

LOS ORGANISMOS DE CONTROL TÉCNICO (OCT). SU INDEPENDENCIA

JESÚS BEZANILLA. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
 Dir. Técnico Inzamac-Tecopy

RESUMEN: La aprobación de la LOE, ha abierto a los Ingenieros de Caminos un nuevo campo de actuación de la mano de los seguros, el Organismo de Control Técnico. Esta figura ha sido definida por el seguro como su garante de riesgos y ejecución. Este funcionamiento de Asistencia ya tiene tradición en otros países de nuestro entorno. La figura del OCT, aún no estando definida en la Ley, ni por tanto ser obligatoria, se convierte de este modo en uno de los agentes principales del proceso de la edificación. La figura está en principio limitada a los casos concretos de cimentación y estructuras, aunque son los seguros los que irán definiendo nuestro campo de actuación, previsiblemente a mayores. La responsabilidad emana de la aseguradora, con las condiciones impuestas por éstas para su funcionamiento, aunque básicamente somos auditores del proceso.

PALABRAS CLAVE: OCT, SEGURO DECENAL, EDIFICACIÓN, LEY DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN

ABSTRACT: The passing of the Building Development Act (LOE), has opened up a new area of civil engineering activity in relation to insurance, in the role of the Technical Control Body. This bodies operate at the service of insurance companies as a means of covering risks and construction. This form of warranty having a long-standing tradition in most other European countries.

The role of the Technical Control Body has yet to be defined by law and, as such, is not obligatory, but the bodies are set to become one of the leading players in the building process. At the outset, this role is limited to the specific cases of foundations and structures, though it is presumed that the insurance companies will progressively define a broader range of action. The responsibility emanates from the insurer, in accordance with the operation conditions imposed by the same, though we are essentially auditors of the process.

KEYWORDS: TECHNICAL CONTROL BODY (OCT), DECENNIAL DAMAGE INSURANCE, BUILDING, BUILDING DEVELOPMENT ACT

La aprobación de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), después de 20 años de discusiones, abre un nuevo campo de actuación a nuestro colectivo. Al igual que en su momento las coordinaciones de seguridad y salud, supondrán una nueva vía de desarrollo profesional. Sin embargo en este caso las expectativas son mucho mayores.

EL NUEVO AGENTE DE LOS OCT: OBJETIVOS Y FUNCIONES

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, define en su artículo 17, la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edifi-

cación, y en su artículo 19, las garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

La entrada en vigor de la ley, 6 de mayo del 2000, responsabiliza al promotor de disponer del aseguramiento de la edificación en unas determinadas condiciones (seguro anual, trianual, y DECENAL), dando entrada por ley como agente indirecto a las aseguradoras.

De momento el único seguro obligatorio es el seguro decenal, el gobierno estatal se reserva imponer, por real decreto, la obligatoriedad de los seguros: anual y trianual.

Como comentario legal añadir que continua vigente, al no ser expresamente derogado, el artículo 1591 del código civil, y toda su jurisprudencia generada. Al menos, es así en todos aquellos casos que no recoja la actual ley.

El interés de las aseguradoras por defender este mercado, al cual no están obligadas, les ha llevado a establecer un *procedimiento que permita normalizar* los riesgos a cubrir, de manera que se tenga un respaldo técnico homogéneo y comparable.

Dada la importancia de los riesgos asumidos, el inmediato planteamiento de las aseguradoras ha sido encontrar una figura con determinados conocimientos que realice labores de inspección y peritaje, con la suficiente profundidad, independencia y responsabilidad como para respaldar su seguro.

Se podía haber planteado otra opción a través de la obligación de determinadas calificaciones públicas o privadas para los distintos agentes. No obstante, la práctica aseguradora se ha conformado tradicionalmente a través de la actuación de técnicos peritos reconocidos.

La *independencia* de este agente técnico fue el primer requisito que se planteó. Es lógico pensar que en un mercado tan interrelacionado como este, la independencia del agente es indispensable para asumir de modo leal, en principio, la responsabilidad que adquieren las aseguradoras.

