

# L.O.E

Después de la publicación de la L.O.E. una Comisión conjunta constituida por nuestro Consejo y el de Arquitectos, analizó aquellos aspectos derivados de la Ley de Ordenación de la Edificación que han de tener un reflejo documental y que afectan a los profesionales titulados que intervienen en el proyecto y en la dirección facultativa de las obras, que dio lugar a la elaboración de una serie de modelos de documentos, que se remitieron a los Colegios en junio de 2000.

Ambos Consejos, actuando de forma conjunta, han sometido a revisión dichos modelos documentales, habiéndose introducido sobre los mismos aquellas modificaciones que ha aconsejado la experiencia obtenida de su utilización durante estos años, **cuyo resultado son los modelos que se acompañan, que sustituyen a todos los efectos los anteriormente mencionados.**

Se subraya que dichos modelos de documentos están concebidos partiendo de supuestos generales, por lo que los casos singulares o excepcionales habrán de recibir un tratamiento específico. En todo caso la utilización de estos modelos se producirá en aquellas circunstancias en que las empresas promotoras o constructoras, según los casos, no dispusieran de modelos propios o si estos últimos pudieran, por su contenido, resultar perjudiciales o lesivos a los intereses de los Técnicos de la Dirección Facultativa.

Los modelos citados, que se adjuntan, son los siguientes:

## 1. Acta de Replanteo y de Comienzo de Obra

La exigencia de este documento viene recogida en los artículos 11.2.f), 12.3.e) y 13.2.e) de la LOE, que atribuyen respectivamente al Constructor, al Director de Obra y al Director de la Ejecución de la Obra la obligación de proceder a su otorgamiento y firma. Ha parecido conveniente que el Promotor de la obra intervenga en este Acta a través de una diligencia por la que se da por enterado de su contenido y autoriza el inicio de las obras. Por la pertenencia a la Dirección Facultativa del Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución se ha considerado procedente hacerle también partícipe de este documento, en relación con la aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.

Con independencia del Acta de Replanteo e Inicio de Obra, en el curso de la misma habrán de llevarse a efecto otros replanteos de distintas fases o unidades de obra, de los que se dejará constancia en el Libro de Órdenes y Asistencias y que, en hipótesis, podrían ser igualmente objeto de Actas puntuales realizadas bien de forma conjunta por la Dirección Facultativa, bien por el Director de Obra o por el Director de la Ejecución de la Obra, cuando vinieran referidos a aspectos concretos y de su exclusiva competencia.

## 2. Acta de Recepción de Edificio Terminado.

Los artículos 6.2, 9.2.c y 11.2.f de la LOE se refieren a este documento. El modelo preparado contempla la entrega por el Constructor al Promotor de la edificación completa y terminada y su consiguiente recepción, sin reservas o reparos, por aquel, lo que se materializa en un Acta en la que conjuntamente con los citados agentes se hace intervenir a los componentes de la Dirección Facultativa, con exclusión del Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución habida cuenta de que las responsabilidades de este último concluyeron con la realización de los trabajos.

Se advierte que, aunque la Ley no requiere con carácter necesario la presencia en el Acta de Recepción de la Dirección Facultativa y si sólo la entrega del Certificado Final de Obra que ha de venir suscrito por sus componentes, se considera necesario su participación toda vez que el inicio de los plazos de responsabilidad para los Técnicos empiezan a contar desde la fecha del Acta de Recepción.

Al Acta se unirá la certificación comprensiva de la Liquidación Final de Obra, a que más adelante se hace referencia (ver epígrafe 8).

El modelo adjunto incluye la posibilidad, alternativa, de la recepción con reservas de la obra, en cuyo caso deberá cumplimentarse el anexo al Acta de recepción en el que se harán figurar de forma pormenorizada los defectos observados.

## 3. Acta de Subsanación de Defectos, para los casos de recepción con reservas de edificio terminado.

Responde este modelo de documento a la previsión contenida en el artículo 6.2.c de la LOE y se refiere a la subsanación de los defectos que hubieran quedado denunciados y consignados en el Acta de Recepción. Se advierte que el inicio de los plazos de responsabilidades referidos a las unidades de obra sobre las que se hubiera intervenido para la subsanación de defectos empezaría a contarse a partir de la fecha del Acta de Subsanación.

