



CONDICIONES GENERALES PARA LA REALIZACION DE PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRA MAYOR – CARTA DE SERVICIOS.

CONDICIONES ECONÓMICAS	1
INCLUSIONES Y EXCLUSIONES	2
FASES Y PLAZOS	2
TRABAJOS Y DOCUMENTACION A SUMINISTRAR POR EL CLIENTE	2
MODIFICACIONES Y VARIACIONES	3
PROPIEDAD INTELECTUAL	4
CONDICIONES DE RESOLUCIÓN	4
MEDIACION Y ARBITRAJE	5
DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS Y SUS FASES	5
A. FASES PREVIAS: Gestión Urbanística de Detalle / Reparcelación.....	7
A.1. Estudios previos de solares	7
A.2. Estudios técnicos previos necesarios para el proyecto.....	7
A.3. Documentos necesarios para la Gestión Urbanística de terrenos.....	8
B. REDACCIÓN DE PROYECTOS: Proyecto Básico Y DE EJECUCIÓN	9
B.1. Anteproyecto.....	10
B.2. Proyecto básico	10
B.3. REDACCIÓN DE PROYECTOS: Proyecto de Ejecución y Otros documentos técnicos	11
B.4. Documentos informativos o complementarios al proyecto de obras	13
C. FASE PREPARATORIA A LA OBRA	13
C.1. El Contrato de obras.....	13
C.2. Agentes Intervinientes en la Dirección	14
D. DIRECCIÓN DE OBRA	16
D.1. Actuaciones y fases de la Dirección de Obra.....	16
D.2. Modificaciones al proyecto durante la ejecución de la obra.....	17
E. FIN DE OBRA	18
E.1. Documentos de emisión obligatoria por la Dirección de Obra y de Ejecución	18
E.2. Emisión de otros documentos o Validación o supervisión de documentos confeccionados por otros agentes	19
F. ACTUACIONES FINALES posteriores a las obras.	19
F.1. Documentos que deben ser suscritos por el Director de las Obras	20
F.2. Otros documentos responsabilidad del PROMOTOR	20
NORMAS LEGALES CITADAS	21

CONDICIONES ECONÓMICAS

La oferta económica para proyectos de obras se valorarán en función del volumen de las obras a realizar, de acuerdo a los antiguos baremos orientativos del COAVN. Estos precios podrán verse modificados al alza o baja en función de la complejidad del trabajo. A los honorarios resultantes se les sumará el IVA. Los honorarios se establecerán sobre una estimación de costes previa y, a petición del CLIENTE se pueden contratar a precio variable, cerrado o por consecución de objetivos.

El calendario de cobros salvo acuerdo contrario en la oferta económica o el contrato será 10% a la firma, 60% a la entrega del proyecto y 30% con la liquidación de fin de obra.

La tramitación y gestión de las licencias y permisos necesarios para el desarrollo de los trabajos encomendados correrán a cuenta y cargo del CLIENTE, que se obliga a notificar al Estudio de



ARQUITECTURA todos los requerimientos y resoluciones que se produzcan al respecto, así como a no empezar las obras sin el previo conocimiento y conformidad expresa del Estudio de ARQUITECTURA.

INCLUSIONES Y EXCLUSIONES

Los honorarios ofertados incluirán las funciones exigibles al Arquitecto por la Ley de Ordenación de la Edificación, salvo que expresamente se indique lo contrario por causa justificada:

- 1.- Redacción del Proyecto de ejecución, compuesto de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto. Contendrá la documentación y el detalle suficiente de la obra a realizar para la solicitud de licencia de obras municipal y la petición de ofertas a contratistas.
- 2.- Dirección de obra; resolución de las contingencias que se produzcan en obra; elaboración de las modificaciones al proyecto que se contraten por exigencia de la Propiedad o por la marcha de la obra; conformar las certificaciones y liquidación final y suscripción del acta de replanteo y del certificado final de obra y liquidación.

No se incluirán en las ofertas, salvo que se indique expresamente lo contrario por petición expresa del CLIENTE, el coste de la Coordinación de Seguridad y Salud ni los de otros técnicos, Arquitecto Técnico, e instalaciones de telecomunicaciones, que deben contratarse con personal legalmente cualificado, a petición del CLIENTE les pondremos en contacto con nuestros colaboradores habituales o nos encargáramos de la subcontratación con los mismos. Tampoco se incluyen aquellos gastos ajenos al Estudio de Arquitectura, tales como tasas, licencias, alta de instalaciones, etc. y, en general, cualquier función no especificada expresamente.

La confección del Libro del edificio o los proyectos que para licencias de actividad sean precisos para la puesta en funcionamiento o apertura de instalaciones tampoco está incluida salvo que se acuerde expresamente en el contrato.

La toma de datos y levantamiento de los planos necesarios para realizar las mediciones precisas y preparar el proyecto se tarificarán aparte y dependen del contenido concreto de las obras a realizar y de la documentación suministrada por el Cliente.

FASES Y PLAZOS

El Estudio de ARQUITECTURA presentará los trabajos de las diferentes fases del proyecto al CLIENTE, según el calendario previsto en el contrato, para que el CLIENTE dé su conformidad o formule observaciones, las cuales deberá hacer constar por escrito. La ausencia de observaciones escritas por parte del CLIENTE en el plazo de 15 días implicará su aprobación y la conformidad al visado del trabajo, así como al paso a la siguiente fase.

Los plazos de entrega no empezarán a computar en tanto que el ARQUITECTO no se encuentre en posesión de toda la documentación necesaria, o su obtención no haya sido abonada por el CLIENTE de acuerdo a lo que se estipule en el contrato y la legislación en vigor.

Se entregarán al CLIENTE cinco ejemplares visados de cada fase del trabajo realizado, 1 en papel y el resto en CD, el visado colegial se realizará si resulta obligado por la legislación o consta en el contrato.

TRABAJOS Y DOCUMENTACION A SUMINISTRAR POR EL CLIENTE

El cliente suministrará al equipo técnico copia de todos los documentos técnicos relativos al asunto, y en concreto la Cédula Urbanística de los terrenos y la información urbanística, informes, actas, y



antecedentes que obren en su poder. Asimismo se facilitará copia de toda la documentación obrante en su poder respecto a otros proyectos técnicos, certificaciones, informes..., El CLIENTE se responsabiliza de la exactitud y veracidad de los datos facilitados al Estudio de ARQUITECTURA, en base a los cuales se realizará el trabajo

El CLIENTE facilitará a los técnicos el acceso a los terrenos y/o edificios para su inspección “in situ”. Caso de necesitarse alguna orden de entrada su obtención será a cargo del CLIENTE.

Toda la cartografía y documentación topográfica necesaria para la ejecución de los trabajos será suministrada por el CLIENTE al Estudio de ARQUITECTURA en formato digitalizado compatible (DXF) ó DWG, salvo que se acuerde su obtención por el Estudio de ARQUITECTURA.

El Cliente se compromete a suministrar al Estudio de ARQUITECTURA aquellas partes de la documentación no contratada con el Estudio de ARQUITECTURA, respetando y fomentando la necesaria coordinación de dichos documentos con los del Proyecto de ejecución.

