

## LA EVOLUCIÓN DE LOS SISTEMAS DE CONTROL PARA LA SUSCRIPCIÓN DE SEGUROS DE GARANTÍA DECENAL EN EDIFICACIÓN.

Autor: David Caballol Bartolomé  
Profesor Asociado en la E.U.A.T.M - U.P.M.  
Departamento de Construcciones Arquitectónicas y su Control.  
[david.caballol@upm.es](mailto:david.caballol@upm.es)

### RESUMEN:

Con la aparición de L.O.E y el establecimiento del seguro de garantía decenal obligatoria para las estructuras de viviendas, se estableció el vigente sistema de control en el que empresas externas (O.C.T's) evalúan e informan a las aseguradoras de los riesgos a asumir.

El siguiente estudio compara las situaciones iniciales (año 2000) con las existentes en la actualidad, tomando varios factores de comparación y analizando la evolución sufrida.

De este modo, con datos como el número inicial y actual de empresas reconocidas para ejercer como organismos técnicos de control, la evolución de las tarifas cobradas por trabajos similares en el conjunto del sector, el grado de cumplimiento de las directrices promovidas por las asociaciones del sector, la evolución de la opinión técnica que respecto al trabajo de las O.C.T. tienen las aseguradoras, y de los comportamientos y actuaciones de estas últimas en los últimos años podemos extraer conclusiones que nos muestran una clara realidad.

Durante estos años de aplicación, el sistema ha ido desarrollándose siguiendo estrictas leyes de mercado, minimizando otro tipo de cuestiones de carácter técnico, pudiendo llegar a extremos que obliguen a replantearse el sistema.

### TEXTO:

Con la aparición de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante L.O.E) se estableció como obligatoria para toda edificación destinada a vivienda la contratación de un Seguro de garantía decenal de estabilidad en edificación. Desde entonces muchas empresas aseguradoras han venido emitiendo pólizas de garantía decenal, exigiendo para poder formalizar la misma que previamente haya sido realizada una evaluación de los posibles riesgos por una empresa independiente (las denominadas O.C.T's), en función de la cual la aseguradora pueda baremar y fijar las condiciones de la póliza.

Desde una definición de riesgo como peligro o contingencia con distintos grados de probabilidad de que suceda, las aseguradoras exigen que una empresa externa les "certifique", evaluando e informando cual es ese grado de probabilidad.

Tras unos inicios algo confusos, y una vez vencidos los conflictos iniciales con los Directores de la ejecución de la obra y los Directores de obra, fruto probablemente de la inexperiencia, el sistema de evaluación de riesgos ha ido integrándose con el transcurso del tiempo en el proceso edificatorio, quedando la O.C.T. como nueva parte implicada que, paradójicamente, es la única que la mencionada L.O.E. no contempla.

El proceso de evaluación realizado por una O.C.T. se ha de referir exclusivamente a los riesgos de estabilidad y solidez que puedan provocar daños que tengan su origen o puedan afectar a los elementos estructurales. No obstante, esta actividad técnica tiene una definición excesivamente amplia y contrariamente a lo que se podría suponer involucra indirectamente a otras unidades de obra que no son exclusivamente la cimentación y la estructura. En el momento en el que los redactores de la L.O.E dispusieron en su artículo 19.c que se debía, mediante seguro, "garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen ó afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales" estaban ampliando el control sin un límite claro. ¿Puede considerarse que la explosión de una instalación de gas que ha afectado a la estructura queda amparada por el Seguro? ¿Y un incendio provocado por un cortocircuito?. Si se piensa detenidamente, cualquier accidente importante sobre una unidad de obra ajena a la estructura puede afectar indirectamente a la misma. Por si acaso, las empresas aseguradoras solicitan a las O.C.T.s que controlen y se pronuncien claramente al respecto.