#### **4. Acta de Recepción Parcial de Obras de Edificación, correspondiente a fases terminadas.**

Este modelo de documento responde a los principios enunciados en el número 2, si bien viene referido a aquellos casos en que, por haberse así convenido entre Promotor y Constructor o por otras circunstancias, se acuda a la fórmula de recepciones diferenciadas, por fases terminadas, que darían lugar al levantamiento de las correspondientes Actas de Recepción. Se advierte que en estos casos el inicio de los plazos de responsabilidad de los agentes respecto de cada unidad de obra recibida independientemente se contará a partir de la fecha de otorgamiento del Acta correspondiente.

#### **5. Acta de Subsanación de Defectos, para los casos de recepción con reservas de fases de obra.**

Este modelo de documento responde a los principios enunciados en el número anterior, si bien viene referido a aquellos casos en que por haberse así convenido entre Promotor y Constructor o por otras circunstancias se acuda a la fórmula de recepciones diferenciadas correspondientes a fases terminadas, que darían lugar al levantamiento de las correspondientes Actas de Recepción.

#### **6. Acta de Recepción de Edificio Terminado, para casos de rechazo de la recepción por parte del Promotor.**

Este documento contempla el supuesto previsto en el artº. 6.3 de la LOE, consistente en que el Promotor rechace la recepción de la obra por considerar que no está terminada o no se adecua a las condiciones contractuales, especificando el motivo del rechazo y el plazo convenido para su subsanación, que dará lugar en su momento a la formalización del Acta de Recepción.

#### **7. Acta de Manifestaciones para los supuestos en que coincidan en la misma persona, física o jurídica, la condición de Promotor y Constructor.**

Este modelo de documento se ha concebido en sustitución del Acta de Recepción para aquellos casos, muy frecuentes en la práctica, en que coincidan en la misma persona, física o jurídica, la doble condición de Promotor y Constructor de la obra.

#### **8. Modelos de Certificado de Liquidación Final de Obra Ejecutada**

##### **Modelo certificado de Liquidación Final de Obra Ejecutada en caso de desconocimiento del coste de la obra**

Se trata de un documento que deben elaborar y conformar los técnicos de la Dirección Facultativa, según se prevé en los artºs. 12.3.e) y 13.2.e) de la LOE. Por otra parte, es evidente su incidencia en la determinación del dato "coste final de la ejecución material de la obra" que, según el artº. 6.2.c), ha de figurar obligatoriamente en el Acta de Recepción, circunstancia que se contempla en los dos modelos de Acta que se adjuntan. Por ello ha parecido conveniente establecer el modelo de este documento para ser expedido conjuntamente por el Director de la Ejecución de la Obra y visado por sus respectivos Colegios, para su unión a las Actas de Recepción.

Se han preparado dos modelos, el designado como **8.1.** que está previsto para el caso de que la Dirección Facultativa tenga constancia del coste real para el Promotor de las unidades de Obra ejecutadas, y el designado como **8.2.** para los supuestos en que la Dirección Facultativa no tenga constancia del coste real.

#### **9. Notificación por la Dirección Facultativa al Promotor de la Terminación de la Obra.**

Responde este modelo a aquellos casos en que el Promotor no tome la iniciativa de que se practique la entrega formal de la obra con el consiguiente levantamiento del Acta de Recepción, y ello dado el interés directo y por tanto legitimación que la Dirección Facultativa tiene de que quede expresa constancia de la puesta a disposición del Promotor de la obra concluida, para determinar la fecha de inicio de las responsabilidades que a los Técnicos corresponden. La notificación se cursaría por los componentes de la Dirección Facultativa utilizando un medio idóneo para que quede constancia de

su recepción por el destinatario, ya que el comienzo de los plazos anteriormente citados se produce, según determinó el artículo 6.5 de la Ley, a los treinta días de haberse practicado dicha notificación.