El OCT tiene como misión velar por la inexistencia de riesgos futuros en la edificación, este punto limita y acota sus intervenciones

Seguidamente se planteó la necesidad de disponer de *un sistema de definición y control de los distintos procesos constructivos a realizar*. Automáticamente se pensó en un sistema de calidad. Esto tiene la ventaja añadida de asegurar una adecuada gestión de la información generada.

El siguiente criterio derivado era encontrar empresas (eliminando ya la posibilidad de los técnicos en funcionamiento autónomo por problemas de capacidad económica de respaldo) que pudieran asegurar la calidad tanto del desarrollo del sistema aplicado como de la realización de la supervisión de los procesos constructivos. No hay que olvidar la responsabilidad que los propios OCT adquieren al realizar su trabajo.

Todo ello concluyó en definir una serie de requisitos tanto técnicos como de solvencia económica, que agilizará y asegurará la idoneidad de los agentes escogidos libremente. Con ello surge la denominación OCT, organismo de control técnico.

Los OCT no tienen nada que ver en su origen con las entidades de control de calidad (ECC) que define la Ley. Estas entidades se definen como Asistencia técnica, aunque en la descripción de su función se asemejen a las funciones de los OCT.

Actualmente las distintas administraciones están determinando el proceso que lleve a acreditar a las ECC para su posterior funcionamiento. Aún no está definido cual se-

rá su función real como agente, pues las aseguradoras no tienen decidido su reconocimiento como OCT y no se aprecia otro campo de actuación en el cual sea necesaria una acreditación como la definida en la LOE.

Las funciones definidas, como conclusión de estos razonamientos, se concretan para los OCT en el aspecto más amplio posible, en los siguientes puntos:

- Control de proyecto.
- Control de ejecución.
- Control de ensayos.

El *control de proyecto* implica controlar que el proyecto este completo y definido. Se vigilará la justificación de las soluciones elegidas, la adecuada definición para una correcta ejecución, las calidades y características de los distintos elementos, y una adecuada y correcta definición del presupuesto.

El *control de ejecución* comprobará que los distintos trabajos se van realizando según lo definido en proyecto o en documentos anejos verificados anteriormente. Se completará esta información con la normativa vigente y el saber hacer técnico sancionado por la práctica.

El *control de ensayos* verificará el seguimiento del plan de control de calidad y la idoneidad de los ensayos realizados en forma y resultado. Puede, a través del informe del plan de control o por la evolución de la ejecución, solicitar la realización de ensayos suplementarios o incluso de verificación.

No es función del OCT, por definición expresa de las propias aseguradoras: concebir, proyectar o realizar cálculos de unidades de obra. No debe participar en las modificaciones de proyecto. *Debe, únicamente*, controlar y dar su opinión, de un modo expreso, sobre la idoneidad de las soluciones adoptadas y su ejecución. El OCT tiene como misión velar por la inexistencia de riesgos futuros en la edificación, este punto limita y acota sus intervenciones.

Llegados a este punto comentar la incoherencia que a nuestro juicio presenta la ley respecto de los laboratorios de control de calidad (uno de los sectores de origen de nuestra empresa). En ella se define que serán contratados por el promotor o el constructor, viéndose obligados a entregar toda la información generada al director de ejecución. Es una norma imperativa, de obligado cumplimiento, según define la ley 38/1999.

Para poder cumplir el espíritu de la ley, y no entrar en posibles conflictos de intereses, deben ser los promotores o en su defecto las direcciones facultativas quienes seleccionen en forma y precio a los laboratorios, aunque después dejen las relaciones de pago a los contratistas.

Otro comentario es el planteamiento que están realizando las aseguradoras de obligar a la contratación del

OCT al promotor, cuando en realidad realiza un trabajo como independiente para la aseguradora y no ser su existencia obligatoria por ley.

Creemos que en buena definición de mercado debería ser la aseguradora quien seleccionara en forma y precio, aunque luego repercutiera su coste de modo independiente al promotor.

CRITERIOS DE INDEPENDENCIA, SOLVENCIA TÉCNICA E IMPARCIALIDAD

Los criterios básicos que deben reunir estos agentes, jueces de confirmar el aval que soportarán las aseguradoras sobre una edificación en su seguro decenal, son por tanto: independencia, solvencia técnica e imparcialidad.