Queda claro por tanto, que el control que ha de llevar a cabo una O.C.T. debe abarcar el tiempo que dura la ejecución de la obra, con visitas y controles más o menos espaciados en función de su ritmo de ejecución. Para cumplir con garantías este control es necesaria la dedicación de tiempo suficiente a revisar el informe geotécnico, el proyecto, la adecuación entre documentos y el cumplimiento de unos parámetros estadísticos estrictos, dedicando en cada una de las visitas, el tiempo necesario a comprobar todos y cada uno de los aspectos de la ejecución que puedan poner en riesgo la cobertura del seguro decenal.

En concreto UNESPA, en su libro "Actuación y reconocimiento de los organismos de control técnico (OCT) en el marco del seguro decenal de daños (SDD) en la edificación" (UNESPA 1999) define como condición de carácter particular para el reconocimiento de organismos de control, entre otras, la siguiente premisa:

" un técnico no debe ser responsable directo de más de 5 obras simultáneamente, que podrían ampliarse a 10 en el caso de que cuente con técnicos de apoyo". (Actuación y reconocimiento de los organismos de control técnico (OCT) en el marco del seguro decenal de daños (SDD) en la edificación. UNESPA 1999).

Como es de prever, estas premisas más que recomendables, solo se pueden cumplir si se mantiene un nivel de precios en el sector que lo permita sostener.

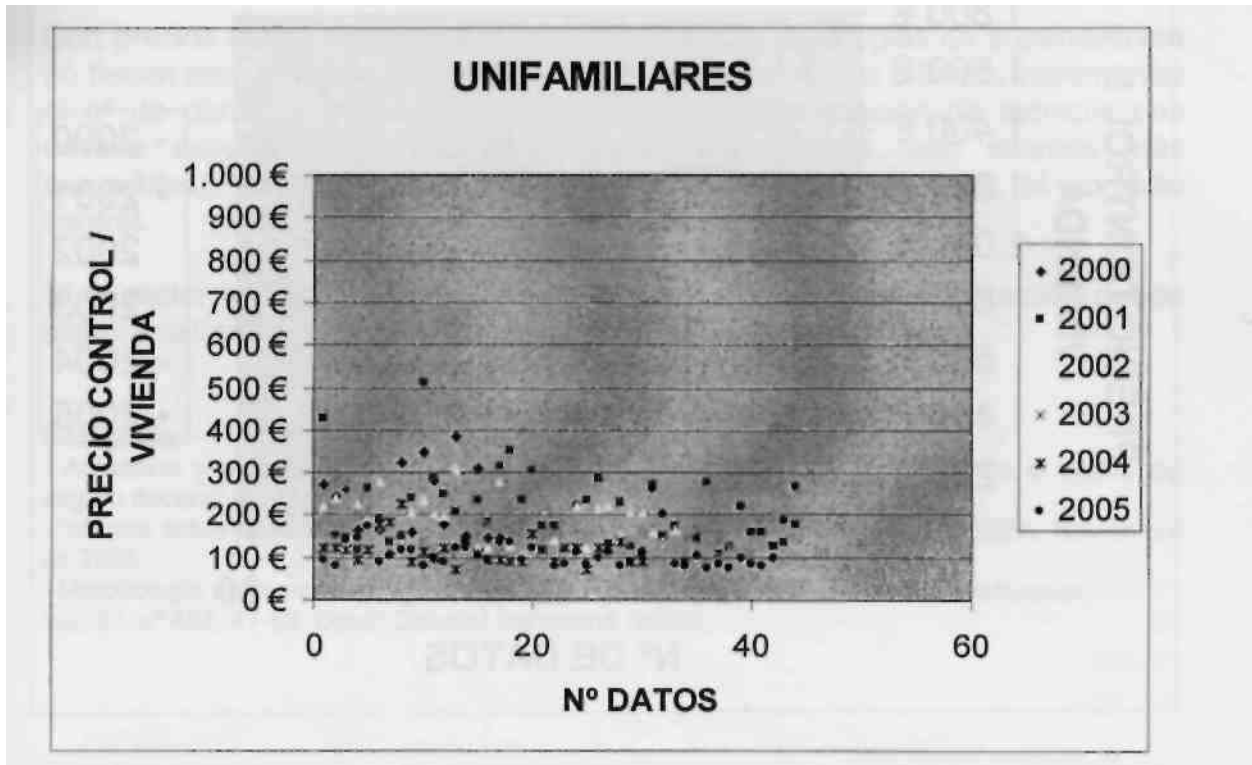
Mediante el análisis de los datos correspondientes al precio pagado por el control de 550 obras controladas en la zona centro del país, podemos observar la evolución del sector en estos últimos años.

