EXCLUSIONES HABITUALES

El Asegurador, salvo pacto expreso en contrario, no garantizará:

- Actos intencionados, voluntarios, dolosos o fraudulentos del Tomador del seguro, Asegurado, Beneficiario.
- Incendio o explosión, cualquiera que sea su origen.
- Fusión o fisión nuclear, radiación o contaminación radiactiva.
- Guerra civil o internacional, haya o no mediado declaración oficial, levantamientos populares o militares, insurrección, rebelión, revolución u operaciones bélicas de cualquier clase, aún en tiempo de paz.
- Actos políticos o sociales, o sobrevenidos con ocasión de alborotos populares, motines, huelgas, cierre patronal, disturbios internos y sabotaje.
- Actos de las Autoridades legales, nacionalización, expropiación...
- Fuerza mayor o fenómenos de la naturaleza, tales como terremotos, erupciones volcánicas, corrimientos del terreno, aludes, huracanes, ciclones, tempestades, inundaciones cualquiera que sea su origen, y grandes mareas.

- Fenómenos atmosféricos excepcionales.
- Falta de mantenimiento o inadecuación del mismo, uso anormal, envejecimiento o desgaste gradual.
- Efecto permanente u ocasional de la acción química, térmica o mecánica que tenga su origen en cualquier agente destructor, tales como polvo, vaho, humo, gas, productos químicos o aguas corrosivas y, en general, en procesos industriales que no se hubieran tenido en cuenta a nivel de proyecto, así como corrosión, putrefacción, alteración o degradación por insuficiencia de pintura o de revestimiento anticorrosivo, acción de materias agresivas...
- Vicios o defectos conocidos por el Tomador, Asegurado o Beneficiario, antes de la toma de efecto de las coberturas de la póliza.



- Reservas formuladas por parte del Propietario, Promotor, Contratista, Subcontratistas, Dirección Facultativa u OCT, cuando el siniestro tenga su origen en tales reservas y que, a pesar de ser conocidas, no se subsanaron.
- Trabajos de acabado, posteriores a la recepción de la construcción, a los que están obligados los contratistas para la correcta terminación de la misma, y cuya ejecución no se hubiera realizado.
- Daños que se deriven de no haberse reparado un siniestro en su totalidad y conforme a los criterios de reparación y de valoración que sirvieron de base para determinar la indemnización.
- Grietas o fisuras que tengan su origen en fenómenos de dilatación, contracción o movimientos estructurales admisibles según las normas vigentes aplicables.
- Daños producidos por haberse sometido la construcción a cargas superiores o usos distintos a aquellos para los que fue diseñada.
- Daños debidos a movimientos o alteraciones del terreno a consecuencia de variaciones del nivel freático no contempladas en la redacción del proyecto.
- Perjuicios de cualquier clase.



SUMA ASEGURADA

La Suma Asegurada, a los efectos de la garantía de daños materiales, debe corresponderse con el valor de la construcción asegurada, que comprende el importe del coste definitivo en el momento de la recepción, incluyendo el coste de ejecución por contrata, honorarios de proyecto y dirección facultativa, honorarios del Organismo de Control Técnico, licencias e impuestos y, en general, cualquier otro gasto que sea necesario para la ejecución de aquélla.

En ningún caso, se incluirán los extracostes acordados por el propietario en concepto de pronta ejecución ni disminuirlo en las penalizaciones por retrasos.

DETERMINACIÓN DE LA PRIMA

La tarificación del SDDE se basa en una serie de parámetros de relevancia, algunos de los cuales pasamos a enumerar a continuación:

- Naturaleza de la obra: edificación de viviendas, oficinas, naves industriales, otros... (a nivel legal sólo es de obligada contratación en la edificación de viviendas).
- Obra nueva, reforma, ampliación.
- Suma Asegurada y m² construidos.
- Duración de los trabajos
- Número de plantas y sótanos.
- Emplazamiento: zona urbana, urbanizaciones, playa, montaña...
- Tipo de terreno: roca, granular, arcillas, rellenos...
- Pendiente del terreno.
- Existencia de nivel freático por encima de la cimentación.
- Tipo de cimentación: zapata aislada, zapata corrida, losa, pilotaje...
- Estructura: hormigón, metálica...
- Distancias de luces y voladizos.
- Franquicia (el máximo legal se encuentra en el 1% de la Suma Asegurada).
- Descripción de posibles bienes preexistentes.

NACIONAL DE REASEGUROS EN EL SDDE

Ya con anterioridad a la implantación de la Ley de Ordenación de la Edificación en España, Nacional de Reaseguros ha desempeñado un papel activo en el desarrollo de este ramo.

A día de hoy nuestra entidad mantiene una posición de liderazgo en este tipo de seguros, disponiendo para ello de un equipo de profesionales, todos ellos ingenieros con al menos diez años de experiencia en el sector asegurador y amplios conocimientos en el ámbito de la

Construcción y, en concreto, en el Seguro Decenal de Daños a la Edificación.

Nacional de Reaseguros pone a disposición de sus cedentes su contrastada experiencia con el fin de ofrecer soluciones a las exigencias de mercado, aportando un valor añadido en la suscripción, tarificación, tramitación de siniestros, inspección de riesgos, así como en cualquier otro aspecto en el que nuestros clientes requieran de nuestra colaboración.

Domicilio Social

Zurbano, 8 - 28010 Madrid

Tel. +34 913 081 412 -Fax + 34 913 199 543

nr@nacionalre.es

www.nacionalre.es



Nacional de Reaseguros S.A.