La independencia asegura que el criterio empleado sobre las actuaciones realizadas no esta influido por ninguno de los agentes participantes. Es un criterio lógico inherente a cualquier desempeño profesional que conlleva juicios técnicos. Más si cabe por las repercusiones que tienen este tipo de decisiones en la existencia de riesgos futuros y posibilidades de penalizaciones económicas serias.

Este criterio, por especificaciones expresas definidas por las propias aseguradoras, impide que el OCT realice cualquier otro tipo de labor en la misma obra, o el mismo tipo de labor de asistencia para otros clientes dentro de la misma obra.

Este aspecto también se ha especificado con rigurosidad en los criterios de selección con el objetivo de evitar agentes que incorporen posibles riesgos al proceso constructivo. Se ha considerado rigurosamente a todas aquellas empresas relacionadas con constructoras, oficinas de proyectos de edificación, promotoras o suministradoras de materiales.

Si se ha considerado a empresas relacionadas con la geotecnia, el control de calidad o la dirección de obra, por entender que tienen como fin la calidad en la ejecución, y por ello no introducen factores de riesgo en el proceso.

La solvencia técnica tiene que estar acreditada. En el caso de empresas españolas es ciertamente difícil debido a la inexistencia oficial de este campo de actividad. Esta labor tal y como se define ahora, no existía en la edificación privada, al menos en nuestra región de origen, Castilla y León. Ciertamente si que se realizaba en la edificación pública, aunque con otros nombres.

Sí es cierto que se realizaban labores puntuales de chequeo tanto de soluciones estructurales como geotécni-

TABLA 1

Técnicos mínimos	Experiencia edificación	Nivel C	Nivel B	Nivel A
Titulado superior	> 8 años	1	2	
Titulado medio	> 3 años	4	8	

Volumen controlado	Experiencia edificación	Nivel C	Nivel B	Nivel A
Medio anual	< 3 años	30.000 €	60.000 €	
Mínimo anual	Ultimo año	18.000 €	36.000 €	

Experiencia Control Técnico	Nivel C	Nivel B	Nivel A
Construcción	> 5 años	> 8 años	> 10 años
Edificación	-	> 3 años	> 5 años

(UNESPA 1999)

cas, pero más con matiz de recálculo que de comprobación. Determinadas empresas extranjeras si que podrán acreditar este tipo de labores por provenir de mercados donde esta figura ya era tradicional.

Esto plantea el problema de determinar a la vista de: las capacidades técnicas acreditadas por las empresas, las posibilidades estimadas y su experiencia demostrable, la verdadera solvencia técnica que la empresa puede ofrecer.

Por ello se establecieron en un primer momento 3 niveles, a modo de clasificación, A, B y C, para determinar cuales son los volúmenes y limitaciones de obras a verificar. Esto plantea un nuevo problema de un modo indirecto: la verificación y el control a realizar sobre el cumplimiento permanente de estos parámetros, que se realizara a través de auditorías semestrales. Los niveles han quedado actualmente como referencia de la previsible capacidad de actuación de OCT.

A mayores de todo esto, será preciso organizar un archivo que sirva de histórico tanto en personal técnico como en empresas, del nivel alcanzado por todos los agentes intervinientes incluidos OCT, en el desempeño de las tareas, que pueda ser valorado de un modo objetivo para futuros riesgos. (Tabla 1).

Un parámetro más, limita la cantidad de trabajo realizado por los técnicos con el fin de asegurar una adecuada dedicación y carga de trabajo. En la actualidad se ha definido un índice en función del número y tipo de obras controlado por técnicos.

La solvencia técnica se asegura además limitando los campos de actuación de los distintos niveles, en función

TABLA 2

Características Edificación	Nivel C	Nivel B	Nivel A
Características	CT de la estabilidad de edificaciones tradicionales de uso vivienda e impermeabilización de cubiertas y fachadas tradicionales no prefabricadas	CT de edificaciones tradicionales de cualquier uso, e impermeabilización de cubiertas y fachadas tradicionales no prefabricadas	CT de edificaciones, incluso construcciones no tradicionales y estanqueidad de sótanos
Volumen Pta	< 500 millones	< 1.000 millones	-
Nº plantas en alto	< 7	< 14	-
Nº sótanos	< 2	< 3	-
Luces máximas entre pilares	6 m	-	-
Pendiente del terreno < 15%	-	-	-
Constitución del terreno	Distinto a relleno	-	-

(UNESPA 1999)

de las alturas, las características del terreno, el volumen de obra y las características constructivas. (Tabla 2).