MODIFICACIONES Y VARIACIONES

Los honorarios pactados comprenderán todas las fases del trabajo descritas en el CONTRATO. Cualquier otro trabajo, documentación o gestión no comprendidos en dicho CONTRATO, deberán ser objeto de encargo expreso por parte del CLIENTE, y darán lugar a los honorarios complementarios que en su caso se pacten.

Cuando por circunstancias ajenas y no imputables a la actuación del Estudio de ARQUITECTURA, varíen las condiciones esenciales del trabajo, de modo tal que se exija la modificación sustancial de alguno o algunos documentos de un trabajo ya elaborado o en fase avanzada de elaboración, aquél o aquellos se minutarán independientemente. El Estudio de ARQUITECTURA comunicará tal circunstancia al CLIENTE. En caso de que éste dé su conformidad deberá ampliarse el encargo. En caso de disconformidad se podrá resolver el encargo en las condiciones que a tal fin se pacten en el CONTRATO.

Asimismo todas las modificaciones que se introduzcan durante la Dirección de Obra sobre el Proyecto de Ejecución aprobado serán de abono independiente de los honorarios pactados.

Quedan excluidas de lo indicado en los párrafos anteriores las modificaciones que sea necesario introducir con motivo de condiciones impuestas en la licencia y/o los pequeños ajustes que sea necesario realizar en obra con motivo de replanteo y que serán asumidas por el Estudio de ARQUITECTURA, salvo que expresamente se haya indicado al CLIENTE la necesidad de incluir esos ajustes en el proyecto, en cuyo caso el coste será asumido por el mismo.

En el supuesto de que la normativa urbanística o de edificación aplicable varíe después de formalizado el encargo o se produzca suspensión de licencias, el Estudio de ARQUITECTURA tendrá derecho a percibir los honorarios y gastos correspondientes a los trabajos realizados. En ambos casos el CLIENTE deberá requerir formalmente al ARQUITECTO para que suspenda el trabajo, para efectuar la liquidación de los honorarios correspondientes o acordarse los honorarios de modificación de los mismos

Durante la ejecución de las obras El CLIENTE suministrará al Estudio de ARQUITECTURA toda la información necesaria sobre las modificaciones pactadas con los compradores de las viviendas sobre el proyecto aprobado.



PROPIEDAD INTELECTUAL

El trabajo realizado por el Estudio de ARQUITECTURA una vez abonados los honorarios correspondientes, podrá ser utilizado por el CLIENTE por una sola vez, única y exclusivamente, para la ubicación consignada en el encargo, correspondiendo al Estudio de ARQUITECTURA los demás derechos inherentes a la propiedad intelectual en todo lo que no deba entenderse cedido en virtud del contrato.

Los documentos integrantes de los proyectos son propiedad intelectual del Estudio de ARQUITECTURA autor de los mismos, por lo que no podrán modificarse sin su expreso consentimiento.

La ejecución de los trabajos ha de ajustarse, tanto por razones técnicas como estéticas, a todos los documentos elaborados por el Estudio de ARQUITECTURA autor, sin que Promotor ni Constructor puedan imponer variaciones no autorizadas por el Estudio de ARQUITECTURA autor. Igual limitación afecta al ARQUITECTO que pudiera sustituirle.

El Estudio de ARQUITECTURA podrá grabar o estampar su nombre en un lugar preferente de la construcción, según R.D. 2512/1997, para constancia pública del autor del proyecto.

El CLIENTE se compromete a incluir el nombre del Estudio de ARQUITECTURA en aquellos medios que utilice para la publicidad y difusión de la obra objeto de encargo.

El CLIENTE autoriza expresamente al Estudio de ARQUITECTURA a utilizar su propio nombre en aquellas publicaciones que el Estudio de ARQUITECTURA realice de la obra objeto del encargo, en el uso de sus derechos inherentes a la propiedad intelectual.

CONDICIONES DE RESOLUCIÓN

Aparte de otras condiciones que libremente se puedan pactarse en el CONTRATO, el Estudio de ARQUITECTURA se reserva el derecho de resolución en los siguientes casos:

- Falta de disponibilidad, en el plazo idóneo para cumplir el encargo, de la documentación o de los datos que debe aportar el CLIENTE.
- Retraso de quince días en el abono de los honorarios devengados y/o su IVA, computados desde el primer requerimiento de pago.
- Si las obras no se iniciaran en el plazo de 6 meses o una vez iniciadas permanecieran paralizadas durante un plazo de 2 meses, computada desde la fecha de realización del proyecto o notificación de paralización al Ayuntamiento respectivamente o retrasos injustificados de las obras no imputables al Estudio de ARQUITECTURA.
- Cuando en el curso de realización de las obras EL CLIENTE introdujera unilateralmente alteraciones que implicaran modificaciones de las determinaciones del proyecto.
- Cuando habiendo el Estudio de ARQUITECTURA comunicado al CLIENTE la desobediencia del constructor a sus órdenes escritas, aquél no adoptase las medidas necesarias para la inmediata corrección de su conducta.
- En ausencia de nombramiento de Arquitecto técnico o Aparejador para la Dirección de las obras o Coordinador de Seguridad y Salud.
- Incumplimiento por el CLIENTE de cualquiera de las obligaciones asumidas en el contrato.



En esos casos el Estudio de ARQUITECTURA tendrá derecho a percibir los honorarios devengados hasta el momento de la resolución, así como el importe de la indemnización consistente en el 15% de los honorarios correspondientes a la parte del trabajo encargado y que con causa en la resolución no se llevara a cabo. Esta cantidad tendrá el concepto de indemnización por daños y perjuicios voluntariamente convenida

Igualmente, salvo pacto contrario, el Estudio de ARQUITECTURA se compromete a respetar el derecho de resolución del CLIENTE en los siguientes supuestos:

- Retraso de 60 días en los plazos de entrega establecidos del presente contrato, computados desde el primer requerimiento.
- Si el Estudio de ARQUITECTURA no cumplimentara en tiempo y forma los requerimientos administrativos que le hubieran sido notificados.

En el caso de resolución del CLIENTE por causa justificada de las antedichas el Estudio de ARQUITECTURA vendrá obligado a abonar al CLIENTE, en concepto de indemnización, la cantidad equivalente al 3% de los honorarios correspondientes a la parte del encargo pendiente de realización, o la cantidad que se pacte en el Contrato.

En caso de resolución unilateral injustificada por parte del CLIENTE o justificada por parte del Estudio de ARQUITECTURA por las razones antedichas, el Estudio de ARQUITECTURA tendrá derecho a percibir los honorarios devengados hasta el momento de la resolución, así como el importe de la indemnización consistente en el 15% de los honorarios correspondientes a la parte del trabajo encargado y que con causa en la resolución no se llevará a cabo. Esta cantidad tendrá el concepto de indemnización por daños y perjuicios voluntariamente convenida.

Estas últimas condiciones pueden ser objeto de reformulación o matización en el CONTRATO.

MEDIACION Y ARBITRAJE

El Estudio de ARQUITECTURA se compromete a aceptar, a requerimiento del CLIENTE, medios alternativos a los tribunales para resolución de conflictos derivados de la interpretación de los contratos y su realización y ofrecerá siempre acudir al servicio de Mediación y Arbitraje del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

Caso de ser solicitado por el CLIENTE el Estudio de ARQUITECTURA se compromete a aceptarlo.

