



MISIONES DE CONTROL TÉCNICO

CONTROL TÉCNICO PARA EL SEGURO TRIENAL DE DAÑOS

La Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE), en su artículo 19-1-b, establece con carácter voluntario la contratación por parte del promotor de una póliza de Seguro Trienal de Daños (STD), para cualquier edificación de viviendas plurifamiliares de nueva construcción y para edificios preexistentes a rehabilitar en los que se amplíe el número de viviendas y/o se destinen al nuevo uso de viviendas.

OBJETIVOS Y BENEFICIOS

El objetivo prioritario de esta ley es fomentar la calidad en la edificación, estableciendo requisitos básicos de habitabilidad que deben cumplir las edificaciones, en relación con los reglamentos, normas y especificaciones del proyecto; cuyo alcance estará en función a la existencia o no de una garantía trienal de seguro y en su caso a la amplitud de la misma.

QUALIBERICA, Organismo de Control Técnico (O.C.T.)

Dentro del marco planteado en la contratación del STD, el Asegurador requiere de la intervención de un O.C.T., cualificado e independiente de los agentes que intervienen en el proceso constructivo, que le permita pronunciarse con la máxima objetividad e imparcialidad sobre sus fases.

En Qualiberica nuestros clientes encontrarán a un interlocutor privilegiado, que les ayudará en el cumplimiento de sus obligaciones y en la mejora de la calidad e imagen de sus promociones, cubriendo todas las necesidades de Control Técnico, independientemente de la topología, magnitud y dificultad de la edificación.



www.qualiberica.com

DIRECCIÓN COMERCIAL

MADRID
Edificio Vértice
C/ Antonio López, 249 3º C
28041 Madrid
Tel. 91 392 05 19
Fax. 91 476 21 21
comercialmadrid@qualiberica.com

BARCELONA
Torres Cerdà
C/ General Almirante, 4 7ª Planta
08014 Barcelona
Tel. 93 332 31 04
Fax. 93 332 15 21
comercial@qualiberica.com

- ◆ **EXPERIENCIA**, Qualiberica trabaja en España desde 1.990 y también cuenta con la experiencia internacional del Grupo QUALIGROUP en Sistemas de Gestión de Calidad en los sectores de Construcción y Edificación.
- ◆ **CALIDAD**, Qualiberica es un O.C.T. acreditado por UNESPA, reconocido y aceptado por todos los Aseguradores al máximo nivel, integrante de la asociación AECCTI.
- ◆ **SERVICIO**, Qualiberica está establecida a nivel nacional, con más de 30 Agencias distribuidas por toda España y cuenta con una plantilla compuesta por más 200 personas. La mayoría son técnicos titulados que componen un equipo multidisciplinar expertos en Control Técnico.

MISIONES COMPLEMENTARIAS (STD): Las misiones de Control Técnico en el ámbito del Seguro Trienal de Daños (STD) voluntario prevista en la L.O.E.(Artículo 19.1.b.), que abarca tanto la fase de proyecto como de ejecución de las obras, son:

- ◆ Impermeabilidad o estanqueidad de cubiertas
- ◆ Impermeabilidad o estanqueidad de fachadas
- ◆ Impermeabilidad o estanqueidad de sótanos, o bien de otras partes de obra a especificar
- ◆ Obra secundaria
- ◆ Control y prueba de Instalaciones



MISIONES DE CONTROL TÉCNICO

MISIONES COMPLEMENTARIAS (STD)

- Impermeabilidad o estanqueidad de cubiertas
- Impermeabilidad o estanqueidad de fachadas
- Impermeabilidad o estanqueidad de sótanos, o bien de otras partes de obra a especificar (*)
(*) Previa aceptación de la compañía aseguradora

Esta misión comprende el examen de las disposiciones necesarias para garantizar los requisitos de habitabilidad, definidos en el artículo, 3 apartado 1.c de la L.O.E., referentes a la estanqueidad de cubiertas, fachadas, sótanos en relación con los reglamentos, normas y especificaciones del proyecto.

Esta misión constituye una actividad que afecta a todas las fases del proceso y abarca al proyecto, los materiales, la ejecución y las unidades terminadas por existir además en todas ellas, los riegos ligados a las garantía trienales de habitabilidad, L.O.E., Artículo 19.1.b., que deben ser controlados independientemente de otras labores.

Desarrollo de la Misión

Las partes de obra sometidas a control técnico desde el punto de vista de la estanqueidad son las siguientes:

- Cubiertas, terrazas, tejados, balcones, etc...
- Fachadas.
- Sótanos y otras partes de obra a especificar.

Teniendo por objeto último, proporcionar información a los aseguradores para que éstos puedan apreciar los riesgos a garantizar por la póliza.

a) Control de Proyecto

Se verificarán mediante muestreo los puntos de riesgo en base a la normativa y de acuerdo a nuestra experiencia.

- Examen de los sistemas de impermeabilización previstos
- Materiales empleados
- Definición de riesgos.

Cumplimiento de la normativa.