La imparcialidad al igual que la independencia es un requisito indispensable, aunque tiene que ver más con el desarrollo futuro de este tipo de trabajos. Es razonable suponer que pueden plantearse problemas de parcialidad en determinadas decisiones, en perjuicio de agentes que pueden resultar competencia en otros campos de actividad.

Hasta este momento no se ha establecido ningún método de control, o comité deontológico, o comité técnico de casación, que permita dar trámite y resolver este tipo de conflictos con los propios agentes dentro del OCT o hasta con terceros agentes.

Una primera solución puede ser la obtención de terceras opiniones de contraste por parte de otros OCT reconocidos, en caso de diferencias irreconciliables entre los distintos agentes. Es claro que estas diferencias están suficientemente justificadas por las distintas partes.

Por todo ello, y a mayores, es claro que será necesario acreditar y demostrar una *solvencia económica* y la *vigencia de un seguro de responsabilidad*, que respalde las decisiones tomadas en caso de problemas futuros posteriores al desarrollo de las actividades, pero en vigencia del seguro.

ESQUEMA DE UN POSIBLE DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES A DESEMPEÑAR

Como en principio tiene la responsabilidad y los poderes emanados de la aseguradora¹, su ámbito de actuación tenderá a ser total, en todos los procesos, siempre teniendo

(1) Habrá que comprobar cómo evoluciona este concepto de poderes de actuación, en cuanto comiencen a surgir discrepancias.

en cuenta cuales son los conceptos cubiertos por la aseguradora para esa obra en concreto.

En este caso específico, SEGURO DECENAL, las responsabilidades que cubre el seguro están definidas con toda claridad. (Figura 1).

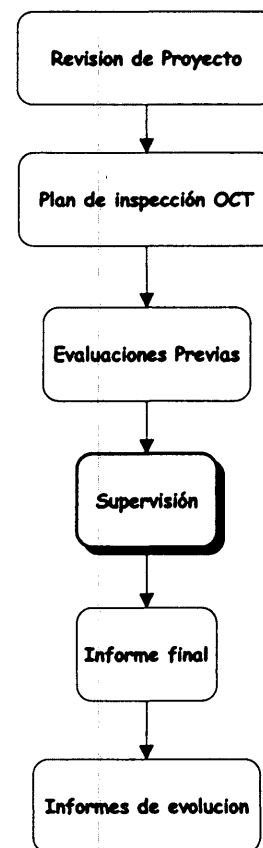


Figura 1.

Los posibles hitos de actuación en el desarrollo de estas funciones serían:

- 1. Estudio-revisión del proyecto. En especial: geotécnica, estructura, cubiertas, fachadas, sótanos y especiales.
- 2. Estudio-revisión del plan de control de calidad.
- 3. Evaluación de los distintos agentes intervinientes en la ejecución. Reconocimiento en cuanto a capacidad técnica y posibles reparos de los distintos agentes implicados en la ejecución.
- 4. Evaluación previa del terreno disponible y elementos involucrados. Comprobación del estado del terreno afectado y la disponibilidad del mismo.
- 5. Evaluación previa de los suministradores de materiales. Supervisión de los suministradores escogidos y cumplimiento de los requisitos especificados.
- 6. Confección del plan de inspección OCT. Programa de trabajo y equipo.
- 7. Supervisión de ejecución de cimentaciones. Revisión puntual de aprobación previa al hormigonado de los distintos elementos de cimentación y verificación de las hipótesis de proyecto. Presencia en obra de la ejecución en hormigón de los elementos de cimentación.
- 8. Supervisión de ejecución de estructura. Revisión puntual de aprobación previa al hormigonado de los distintos elementos de estructura. Presencia en obra de la ejecución en hormigón de los elementos de estructura.
- 9. Supervisión de ejecución de cubiertas. Revisión puntual de aprobación previa al hormigonado de los distintos elementos de cubierta. Presencia en obra de la ejecución en hormigón de los elementos de cubierta y aprobación de la ejecución de los distintos elementos.
- 10. Supervisión de ejecución de fachadas.
- 11. Supervisión de ejecución de elementos especiales.
- 12. Supervisión continuada del desarrollo del plan de control de calidad. Verificación del cumplimiento y seguimiento del plan de control de calidad presentado y aprobado. Comprobación de la validez de los ensayos realizados en forma y datos.
- 13. Informe final de obra: general, estructura, estanqueidad. Previo a la recepción de obra realización del informe del estado final de la obra y un resumen de las incidencias habidas durante la ejecución. Fijación del programa de seguimiento posterior.
- 14. Informes de evolución de estanqueidad (vicios ocultos). Revisión del estado final de la estanqueidad de la vivienda en sus distintos elementos al cabo del tiempo programado para ello.
- 15. Informes de incidencias específicas. Cada vez que se produzca una incidencia que afecte al desarrollo de la ejecución o haya modificaciones respecto de las previsiones iniciales aprobados.