METODOLOGÍA, DESARROLLO DE LAS DISTINTAS FASES

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS Y SUS FASES

Los trabajos objeto de este tipo de encargos de OBRA MAYOR pueden comprender las siguientes fases, cuya inclusión o exclusión se especificará y aclarará en el correspondiente CONTRATO:

- A. Fases previas: Gestión Urbanística de Detalle / Reparcelación
- B. Proyecto Básico y Ejecución
- C. Preparación de la Obra
- D. Dirección de las obras
- E. Documentación de fin de Obra
- F. Actuaciones Posteriores al Final de obra



FASES	Notas	CONCEPTO
A – Previa	((* * X * X* * *	1.a- Asesoramiento y asistencia para la adquisición de solares y terrenos 1.b- Consulta en el Ayuntamiento para obtención de la información urbanística 1.c- Estudios previos de solares y terrenos – Viabilidad técnica y/o económica 2.a- Levantamientos topográficos de terrenos o solares 2.b- Levantamiento de planos de edificios existentes (en obras de rehabilitación/demolición) 2.c- Estudio geotécnico del terreno (obligatorio en obra nueva) 3.a- Redacción o modificación del Planeamiento estructural y/o de ordenación pormenorizada 3.b- Redacción y/o modificación de Documentos para Ejecución del Plan
B – Proyecto Básico y Ejecución	+ * + (+ v X * * * X * * (X*)	1.a- Reuniones con el cliente para definir las condiciones del diseño (se especificará en la oferta) 1.b- Anteproyecto 2.a- Proyecto básico, incluidos los documentos precisos para solicitar licencia 2.b- Solicitud de licencia en nombre del cliente 3.a- Proyecto de ejecución, incluida la documentación del Pr. B. y la justificación de instalaciones y estructuras, presupuesto, planos y pliego de condiciones. s. Legislación. 3.b- Estudio de Seguridad y Salud: Básico + o Completo X - s. proceda 3.c- Plan de Control de calidad 3.d- Estudio de Gestión de residuos (si procede) 3.e- Certificado de Eficiencia energética del Proyecto (si procede) 3.f- Proyecto de instalaciones comunes de telecomunicación (Ing. de Telecomunicaciones) 3.g- Proyecto de actividad de garajes 3.h- Otros proyectos que pudieran ser exigibles en razón de la naturaleza del encargo 4- Infografías, realización de otros documentos para venta.
C- Preparación	((+ X X X X X	1.a- Estudio y análisis de Ofertas 1.b- Asesoramiento en la contratación de la obra, supervisión del contrato de obras 2.a- Dirección de obra (Arquitecto) 2.b- Dirección de ejecución de obra (Arquitecto técnico) 2.c- Contratación de Laboratorio de Control de Calidad 2.d- Dirección de las obras de Telecomunicaciones 2.e- Coordinación de Seguridad y Salud 2.f- Contratación de O.C.T. para el emisión de informes para el seguro decenal
D – Dirección de obra	+ + (X) ((*	1- Suscripción del ACTA DE REPLANTEO PREVIO de las obras 2.a- Redacción de ACTAS DE VISITA de obra y/o confección del LIBRO DE ORDENES 2.b- Replanteos y Levantamientos topográficos durante la ejecución 2.c- Comprobación de certificaciones parciales de obra 2.d- Informes periódicos sobre el estado de ejecución 3- Modificaciones al proyecto durante la ejecución de la obra.
E – Final de Obra	+ v * (* *(1.a- Emisión del CERTIFICADO FINAL DE OBRA y confección de la LIQUIDACIÓN 2.a- Certificado de EFICIENCIA ENERGETICA del edificio terminado 2.b- Supervisión del ACTA DE RECEPCIÓN del Edificio u Obra 2.c- Suscripción del Informe Final de Gestión de residuos elaborado por el Constructor 2.d- Suscripción o Vº Bº de otros documentos
F – Actuac. Finales	+ *	1- Certificación de la descripción del edificio y el ajuste a los términos de la licencia 2.a- Confección del LIBRO DEL EDIFICIO

NOTAS:

- + Incluido, contenido mínimo exigible al ARQUITECTO por la L.O.E. u otra legislación, su exclusión se debe especificar expresamente así como la motivación. Nota: En el proyecto de ejecución se presupone incluido el básico.
- * Estos servicios son trabajos adicionales, de tarificación al margen del proyecto de obras y, deben figurar expresamente en la oferta y el contrato.
- () Estos servicios son de valor añadido solo se realizan a petición expresa por parte del cliente en los casos en que se precise y con oferta económica y condiciones del trabajo aprobados por el CLIENTE.
- X Servicios NO prestados directamente por ANASAGASTI-BASTERRA-EREÑO, S.L.P., requieren técnicos no necesariamente arquitectos con la cualificación adecuada y son necesarios por normativa en algunos supuestos, pueden suministrarse por personal de confianza del cliente, nos encargáramos de la contratación si así se solicita, con nuestros colaboradores habituales.
- v VISADO COLEGIAL OBLIGATORIO se encuentra regulada en el R.D. 1000/2010 y otras normas.



A. FASES PREVIAS: GESTIÓN URBANÍSTICA DE DETALLE / REPARCELACIÓN

A.1. Estudios previos de solares

Estos trabajos son de valor añadido y tarificación adicional, se ejecutarán únicamente por encargo en los términos que se acuerde expresamente, puede incluir los siguientes apartados:

Incluido	Concepto
<input type="checkbox"/>	1.a Asesoramiento y asistencia para la adquisición de solares y terrenos
<input type="checkbox"/>	1.b Consulta en el Ayuntamiento para obtención de la información urbanística
<input type="checkbox"/>	1.c Estudios previos de solares y terrenos – Viabilidad técnica y/o económica

A.1.a. Asesoramiento y asistencia para la adquisición de solares y terrenos

Incluye necesariamente la totalidad de los puntos del apartado, se asesorará al cliente respecto a los aspectos precisos para que el CLIENTE tenga en cuenta todos los condicionantes en el momento de la adquisición.

- Necesidad de tramitación de figuras de planeamiento o gestión urbanística, consultas ante organismos públicos.
- Análisis de alternativas, estudios de volúmenes, cálculos de aprovechamientos.
- Viabilidad económica de la actuación, pre estudio de costes

La propiedad aportará las escrituras, asimismo pudiera ser preciso el levantamiento topográfico del terreno y/o la realización del estudio geotécnico para una mejor definición y concreción del estudio, según se acuerde expresamente.

A.1.b. Consulta en el Ayuntamiento para obtención de la información urbanística

El CLIENTE es responsable de suministrar al PROYECTISTA la información necesaria para la confección del proyecto de obras (Art. 9.2.b L.O.E.), entre la que se encuentran los antecedentes urbanísticos, cédula urbanística, informe urbanístico municipal...

Caso de que así se acuerde esta información será recabada por el Estudio de ARQUITECTURA. Si como consecuencia de la realización de esta gestión fuera necesario abonar de alguna tasa será a cargo del CLIENTE, se podrá acordar su abono por suplido.

A.1.c. Estudios de solares y terrenos – Viabilidad técnica y/o económica

Previamente a la realización de los proyectos es posible a petición del CLIENTE, realizar estudios previos de Anteproyecto de encaje de la solución y/o estudio de costes-beneficio previsibles de la promoción.