Entre los factores principales que habitualmente influyen en las empresas a la hora de ofertar este tipo de controles están:

- La tipología de obra, viviendas unifamiliares ó bloques de viviendas.

Los bloques requieren por regla general menor nº de visitas de técnico por vivienda, ya que en una única visita se pueden cubrir varias viviendas. - y la distancia a la obra ya que las visitas cuanto más lejanas ó mal comunicadas están, repercuten negativamente en el tiempo necesario para llevarlas a cabo.

Es por ello que he diferenciado los datos de obras entre viviendas unifamiliares (230 obras) y viviendas en bloque (320 obras).



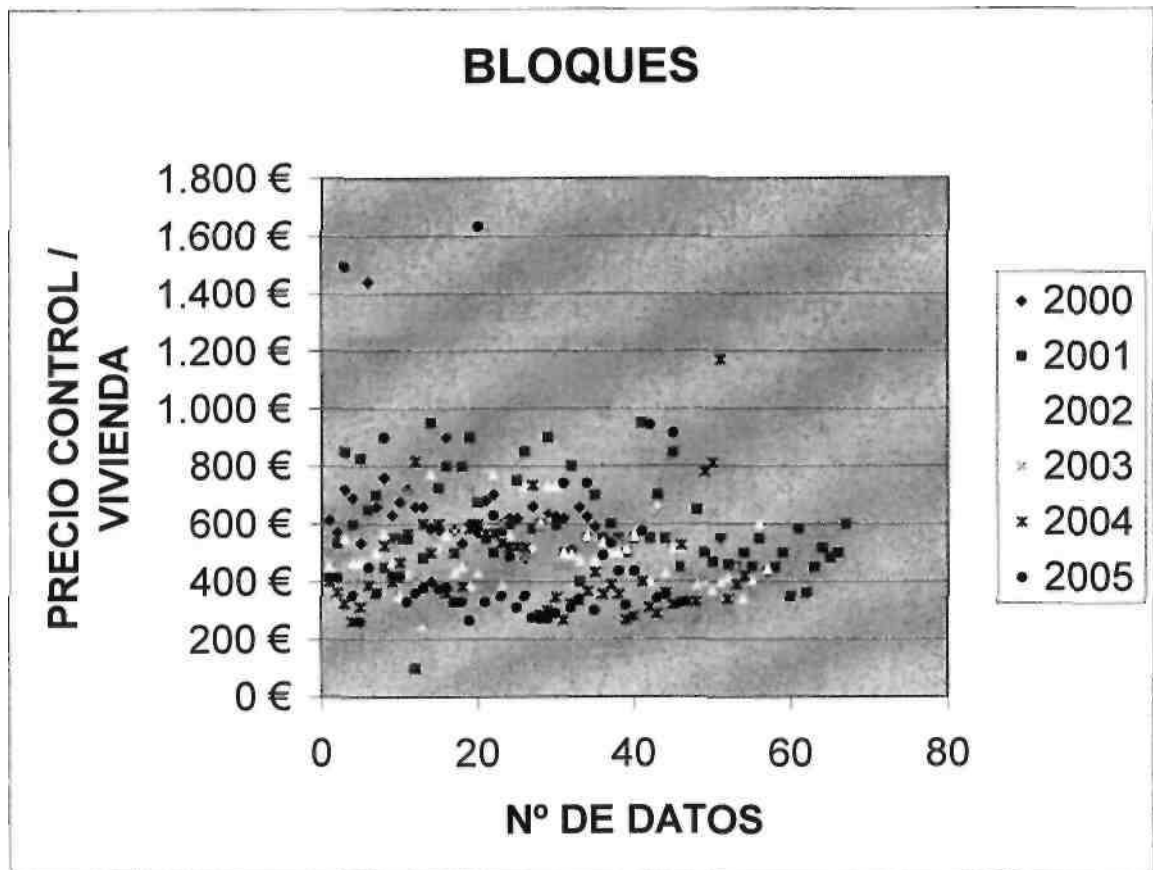
La zona de todas las obras estudiadas a lo largo del tiempo es similar, la Comunidad de Madrid, con gran presencia en la zona sur y Sur-Oeste y la Comarca de la Sagra en Toledo.