- 16. Informes de emisión y cancelación de reservas técnicas y no conformidades. Cada vez que se produzca una deficiencia técnica en cualquiera de las fases del proyecto, se realizará un informe completo, incluyendo descripción del problema y seguimiento de su solución.

PARTICIPACIÓN EN EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN Y ORGANIZACIÓN CON EL RESTO DE AGENTES

Los agentes que la ley 38/1999 define como intervinientes en la ejecución son:

- Promotor
- Proyectista
- Constructor
- Suministradores.
- Director de Obra
- Director de Ejecución de obra
- Entidad de control de calidad².
- Laboratorio de ensayo para el control de calidad.

Hay que añadir además a estas figuras las de:

- Coordinador de Seguridad y Salud.
- Subcontratistas
- Aseguradoras.³

En este complejo mundo de agentes y funciones es donde aparece la figura de los OCT. Como en principio tiene la responsabilidad y los poderes emanados de la aseguradora⁴, su ámbito de actuación será total dentro del proceso. Teniendo siempre presente cual es su función: Vigilar y pronunciarse.

La función básica del OCT es evitar riesgos futuros

El desarrollo de todas las actividades estará regulado por la importancia y volumen de la obra y por el programa de trabajos (el plazo). El ideal es disponer de una persona específica a pie de obra aunque sea de nivel básico. Si el volumen es importante esta persona puede ser el propio técnico o incluso un equipo.

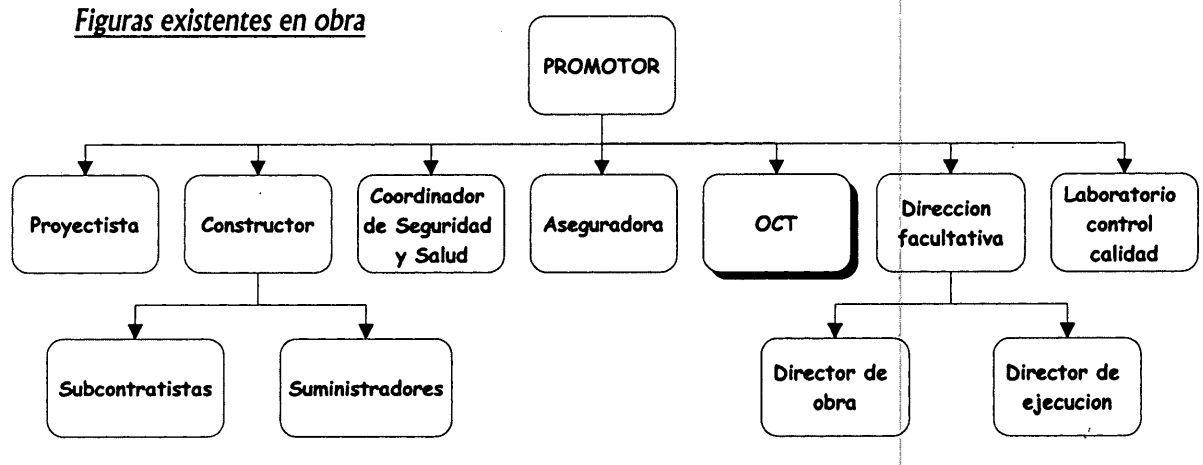
Un esquema que planteamos por nuestra experiencia en campos similares, es la formación de *vigilantes de nivel básico* (técnicos de apoyo) para una relación más habitual con la obra. Esta persona serviría como evaluador de bajo con-

(2) Citadas y comentadas con anterioridad.