A.2. Estudios técnicos previos necesarios para el proyecto

Estos estudios debe obligatoriamente suministrar el CLIENTE al PROYECTISTA en razón del artículo 9.2.b L.O.E., por razón de su naturaleza requieren ser confeccionados por técnicos especialistas en las distintas materias.

El Estudio de ARQUITECTURA podría encargarse la contratación de cualquiera de estos estudios en nombre del CLIENTE si así se solicita.

Incluido	Concepto
<input type="checkbox"/>	2.a Levantamientos topográficos de terrenos o solares
<input type="checkbox"/>	2.b Levantamiento de planos de edificios existentes (en obras de rehabilitación/demolición)
<input type="checkbox"/>	2.c Estudio geotécnico del terreno (obligatorio en obra nueva)



A.2.a. Levantamientos topográficos de terrenos o solares

Se llama levantamiento topográfico, al conjunto de operaciones ejecutadas sobre el terreno, con los instrumentos adecuados, el levantamiento topográfico necesita una serie de mediciones y triangulaciones, que luego permitirán la elaboración del Plano Topográfico.

El Levantamiento Topográfico es el punto de partida para una serie de etapas básicas dentro de la identificación y señalamiento del solar a edificar:

- Replanteos
- Deslindes
- Amojonamiento.

Deben ser realizados por Ingenieros en Topografía.

A.2.b. Levantamiento de planos de edificios existentes (en obras de rehabilitación/demolición)

Pueden ser realizados por el Estudio de ARQUITECTURA o suministrados por el CLIENTE y supervisados por el Estudio de ARQUITECTURA

A.2.c. Estudio geotécnico del terreno (obligatorio en obra nueva)

El estudio geotécnico es el compendio de información cuantificada en cuanto a las características del terreno en relación con el tipo de edificio previsto y el entorno donde se ubica, que es necesaria para proceder al análisis y dimensionado de los cimientos de las obras.

Debe realizarse siempre por empresa especializada, que cuente con la maquinaria y personal cualificado y homologación para la realización de los ensayos precisos

Este estudio es obligatorio siempre que se vayan a realizar cimentación de obra, viene obligado por el CTE DB-SE-C, que en su apartado 3 define las condiciones en que debe realizarse y su amplitud dependiendo del tamaño de la obra.

A.3. Documentos necesarios para la Gestión Urbanística de terrenos.

Comprende los documentos que, de acuerdo con la legislación urbanística: Ley 2/2006, R.D.L.2/2008 y demás reglamentos de desarrollo, son requeridos para completar la ordenación y elevar los terrenos a la categoría de solar, requisito imprescindible para obtener la licencia de obras. Estas condiciones se refieren al País Vasco, para otras autonomías se ajustarían a su legislación específica.

Pueden ser redactados por el Estudio de ARQUITECTURA o suministrados por el CLIENTE y supervisados por el Estudio de ARQUITECTURA, según se especifique. La contratación de estos documentos, por la complejidad de su definición y en ocasiones su carácter multidisciplinar, en general se precisará la incorporación de un Abogado, se hará siempre en contrato independiente del de obras en el que se especificarán las condiciones concretas de este tipo de encargos.

Incluido	Concepto
<input type="checkbox"/>	3.a Redacción o modificación del Planeamiento estructural y/o de ordenación pormenorizada
<input type="checkbox"/>	3.b P.A.U. / Proyectos de reparcelación / Urbanización (o proy. de obras complementarias)

A.3.a. Redacción o modificación del Planeamiento estructural y/o de ordenación pormenorizada.

Comprende la redacción y asistencia en la tramitación de documentos de Ordenación Estructural o pormenorizada, mediante la redacción de documento completo o modificación puntual de los vigentes. Tendrán el contenido requerido por la legislación y la amplitud requerida por la finalidad perseguida.



Podrán ser, uno o varios, se advierte que no pueden ser promovidos a iniciativa particular salvo convenio con el Ayuntamiento.

Ordenación Estructural:

- Plan General de Ordenación Urbana
- Plan de Compatibilización de Planeamiento General
- Plan de Sectorización

Ordenación Pormenorizada:

- Planes Especiales
- Plan Parcial
- Estudio de Detalle

Instrumentos Complementarios

- Ordenanzas
- Catálogos

A.3.b. Redacción y/o modificación de Documentos para Ejecución del Plan.

Instrumentos para desarrollo de unidades de ejecución, actuaciones integradas, actuaciones aisladas y solares. Podrán ser promovidos por particulares si se encuentra así definido el sistema de Gestión o se aprueba por el Ayuntamiento algún sistema de ejecución de régimen privado.

Puede comprender algunos de los siguientes documentos:

- Programa de actuación Urbanizadora
- Proyecto de urbanización o de Obras complementarias (el que corresponda de acuerdo a la Ley)
- Proyectos de reparcelación
- Convenios urbanísticos

B. REDACCIÓN DE PROYECTOS: PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

En cuanto a la redacción del proyecto se consideran las tres fases clásicas, legalmente es únicamente exigible la formalización del Proyecto de Ejecución, siendo las demás fases intermedias que pueden o no plasmarse en documentos formales.

Las fases son:

- Anteproyecto
- Proyecto básico
- Proyecto de Ejecución

El Anteproyecto, es, solamente, la fase del trabajo en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra (funcionales, formales, constructivas y económicas) al objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y establecer un avance de presupuesto.

La eficacia del proyecto básico para la solicitud de la licencia se ampara en el Art. 208 de la Ley 2/2006 y Art. 6 del apartado 1 del CTE.

La eficacia del proyecto básico finaliza con la obtención de la licencia, para poder iniciar las obras es preciso redactar y presentar el Proyecto de ejecución visado, si así lo exige la normativa vigente.



Incluido	Concepto
<input checked="" type="checkbox"/>	1.a Reuniones con el CLIENTE para definir las condiciones del diseño (se especificará en la oferta)
<input checked="" type="checkbox"/>	1.b Anteproyecto
<input checked="" type="checkbox"/>	2.a Proyecto básico, incluidos los documentos precisos para solicitar licencia
<input type="checkbox"/>	2.b Solicitud de licencia en nombre del cliente

B.1. Anteproyecto

B.1.a. Reuniones con el cliente para definir las condiciones del diseño (se especificará en la oferta)

Dependiendo del encargo se especificará un número suficiente de reuniones para definir junto con el CLIENTE las condiciones del diseño: Programa de necesidades, Memoria de Calidades e Imagen deseada del Edificio, se establecerá un calendario que permita la supervisión y control del proceso por parte del CLIENTE, mínimo 3 reuniones para obra nueva, cuando esté definido el Anteproyecto se le solicitará al CLIENTE la autorización del mismo.

B.1.b. Anteproyecto

El Anteproyecto es la fase del trabajo en la que se exponen los aspectos fundamentales de las características generales de la obra (funcionales, formales, constructivas y económicas) al objeto de proporcionar una primera imagen global de la misma y poder establecer un avance de presupuesto.

Puede o no concretarse en un documento formal. Dado que no existe regulación al respecto, el CLIENTE y el Estudio de ARQUITECTURA acordarán lo más conveniente, será como mínimo un croquis suficientemente detallado de las distintas plantas, el alzado principal y la memoria de calidades, con ello se empezará la fase de Proyecto.

El Estudio de ARQUITECTURA podrá adjuntar un escrito, en caso de que tenga alguna reserva sobre alguna exigencia planteada por el CLIENTE que pudiera dar lugar a posteriores modificaciones del proyecto durante la tramitación de las licencias, es ese caso, las modificaciones necesarias se cobrarán al CLIENTE aparte de los honorarios pactados.