- CTE-DB SE-F – Fabricas.
- CTE-DB SE-HS 1 Protección frente a la humedad.
- CTE-DB-SE-HS 5 Evacuación de aguas.
- D.I.T. de sistemas constructivos.
- Normas Tecnológicas NTE.
- NBE QB-90 y series UNE "Impermeabilización de cubiertas".



www.qualiberica.com

DIRECCIÓN COMERCIAL

MADRID
Edificio Vértice
C/ Antonio López, 249 3º C
28041 Madrid
Tel. 91 392 05 19
Fax. 91 476 21 21
comercialmadrid@qualiberica.com

BARCELONA
Torres Cerdà
C/ General Almirante, 4 7ª Planta
08014 Barcelona
Tel. 93 332 31 04
Fax. 93 332 15 21
comercial@qualiberica.com



MISIONES DE CONTROL TÉCNICO

MISIONES COMPLEMENTARIAS (STD)

b) Control de Ejecución

Control técnico de los trabajos de ejecución, realizado por muestreo durante la ejecución de la obra, mediante visitas de inspección, en el curso de las cuales se verificará, entre otros puntos:

- Concordancia de la ejecución de la obra con el proyecto previamente examinado.
- Control de juntas entre secciones de cerramiento
- Características de los materiales de sellado
- Detalles específicos de documentos gráficos de proyecto.
- Características de los elementos impermeabilizantes.
- Características de los elementos de confluencia
- Detalles de proyecto en relación con la puesta en obra de los sistemas de impermeabilización.

c) Emisión de Informes

Se elaborarán todos los informes necesarios para las Compañías Aseguradoras, donde se describe el alcance de los riesgos detectados en cada edificio en cuanto al proyecto, los materiales o la ejecución.



www.qualiberica.com

DIRECCIÓN COMERCIAL

MADRID
Edificio Vértice
C/ Antonio López, 249 3º C
28041 Madrid
Tel. 91 392 05 19
Fax. 91 476 21 21
comercialmadrid@qualiberica.com

BARCELONA
Torres Cerdà
C/ General Almirante, 4 7ª Planta
08014 Barcelona
Tel. 93 332 31 04
Fax. 93 332 15 21
comercial@qualiberica.com



MISIONES COMPLEMENTARIAS

OBRA SECUNDARIA

Esta misión tiene como cometido el control técnico de los sistemas constructivos no comprendidos en el concepto de Obra Fundamental ni de en el de las Instalaciones fijas y equipamiento propio del edificio, ni en el de impermeabilización, que son objeto de otras misiones específicas.

Si el contratante desea el control con el objeto de suscribir una póliza de Daños en la que esté incluida la Obra Secundaria, a fin de que Qualiberica pueda definir los elementos a controlar, y la extensión de su misión es imprescindible que antes del comienzo de la obra el Contratante entregue una copia de la póliza suscrita o, en tanto ésta no haya sido firmado, comunicarle por escrito la naturaleza y amplitud de las garantías solicitadas a la aseguradora.

Desarrollo de la Misión

Son objeto de esta misión las siguientes unidades:

- Revestimientos interiores y exteriores, soleras, solados, alicatados, aplacados de fachada.
- Tabiquerías y particiones fijas, falsos techos, falsos suelos, carpinterías de puertas y ventanas.

a) Control de Proyecto

Examen de las disposiciones técnicas de los documentos de proyecto, y otros documentos contractuales recibidos, referidos a las obras sometidas a control.

Puntos principales a comprobar:

- Concepción general de tipologías
- Revisión general del diseño, juntas, criterios de puesta en obra, enlaces y arriostramientos
- Criterios generales de estabilidad y compatibilidad con la obra fundamental e instalaciones
- Criterios de durabilidad
- Verificación de detalles constructivos y definición expresa de unidades de obra

b) Control de Ejecución

Se procederá a la comprobación por muestreo del cumplimiento del proyecto, documentación contractual y Normativa de referencia. En ningún caso, la actividad desarrollada por la oficina de Control Técnico, sustituye a la propia dirección de la obra.

Los fabricantes y suministradores de productos, materiales, equipos y sistemas constructivos, deberán aportar la documentación relativa a la identificación de los materiales, condiciones de instalación, utilización y mantenimiento.

Protocolo de pruebas a exigir al instalador y/o constructor de cara a decepcionar positivamente las obras ejecutadas.



www.qualiberica.com

DIRECCIÓN COMERCIAL

MADRID
Edificio Vértice
C/ Antonio López, 249 3º C
28041 Madrid
Tel. 91 392 05 19
Fax. 91 476 21 21
comercialmadrid@qualiberica.com

BARCELONA
Torres Cerdà
C/ General Almirante, 4 7ª Planta
08014 Barcelona
Tel. 93 332 31 04
Fax. 93 332 15 21
comercial@qualiberica.com



MISIONES COMPLEMENTARIAS

OBRA SECUNDARIA

Será la metodología de la oficina de Control Técnico, la que determine los aspectos y fases, que deben ser inspeccionada así como lo momentos de intervención.