(3) Es de suponer que aparecerán con el tiempo distintas modalidades de aseguramiento en función de las responsabilidades definidas en esta ley y en la práctica.

(4) Habrá que comprobar cómo evoluciona este concepto de poderes de actuación, en cuanto comiencen a surgir discrepancias.

Figura 2.



control técnico, sin ninguna capacidad de decisión. Realizaría visitas periódicas de plazo corto. (Figura 2).

El *técnico auxiliar* realizaría visitas periódicas de plazo medio, manteniéndose informado a mayores a través de los informes de su vigilante de apoyo. Realizaría los informes de seguimiento y aquellas decisiones que no requieran una solución no contemplada en proyecto o definida previamente. Esta persona tendría ya opiniones decisivas sobre las características de la obra.

El *técnico superior* realizaría la supervisión y coordinación de las labores de vigilancia y control. Sería el responsable de la solución de los casos especiales y de las planificaciones. Realizaría los informes definitivos y aquellos informes especiales necesarios. En principio sus visitas a obra estarían estimadas como de medio – largo plazo. (Figura 3).

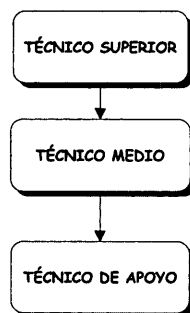


Figura 3.

PROPUESTA DE CONTENIDOS DE UN LIBRO DEL EDIFICIO

La Ley 38/1999, LOE, en su artículo 7, define la documentación de la obra ejecutada. Se define como responsabilidad del promotor, para entregar al comprador. En su últi-

mo párrafo la denomina como *Libro del Edificio*. En él, únicamente especifica que se haga constar la siguiente información:

- 1. Las modificaciones a proyecto.
- 2. El acta de recepción.
- 3. La relación identificativa de los agentes intervinientes.
- 4. Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

Entiendo, por la redacción del artículo, que es responsabilidad del director de obra facilitar toda esta información al promotor, aunque cabe la duda de que sean únicamente las modificaciones a proyecto.

Incluimos aquí este epígrafe, por que creemos que este libro es una herramienta básica, delimitadora de las responsabilidades futuras de uso o mantenimiento inadecuado. Por todo ello entendemos que la aseguradora tiene algo que aportar al mismo, participando en la definición de usos posibles y actividades obligatorias de mantenimiento. Por ello creemos, que el OCT acabará también informando del libro.

Las distintas administraciones están comenzando a definir los contenidos de este libro. En la actualidad la Comunidad de Madrid ya dispone de una definición de contenidos con carácter de obligado cumplimiento. En él, también hay intención de obligar en cierta medida a un determinado mantenimiento incluso por entidades especialmente acreditadas para ello.

En mi opinión, y dado el grado de control que se esta exigiendo en el resto de la ley y las posibilidades técnicas actuales, es perfectamente posible incluir a mayores la siguiente información:

- 5. Relación de intervinientes de segundo orden.
- 6. Relación de suministradores de material.

- 7. Características de los materiales utilizados.
- 8. Características y definición de las instalaciones.
- 9. Planos.
- 10. Actividades posibles en la vivienda.
- 11. Seguridad en el hogar (genérico)
- 12. Requisitos para las obras de mejora (genérico)
- 13. Derechos y deberes. Comunidad de vecinos (genérico)
- 14. Medidas de seguridad (genérico).
- 15. Temas económicos. Hipotecas, seguros,...(genérico)

Otra duda que se plantea es el alcance de distribución de este libro del edificio. En principio parece lógico pensar que un único representante (¿la comunidad de vecinos?) disponga de un ejemplar completo: proyecto, modificaciones e información complementaria (mantenimiento de zonas comunes,...); dado el valor económico y volumen del mismo.