B.2. Proyecto básico

B.2.a. Proyecto básico, incluidos los documentos precisos para solicitar licencia

El Proyecto básico y su contenido está regulado en el CTE- Parte I Artículo 6.1.3.a: El proyecto básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, pero insuficiente para iniciar la construcción del edificio. Aunque su contenido no permita verificar todas las condiciones que exige el CTE, definirá las prestaciones que el edificio proyectado ha de proporcionar para cumplir las exigencias básicas y, en ningún caso, impedirá su cumplimiento.

Su contenido podrá variar ligeramente dependiendo de las ordenanzas municipales. No es tampoco obligatorio la realización de este paso intermedio, pudiendo realizarse directamente el Proyecto de Ejecución, aunque sí es recomendable, puesto que las condiciones de la licencia pudieran imponer alguna modificación sobre lo presentado.

B.2.b. Solicitud de licencia en nombre del cliente

Según el Art. 9.2.c de la L.O.E. es obligación del CLIENTE gestionar y obtener las preceptivas licencias, a petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA podría asumir el encargo de



presentar los proyectos y solicitarlas en su nombre, corriendo las Tasas e Impuestos que esto genere a cargo del CLIENTE.

B.3. REDACCIÓN DE PROYECTOS: Proyecto de Ejecución y Otros documentos técnicos

El Proyecto de Ejecución y su contenido está regulado en el CTE- Parte I Artículo 6.1.3.b: El proyecto de ejecución desarrollará el proyecto básico y definirá la obra en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico, ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas, salvo en aspectos legalizables. El proyecto de ejecución incluirá los proyectos parciales u otros documentos técnicos que, en su caso, deban desarrollarlo o completarlo, los cuales se integrarán en el proyecto como documentos diferenciados bajo la coordinación del proyectista.

Los documentos en cuestión se enuncian a continuación.

Incluido	Concepto
<input checked="" type="checkbox"/>	3.a Proyecto de ejecución, incluida la documentación del Pr. B. y la justificación de instalaciones y estructuras, presupuesto, planos y pliego de condiciones. s. Legislación.
<input type="checkbox"/>	3.b Estudio de Seguridad y Salud: Básico + o Completo X - s. proceda
<input type="checkbox"/>	3.c Plan de Control de calidad
<input type="checkbox"/>	3.d Estudio de Gestión de residuos (si procede)
<input type="checkbox"/>	3.e Certificado de Eficiencia energética del Proyecto (si procede)
<input type="checkbox"/>	3.f Proyecto de instalaciones comunes de telecomunicación (Ing. de Telecomunicaciones)
<input type="checkbox"/>	3.g Proyecto de actividad de garajes y salas de calderas (si procede)
<input type="checkbox"/>	3.h Otros documentos que pudieran ser exigibles en razón de la naturaleza del encargo

B.3.a. Proyecto de ejecución, incluida la documentación del Pr. B. y la justificación de instalaciones y estructuras, presupuesto, planos y pliego de condiciones. s. Legislación

Su contenido ya ha quedado indicado.

A petición expresa del CLIENTE podrá dividirse en proyectos parciales que el CLIENTE podrá encargar a otros técnicos, estos proyectos parciales quedarán bajo la exclusiva titularidad de sus técnicos redactores (Art. 10.1 L.O.E). Esta circunstancia deberá quedar recogida en el CONTRATO expresamente, la coordinación necesaria expresada en el Artículo 4 de la Ley será asumida por el CLIENTE, así como los gastos que por esa falta de coordinación pudieran producirse.

B.3.b. Estudio de Seguridad y Salud: Básico o Completo - según proceda

Su obligatoriedad está definida por el Artículo 4 del R.D. 1627/1997, la obligación de su aportación corresponde al CLIENTE. El contenido mínimo se especifica en los Artículos 5 y 6 del mencionado Real Decreto.

Dependiendo del tipo de obra y presupuesto se precisa la redacción de estudio básico o completo. El Estudio de ARQUITECTURA redacta documentos básicos, para la redacción de documentos completos, a petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría de su subcontratación o contratación en nombre del CLIENTE.

B.3.c. Plan de Control de calidad

El Decreto 209/2014 especifica la obligatoriedad de adjuntar al proyecto de Ejecución un anexo denominado Plan de Control de Calidad que será redactado por el técnico o la técnica competente, en función del tipo de obra, acorde con lo indicado en el Proyecto de Ejecución y demás documentos del mismo, de forma coordinada con quien lo ha realizado, teniendo en cuenta los anexos y estudios previos



que se dispongan y cuya valoración se deberá incluir en el presupuesto detallado del Proyecto, como un capítulo independiente.

A petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargará la redacción del documento correspondiente con el contenido indicado en el artículo 4.3 del citado Decreto y demás normativa en vigor. Todavía no se encuentra desarrollado reglamentariamente el Control del Proyecto definido e dicha norma, que sería en su caso responsabilidad del CLIENTE.

B.3.d. Estudio de Gestión de residuos (si procede)

Este documento viene exigido por el Decreto 112/2012 en desarrollo del R.D. 105/2008, en su artículo 4.1.a y 4.1.b en su caso. El contenido mínimo del citado Estudio es'ta definido en el Anexo I del decreto.

La obligación de aportación de dicho documento al Proyecto corresponde al CLIENTE por ser titular de la licencia. A petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargará la redacción del documento correspondiente con el contenido indicado en el Anexo I del citado Decreto y demás normativa en vigor.

B.3.e. Certificado de Eficiencia energética del Proyecto

Su obligación deriva del Art. 7 del R.D. 235/2013, que establece que El certificado de eficiencia energética del proyecto quedará incorporado al proyecto de ejecución, expresando la veracidad de la información en él contenida y la conformidad entre la calificación de eficiencia energética obtenida con el proyecto de ejecución del edificio.

No es obligatorio que sea redactado por el Redactor del Proyecto pero debe estar suscrito por técnico que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación o para la realización de proyectos de sus instalaciones térmicas, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o para la suscripción de certificados de eficiencia energética, o haya acreditado la cualificación profesional necesaria para suscribir certificados de eficiencia energética según lo que se establezca mediante la orden prevista en la disposición adicional cuarta.

A petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargará la redacción del documento correspondiente de acuerdo a la normativa autonómica en vigor, así como de la inscripción del certificado en los registros oficiales pertinentes.

B.3.f. Proyecto de instalaciones comunes de telecomunicación (Ing. de Telecomunicaciones)

Viene obligado por el artículo 3 del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, y su contenido se define en el Art 9 el Real Decreto 346/2011 y corresponde al PROMOTOR realizar la contratación del Proyecto y Dirección de este apartado de la obra, estos proyectos deben ser redactados por Ingenieros especialistas en telecomunicaciones.

A petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargará de su subcontratación o contratación en nombre del CLIENTE e incorporación al resto de documentos del Proyecto de Ejecución en cuyo caso asumiríamos la responsabilidad de la coordinación.

B.3.g. Proyecto de actividad de garajes y cuartos de calderas (si procede)

Son proyectos parciales que por su naturaleza deben tramitarse conjuntamente con la licencia de obras para poder obtener a la finalización de las mismas la correspondiente licencia para su puesta en marcha.