Puntos básicos de verificación:

Sin carácter limitativo, en su actividad de inspección y detección de Riesgos Técnicos, verificará conforme a la documentación base, los siguientes aspectos:

- Características dimensionales, y técnicas generales de los elementos
- Condiciones de recepción
- Puesta en obra de los elementos. Interrelación con otras unidades de obra
- Tolerancias admisibles. Tratamientos de juntas
- Soluciones singulares

c) Emisión de Informes

Se elaborarán todos los informes necesarios para las Compañías Aseguradoras, donde se describe el alcance de los riesgos detectados en cada edificio en cuanto al proyecto, los materiales o la ejecución.



www.qualiberica.com

DIRECCIÓN COMERCIAL

MADRID
Edificio Vértice
C/ Antonio López, 249 3º C
28041 Madrid
Tel. 91 392 05 19
Fax. 91 476 21 21
comercialmadrid@qualiberica.com

BARCELONA
Torres Cerdà
C/ General Almirante, 4 7ª Planta
08014 Barcelona
Tel. 93 332 31 04
Fax. 93 332 15 21
comercial@qualiberica.com



MISIONES COMPLEMENTARIAS

CONTROL Y PRUEBA DE INSTALACIONES

Esta misión tiene por cometido informar al Contratante sobre la adecuación a normativa del proyecto de las instalaciones, así como de su adecuado montaje y correcto funcionamiento.

Esta misión comprende el examen de las disposiciones necesarias, para el funcionamiento de las instalaciones, en relación con los reglamentos y normas españolas y lo especificado en los documentos de proyecto.

Por funcionamiento, se entiende la posibilidad para una instalación, en la puesta en marcha, de asegurar el servicio de pedido en las condiciones impuestas en el proyecto y los documentos reglamentarios.

Si el contratante desea el control con el objeto de suscribir una póliza de Daños en la que esté incluida las instalaciones, a fin de que Qualiberica pueda definir las instalaciones a controlar, y la extensión de su misión es imprescindible que antes del comienzo de la obra el Contratante entregue una copia de la póliza suscrita o, en tanto ésta no haya sido firmada, comunicarle por escrito la naturaleza y amplitud de las garantías solicitadas a la aseguradora.

Desarrollo de la Misión

Análisis de proyecto, planos, especificaciones, cumplimiento de Reglamentos e Instrucciones, Programa de Control de Calidad, seguimiento de ejecución y supervisión de pruebas finales.

La misión no comporta el examen de las disposiciones relativas al ahorro de energía, ni más generalmente, a la evaluación condiciones de explotación ni se estudian modalidades de mantenimiento.

a) Control de Proyecto

Revisión de los documentos del proyecto, comprobando:

- Hipótesis de partida de las distintas instalaciones.
- Criterios de diseño adoptados y dimensionado de equipos y redes de distribución.
- Cumplimiento de las prescripciones establecidas por los Reglamentos.
- Características técnicas de los equipos y elementos que conforman las instalaciones, incluyendo sus componentes y accesorios.
- Certificados de equipos y resto de dispositivos, documentación técnica y protocolos de control de calidad de fabricantes e instaladores.

b) Control de Ejecución

Control de ejecución mediante visitas con frecuencia en función del ritmo de ejecución y de su complejidad, valorando especialmente la existencia de técnicas novedosas tanto de procesos constructivos como de materiales utilizados.



www.qualiberica.com

DIRECCIÓN COMERCIAL

MADRID
Edificio Vértice
C/ Antonio López, 249 3º C
28041 Madrid
Tel. 91 392 05 19
Fax. 91 476 21 21
comercialmadrid@qualiberica.com

BARCELONA
Torres Cerdà
C/ General Almirante, 4 7ª Planta
08014 Barcelona
Tel. 93 332 31 04
Fax. 93 332 15 21
comercial@qualiberica.com



MISIONES DE COMPLEMENTARIAS

CONTROL Y PRUEBA DE INSTALACIONES

El técnico inspeccionará la ejecución de los trabajos llevando a cabo las siguientes tareas:

- Comprobación de la correspondencia de lo instalado a lo descrito en proyecto.
- Control del montaje y acabado de equipos y accesorios.
- Identificación de equipos y características de componentes.
- Revisión de conexionado general y otros detalles (protecciones, aislamientos, ...)

c) Emisión de Informes

Se elaborarán todos los informes necesarios para las Compañías Aseguradoras, donde se describe el alcance de los riesgos detectados en cada edificio en cuanto al proyecto, los materiales o la ejecución



www.qualiberica.com

DIRECCIÓN COMERCIAL

MADRID
Edificio Vértice
C/ Antonio López, 249 3º C
28041 Madrid
Tel. 91 392 05 19
Fax. 91 476 21 21
comercialmadrid@qualiberica.com

BARCELONA
Torres Cerdà
C/ General Almirante, 4 7ª Planta
08014 Barcelona
Tel. 93 332 31 04
Fax. 93 332 15 21
comercial@qualiberica.com