En un segundo nivel debemos situar a los propietarios finales de la vivienda. Creemos que el hecho de que la vivienda sea la inversión más importante para una gran mayoría de personas a lo largo de su vida, justifica el que dispongan de un libro de instrucciones adecuado al esfuerzo económico realizado.

REPERCUSIONES Y RESPONSABILIDADES

Este epígrafe sirve únicamente para esbozar algunos problemas que en un futuro nos puede deparar el cumplimiento de esta ley. Esta ley, como todas las leyes nace imperfecta y se perfecciona con su reglamento y con la práctica diaria. No queremos que estas ideas se utilicen como armas para atacar la ley, si no para mejorar las posibles discrepancias que surjan de su aplicación.

- Crecimiento con una mayor especificación del aseguramiento y reaseguramiento de todos los agentes que intervienen en el sector de la edificación. Probablemente además con la aparición de una tramitación por primas en función de los parámetros históricos aportados.
- Consolidación en el sector de la figura del OCT, como figura intermedia entre el promotor y la aseguradora, encargada de asegurar las condiciones de ejecución más solventes técnicamente, en el tiempo.
- Posible intención por parte del resto de los agentes intervinientes de descargar su responsabilidad y funciones en los exigidos pronunciamientos del OCT. Para ello es necesario recalcar las instrucciones especificadas por las aseguradoras de que el OCT debe manifestarse diciendo

Creemos que el hecho de que la vivienda sea la inversión más importante para una gran mayoría de personas a lo largo de su vida, justifica el que dispongan de un libro de instrucciones adecuado al esfuerzo económico realizado

justificadamente: "acepto o no acepto", pero NO dando soluciones.

- Previsible imposibilidad de cumplimiento de todas las exigencias de independencia e imparcialidad exigidas a los OCT, por inexistencia de un mercado suficiente, por imposibilidad de recursos o por presiones del propio mercado.
- Reducción del número de OCT reconocidos y aumento de su tamaño, debido a los riesgos adquiridos y a su vez repercutidos por la aseguradora. Estos riesgos como ha pasado en otros países pueden llegar a representar la ruina de algunas empresas.
- Aparición de nuevas acreditaciones o clasificaciones que respalden a los distintos agentes que intervienen, dando organización, reglamentación y cuerpo a las distintas actividades y materiales a utilizar.
- Repercusión del incremento de coste al comprador, asegurándole unas determinadas características de vivienda.
- Posible dificultad del desarrollo de las funciones por parte del OCT debido a que carece de poderes reales en las obras. Además, su presencia supone una fiscalización para el resto de agentes intervinientes, que pasarán a ser liberados de responsabilidades una vez realizada la obra, en detrimento de la aseguradora, y en última instancia del OCT.
- Dificultad de delimitación de responsabilidades en la práctica, pues habrá conceptos que difícilmente tengan solución única, o casos en los que no se llegue a un acuerdo negociado de la solución a emplear.
- Transferencia al usuario de un modo documentado de las responsabilidades por mantenimiento y uso de la vivienda.
- Transformación del reglamento asegurador en verdadero código técnico de ordenación del sector, con delimitación de responsabilidades y clasificación de los distintos agentes. ■

BIBLIOGRAFÍA

- [1] *Ley de ordenación de la edificación, 38/1999 de 5 de noviembre*. BOE 6 noviembre 1999.
- [2] *Proyecto de ley de ordenación de la edificación*. BIA 25 mayo 1999.
- [3] *Actuación y reconocimiento de los OCT (organismos de control técnico) en el marco del seguro decenal de daños en la edificación*. UNESPA. Mayo 1999.
- [4] *Los profesionales opinan sobre la LOE*. Revista Arte y Cemento. Número 1875. 15 diciembre 1999. Págs. 80-83.
- [5] *Jornada sobre la LOE. ¿Un sector ordenado?* ACALINCO, Cámara de Contratistas de Castilla y León, Confederación castellano-leonesa de la construcción, Junta de Castilla y León. Valladolid, 22 Marzo 2000.