Empleando como dato de comparación el precio por control de unidad de vivienda y distinguiendo entre años naturales comprendidos entre los años 2000 y 2005 inclusive se obtienen los datos que quedan reflejados en los gráficos de dispersión.

Como puede apreciarse a simple vista en los gráficos, la tendencia general es claramente descendente en ambos casos.

A lo largo de estos seis años han ido aumentando constantemente el número de empresas dedicadas a tareas de control de cara al seguro decenal. También algunas empresas aseguradoras y las mutuas de Arquitectos y de Arquitectos Técnicos han creado ó ampliado notablemente su participación en el accionariado de nuevas empresas dedicadas a los trabajos de O.C.T.

Como otros datos significativos de los cambios que se están produciendo en el sector está el cierre de delegaciones de algunas empresas y los procesos de fusión ó adquisición que en los últimos años se han podido observar.



En uno de sus últimos informes de situación la principal aseguradora en cuota de mercado en España, ASEFA, llega a valorar la situación con, entre otras, las siguientes afirmaciones:

1. Bajada sistemática de los precios de control / guerra de precios con el fin de obtener mayor cuota de mercado.
2. Incumplimiento de procedimientos técnicos en delegaciones.
3. Valoración inadecuada del riesgo

Añadiendo como conclusiones finales la existencia de:

"Control inadecuado e insuficiente de las obras para la contratación del Seguro Decenal de Daños (SDD) y desconocimiento por parte del cliente de la valoración real del riesgo para su aseguramiento y confusión frente a la suscripción realizada por la compañía de seguros" (Informe sobre la situación actual de los Organismos de Control Técnico. ASEFA. Noviembre de 2005).

## CONCLUSIÓN.

Durante estos años de aplicación, el sistema ha ido desarrollándose siguiendo estrictas leyes de mercado. En vez de profundizar y mejorar técnicamente el proceso de evaluación de riesgos consiguiendo que los clientes valoren la tarea realizada, se ha tendido a una bajada sistemática de precios cuya consecuencia directa es que quedan minimizadas las cuestiones de carácter técnico.

Con precios tan bajos, las empresas tentadas por estrategias de supervivencia no tienen más remedio que reducir los planes de control al mínimo, incrementar el nº de obras asignadas a cada técnico y la contratación de técnicos con escasa experiencia ó titulaciones poco demandadas (con salarios más asequibles), líneas de actuación igualmente perniciosas para el correcto control.

Si el sector no se autorregula y la tendencia no se corrige, la situación puede llegar a extremos que obliguen a replantearse el sistema.

### Bibliografía:

- Actuación y reconocimiento de los organismos de control técnico (OCT) en el marco del seguro decenal de daños (SDD) en la edificación. UNESPA (1999).
- Informe sobre la situación actual de los Organismos de Control Técnico. ASEFA. Noviembre de 2005.
- Metodología en la evaluación de riesgos en la edificación. Informes de la Construcción, Vol. 57, nº 497, 47-52. David Caballol Bartolomé (2005).