Vienen reguladas por la normativa que regula los expedientes de actividades calificadas y las Ordenanzas municipales sobre medio ambiente, son actividades sometidas a COMUNICACIÓN PREVIA, lo que obliga a la redacción de la memoria de la actividad y sometimiento a aprobación municipal.

A petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría de la redacción de los documentos o su subcontratación o contratación en nombre del CLIENTE e incorporación al resto de documentos del Proyecto de Ejecución en cuyo caso asumiríamos la responsabilidad de la coordinación.

B.3.h. Otros documentos que pudieran ser exigibles en razón de la naturaleza del encargo

Dependiendo de la naturaleza concreta del encargo pudiera ser precisa la redacción de otros proyectos parciales o complementarios que puedan ser objeto de contratación.

En todos esos casos a petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría de la redacción de los documentos o su subcontratación o contratación en nombre del CLIENTE e incorporación al resto de documentos del Proyecto de Ejecución en cuyo caso asumiríamos la responsabilidad de la coordinación.

B.4. Documentos informativos o complementarios al proyecto de obras

Este tipo de trabajos son de valor añadido y deben ser objeto de contratación expresa, caso contrario no se consideran incluidos.

Incluido Concepto

- 4.a Infografías, realización de otros documentos para venta.

B.4.a. Infografías, realización de otros documentos para venta.

Este apartado puede incluir la realización otros documento no de obra, tales como: infografías, maquetas, folletos, redacción de la memoria de calidades, planos preparados específicamente para ser mostrados a los futuros compradores, etc.

A petición del CLIENTE el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría de la realización de estos trabajos o su subcontratación o contratación en nombre del CLIENTE, en la forma en que se acuerde y en contacto con el departamento de ventas del CLIENTE.

C. FASE PREPARATORIA A LA OBRA

C.1. El Contrato de obras.

La responsabilidad de contratar las obras corresponde al Promotor de las mismas, de acuerdo al Art. 11 de la Ley 38/1999. Como servicios de valor añadido, el Estudio de ARQUITECTURA, ofrece el servicio de estudio de ofertas y la supervisión de la contratación desde el punto de vista técnico y/o jurídico, según se especifique a requerimiento del CLIENTE.

Caso de no existir Constructor se entenderá que el CLIENTE asume todas sus funciones.

Incluido Concepto

- 3.a Estudio y análisis de ofertas.
- 3.b Asesoramiento en la contratación de la obra, supervisión del contrato de obras



C.1.a. Estudio y análisis de Ofertas

Comprende los trabajos precisos para analizar las ofertas de distintos Constructores, desde el punto de vista técnico y económico para asesorar al CLIENTE cual es en opinión del Estudio de ARQUITECTURA la más ventajosa.

Se concretará en un informe análisis de las mismas y una propuesta.

C.1.b. Asesoramiento en la contratación de la obra, supervisión del contrato de obras

Comprende los trabajos supervisión del Contrato de obras para asesorar al CLIENTE sobre los términos del mismo desde el punto de vista técnico, en relación a su ajuste a las especificaciones del Proyecto.

Opcionalmente, a petición del CLIENTE proporcionaríamos un abogado, colaborador habitual, que examine las cláusulas desde el punto de vista jurídico.

C.2. Agentes Intervinientes en la Dirección

La responsabilidad de contratar las obras y los agentes que deben intervenir en las mismas corresponde al PROMOTOR. La Ley 38/1999 define los agentes intervinientes y sus derechos y deberes.

Los apartados a, b y c corresponden a los mecanismos de control técnico de la obra (art. 12-14 L.O.E.), incluye arquitectos y otros agentes. El apartado d) se refiere a la ejecución del Proyecto acceso a los servicios de Telecomunicaciones y debe ser dirigido

Incluido	Concepto
<input checked="" type="checkbox"/>	2.a Dirección de Obra (Arquitecto)
<input type="checkbox"/>	2.b Dirección de ejecución de obra (Arquitecto técnico)
<input type="checkbox"/>	2.c Contratación de Laboratorio de Control de Calidad
<input type="checkbox"/>	2.d Dirección de las obras de Telecomunicaciones (Ingeniero)
<input type="checkbox"/>	2.e Coordinación de Seguridad y Salud
<input type="checkbox"/>	2.f Contratación de O.C.T. para el emisión de informes para el seguro decenal

C.2.a. Dirección de obra (Arquitecto)

Esta función se encuentra definida en el Ar. 12 L.O.E. es el 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.

Sus obligaciones y la titulación requerida quedan definidas en el apartado 3 del citado artículo.

C.2.b. Dirección de ejecución de obra (Arquitecto técnico)

Esta función está definida en al Art. 13 L.O.E. El director de la ejecución de la obra es el agente 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.

Sus obligaciones y la titulación requerida quedan definidas en el apartado 3 del citado artículo.

A petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría de su subcontratación o contratación en nombre del CLIENTE con nuestros colaboradores habituales.



C.2.c. Contratación de Laboratorio de Control de Calidad

Esta función está definida en el Art. 14 L.O.E., son 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.

Los ensayos y pruebas necesarias se definen en el Plan de Control de Calidad, a los que hay que añadir lo que se decidan durante la ejecución de las obras para los controles definidos en el Arts. 7.2, 7.3 y 7.4 del R.D. 314/2006 y corresponde al CLIENTE la contratación con un organismo acreditado y Comunicarle la Autoría del Proyecto y los Directores de Obra y Ejecución según Art. 14.3.a L.O.E.

El Estudio de ARQUITECTURA puede prestar asesoramiento y asistencia al CLIENTE en este cometido si es requerido a ello.

C.2.d. Dirección de las Obras de Instalaciones comunes de Telecomunicaciones

Viene obligado por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero y se define en Art 10 del Real Decreto 346/2011, corresponde al PROMOTOR realizar la contratación de la Dirección de este apartado de la obra, estas obras dirigirse por Ingenieros especialistas en telecomunicaciones.

A petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría de su subcontratación o contratación en nombre del CLIENTE e incorporación al resto de documentos del Proyecto de Ejecución en cuyo caso asumiríamos la responsabilidad de la coordinación.

C.2.e. Coordinación de Seguridad y Salud

Su obligatoriedad está definida por el Artículo 9 del R.D. 1627/1997, las atribuciones obligaciones y derechos de esta figura están indicados en el Decreto, la obligación de su contratación corresponde al CLIENTE, así como de realizar el Aviso Previo ante la Autoridad Laboral. Debe tener la titulación regulada por la disposición adicional 4ª de la L.O.E. y formación específica.

El coordinador de S y S. es el encargado de dirigir y realizar el seguimiento de las acciones de prevención en la obra y llevar el Libro de Incidencias, junto con el resto de actuaciones que en este campo prevé la legislación.

A petición del CLIENTE, el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría de su subcontratación o contratación en nombre del CLIENTE.

C.2.f. Contratación de O.C.T. para la emisión de informes para el seguro decenal

Caso de que por aplicación de la d.a.2ª la obra requiera los seguros del Art. 19 L.O.E. es precisa la contratación de un Organismo de Control Técnico que elabore los informes de emisión obligatoria exigidos por las compañías aseguradoras, corresponde al CLIENTE en función del Art. 9.2.d de la L.O.E. contratar dicho servicio con Organismo acreditado

El Control Técnico es la auditoria de calidad del proceso edificativo (fases de proyecto y de ejecución) necesaria para la contratación de los Seguros de Daños asociados a las distintas responsabilidades específicas definidas por la L.O.E.:

- Responsabilidad ANUAL: Daños materiales causados por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.
- Responsabilidad TRIENAL: Daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos de las instalaciones o elementos constructivos que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad (incluida la estanqueidad).



- Responsabilidad DECENAL: Daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la obra fundamental (estructura y sistema de cimentación), y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

El Estudio de ARQUITECTURA podría prestar asesoramiento al CLIENTE para la cumplimentación de esta exigencia.

D. DIRECCIÓN DE OBRA

Comprende las fases y actuaciones descritas en el Anejo II del R.D. 314/2006 de aprobación del Código Técnico de la Edificación, como resultado de dichas actuaciones se genera una documentación de seguimiento y control que debe incorporarse a la documentación de la obra terminada.

D.1. Actuaciones y fases de la Dirección de Obra

Son obligaciones del promotor según la L.O.E, entre otras: Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él; Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas.

El Proceso de Ejecución de la Obra se encuentra definido en el Art. 7 del R.D. 314/2006 por el que se aprueba el C.T.E.

Incluido	Concepto
<input checked="" type="checkbox"/>	1.a Suscripción del ACTA DE REPLANTEO PREVIO de las obras
<input checked="" type="checkbox"/>	2.a Redacción de ACTAS DE VISITA de obra y/o confección del LIBRO DE ORDENES
<input type="checkbox"/>	2.b Replanteos y Levantamientos topográficos durante la ejecución
<input checked="" type="checkbox"/>	2.c Comprobación de certificaciones parciales de obra
<input type="checkbox"/>	2.d Informes periódicos sobre el estado de ejecución
<input type="checkbox"/>	3 Modificaciones al proyecto durante la ejecución de la obra

D.1.a. Suscripción del ACTA DE REPLANTEO PREVIO de las obras

Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra es una obligación que compete a los Directores de Obra, Ejecución y El Constructor y marca el inicio de la obra al efecto de cómputo de plazos. La función de la propiedad se limita a aportar las licencias y autorizaciones precisas, tanto del a administración como de otros particulares y a la cesión del terreno a la custodia del Constructor.

Su contenido consiste en efectuar las comprobaciones pertinentes en relación con el Proyecto de referencia y el Replanteo Previo correspondiente, en el lugar de ejecución de las obras contempladas en el mismo, para observar si existen obstáculos físicos o servidumbres que afecten a la ejecución de las obras. Asimismo, se comprueba su realidad geométrica y la viabilidad de los supuestos que figuran en el proyecto y son básicos para su ejecución.

En obra pública se encuentra regulada en el Art 140 del RD 1098/2001

D.1.b. Redacción de ACTAS DE VISITA de obra y/o confección del LIBRO DE ORDENES

La cumplimentación del Libro de Órdenes y Asistencias es una obligación de la Dirección, según los Art. 12 y 13 de la L.O.E. y el Anejo II del R.D.314/2006

El Libro de Órdenes y Asistencias fue implantado por el artículo 4 del Decreto 462/1971, que estableció su obligatoriedad para las obras de promoción privada. La Orden Ministerial de 9 de Junio de 1971, por la que se dictan las normas sobre el libro de órdenes e incidencias en las obras de edificación establece los requisitos del mismo disponiendo su presentación al finalizar las obras, junto con el certificado final de obra.



Además, a petición del cliente o por necesidades organizativas de la obra en razón de su volumen puede resultar aconsejable la realización de reuniones de Coordinación de Dirección y levantamiento de Actas, la utilización de una o ambas se establecerá en el Contrato de acuerdo a la naturaleza de la obra

D.1.c. Replanteos y Levantamientos topográficos durante la ejecución

La Verificación y Comprobación de los replanteos efectuados por el Constructor es responsabilidad de la Dirección de la obra, de acuerdo a los artículos 12 y 13 de la L.O.E.

En los casos en que la complejidad de la comprobación exija la utilización de medios y conocimientos especiales de topografía, resultará imprescindible que se encomiende el levantamiento de dicho replanteo a técnicos especialistas de Topografía, a costa del CLIENTE, para que sean comprobados.

D.1.d. Comprobación de certificaciones parciales de obra

Según la L.O.E. el Director de Ejecución es el encargado de controlar cuantitativamente la obra, con ayuda de esos datos el Director de Obra confecciona las certificaciones en base a los precios consignados en el Proyecto o los contratados, según se acuerde en el contrato.

En el contrato se fijará la periodicidad y número de dichas certificaciones dado que no está establecido en la norma.

D.1.e. Informes periódicos sobre el estado de ejecución

No hay ninguna obligación legal de realizar informes parciales sobre el estado de ejecución, ajuste de previsiones de plazos, control de desviaciones... Todas estas actividades son de valor añadido, comprendidas dentro del concepto de Management y se pueden realizar a petición expresa del CLIENTE de acuerdo a sus necesidades, siempre que estén contempladas en el Contrato

D.2. Modificaciones al proyecto durante la ejecución de la obra.

A efectos de este apartado entenderemos como:

Modificación: Entenderemos por modificación cualquier modificación de los datos del proyecto que modifique sensiblemente las prestaciones del edificio o de alguna de sus partes y que se realice para adecuar todo o una de sus partes a las normas de obligado cumplimiento, a los nuevos requisitos de la propiedad, a las necesidades del presupuesto o a los aspectos que tengan que ver con deficiencias del proyecto que pongan en peligro la seguridad, la durabilidad o el uso al que se destina la edificación.

Ajuste: Se entiende por ajustes del proyecto las pequeñas modificaciones que no alteren significativamente las prestaciones del edificio o de alguna de sus partes y que se introduzcan para mejorar o adaptar a la realidad de la obra aquellos aspectos desarrollados en el proyecto.

Los ajustes del Proyecto durante la ejecución de las obras se documentarán a través de las actas de obra, del libro de órdenes o bien mediante detalles constructivos que se anejarán al proyecto. Las modificaciones, dada su mayor relevancia, deben documentarse más detalladamente a través de ACTAS específicas o bien a través de la elaboración de planos modificados, detalles y precios contradictorios.

Si el CLIENTE cuenta con algún procedimiento establecido por su sistema de gestión de la calidad, El Estudio de ARQUITECTURA no tiene inconveniente en asumir cualquier formato que se proponga.



Es obligación del PROMOTOR autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del Proyecto (Art. 9.2.b L.O.E.) y del Director de Obra elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra...

En este apartado se atenderá también a lo indicado en el apartado de MODIFICACIONES Y VARIACIONES, en la página 3 de las condiciones generales.

E. FIN DE OBRA

Según la L.O.E. el Constructor debe facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la OBRA EJECUTADA. Con ella el Director de Obra debe elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos. Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.

Físicamente consiste en que el Constructor debe aportar a la Dirección la siguiente documentación, para que ésta la recopile ordene y se la suministre a la PROPIEDAD, sin más trámite:

- Durante las obras aporta la documentación de los materiales y ensayos para que el Director de Ejecución confeccione la documentación del Control de Calidad para la elaboración del Certificado.
- También debe aportar los certificados de garantía de las instalaciones en las condiciones que tenga pactadas con el PROMOTOR.
- También debe aportar los Documentos de Acreditación de Puesta en Servicio de las instalaciones realizados por cada uno de los instaladores autorizados (si es contratado para ello)

La recopilación de la documentación final del CONSTRUCTOR puede depender de las condiciones contractuales de la obra, que están al margen de la Dirección Facultativa, alguno de esos documentos pueden requerir para su validez del Visto Bueno de la Dirección.

A esa documentación, la Dirección debe adjuntar el Certificado final de las obras y la Liquidación, cada uno en función de sus competencias.

El Certificado de Eficiencia Energética y la suscripción del informe final de Gestión de residuos se contratarán con sus respectivos documentos anejos al Proyecto si así se requiere por el CLIENTE.

Incluido	Concepto
<input checked="" type="checkbox"/>	1.a Emisión del CERTIFICADO FINAL DE OBRA y confección de la LIQUIDACIÓN
<input type="checkbox"/>	2.a Certificado de EFICIENCIA ENERGETICA del edificio terminado
<input type="checkbox"/>	2.b Supervisión del ACTA DE RECEPCIÓN del Edificio u Obra
<input type="checkbox"/>	2.c Suscripción del Informe Final de Gestión de residuos elaborado por el CONSTRUCTOR
<input type="checkbox"/>	2.d Suscripción o Vº Bº de otros documentos

E.1. Documentos de emisión obligatoria por la Dirección de Obra y de Ejecución

De acuerdo a la L.O.E. el Certificado Final de las Obras y la Liquidación de las mismas es competencia de la Dirección.

E.1.a. Emisión del CERTIFICADO FINAL DE OBRA y confección de la LIQUIDACIÓN

El CERTIFICADO FINAL DE LA OBRA está regulado por Decreto 462/1971, de 11 de marzo del Ministerio de la Vivienda. La LIQUIDACION es una certificación de obra más, que recoge la totalidad de lo ejecutado y que sigue para su confección las mismas reglas indicadas en el apartado D.1.d.



El contenido del CERTIFICADO FINAL DE LA OBRA y los documentos anejos que lo deben acompañar, está especificado en el ANEJO II.3 del R.D. 314/2006

Ambos documentos deben estar visados, el CERTIFICADO FINAL DE LA OBRA es requisito para la escrituración de obra nueva, según el Art. 20 del RDL 2/2008.

E.2. Emisión de otros documentos o Validación o supervisión de documentos confeccionados por otros agentes

Comprende otros documentos que de acuerdo a la legislación aplicable se deben incorporar a la documentación de fin de obra. No es obligatorio que sean suscritos por la Dirección facultativa de la Obra, por lo que su contratación debe realizarse expresamente.

E.2.a. Certificado de EFICIENCIA ENERGETICA del edificio terminado

Su obligación deriva del Art. 7 del R.D. 235/2013, que establece que El certificado de eficiencia energética del edificio terminado expresará que el edificio ha sido ejecutado de acuerdo con lo establecido en el proyecto de ejecución y en consecuencia se alcanza la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética del proyecto. Cuando no se alcance tal calificación, en un sentido u otro, se modificará el certificado de eficiencia energética inicial del proyecto en el sentido que proceda.

A petición del CLIENTE, lo mismo que con el de Proyecto, el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría la redacción del documento correspondiente de acuerdo a la normativa autonómica en vigor, así como de la inscripción del certificado en los registros oficiales pertinentes.

E.2.b. Supervisión del ACTA DE RECEPCIÓN del Edificio u Obra

De acuerdo a la L.O.E., el acta de recepción debe suscribirse entre el CONSTRUCTOR y el PROMOTOR, la Dirección facultativa la suscribiría únicamente a título de enterado.

Como servicio de valor añadido, a petición del CLIENTE, supervisaríamos el documento, desde el punto de vista de las prescripciones técnicas y las reservas que deban incluirse en el mismo.

E.2.c. Suscripción del Informe Final de Gestión de residuos elaborado por el Contratista

Este documento viene exigido por el Decreto 112/2012 en desarrollo del R.D. 105/2008, en su artículo 4.1.c. El contenido mínimo del citado Informe está definido en el Anexo III del decreto y debe estar firmado por la Dirección de las obras. Este informe es requisito para solicitar la devolución de las fianzas.

E.2.d. Suscripción o Vº Bº de otros documentos

La tramitación ante la autoridad de industria de ciertas instalaciones pueden requerir la conformidad de la Dirección Facultativa de las obras, únicamente se estará obligado a validar sobre aquellas partes que sean objeto del contrato de obras. En el resto es a petición del CLIENTE previo acuerdo en las condiciones.

F. ACTUACIONES FINALES POSTERIORES A LAS OBRAS.

Una vez terminadas las obras se precisa hacer actuaciones administrativas, elevación a escritura pública de la obra nueva, inscripción en el Registro de la Propiedad, alta de Contribución Urbana, Redacción de documentos precisos para la venta, que no son propiamente obra pero pueden requerir asistencia técnica y/o ser redactados por los técnicos de las obras.



Respecto a los documentos del apartado 2, a petición del CLIENTE el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría la redacción de dichos documentos de acuerdo a la normativa autonómica en vigor y con la documentación que aporte el CLIENTE.

Incluido	Concepto
<input checked="" type="checkbox"/>	1.a Certificación de la descripción del edificio y el ajuste a los términos de la licencia
<input type="checkbox"/>	2.a Confección del LIBRO DEL EDIFICIO

F.1. Documentos que deben ser suscritos por el Director de las Obras

F.1.a. *Certificación de la descripción del edificio y el ajuste a los términos de la licencia.*

Según el Art. 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008:

Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, ... así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos ...

La emisión de estas certificaciones, con los requisitos que en cada caso soliciten los Srs. notarios, son competencia del Director de la Obra y por tanto se encuentran incluidos en las ofertas.

F.2. Otros documentos responsabilidad del PROMOTOR

Estos documentos que se enuncian a continuación son obligatorios para la venta, junto con el seguro decenal de forma que no puede comercializarse ninguna vivienda en edificio plurifamiliar que no cuente con estos documentos.

F.2.a. *Confección del LIBRO DEL EDIFICIO*

Se encuentra regulado por el Decreto 250/2003 BOPV 25/11/03, se incluyen las Instrucciones de USO y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO definidas en el Art. 7 de la L.O.E.

A petición del CLIENTE el Estudio de ARQUITECTURA se encargaría de la redacción de todos o parte de los documentos que componen el Libro.

1. Cuaderno de registro
 - Datos iniciales
 - Registro de Incidencias
 - Registro de Operaciones de Mantenimiento
2. Documento de Especificaciones técnicas
 - Datos técnicos generales
 - Manual de uso y mantenimiento del edificio
 - Plan de Mantenimiento
 - Instrucciones para caso de emergencia
 - Proyecto
3. Archivo de Documentos (Documentos iniciales)
4. Manual de la Vivienda



NORMAS LEGALES CITADAS

- Decreto 462/1971, de 11 de marzo, por el que se dictan normas sobre la redacción de proyectos y la dirección de obras de edificación.
- Real Decreto 2512/1977, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión.
- Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.
- Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. (L.O.E.)
- Decreto 250/2003, de 21 de octubre, sobre el libro del Edificio destinado a vivienda.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.)
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. CAPV
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.
- Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios