

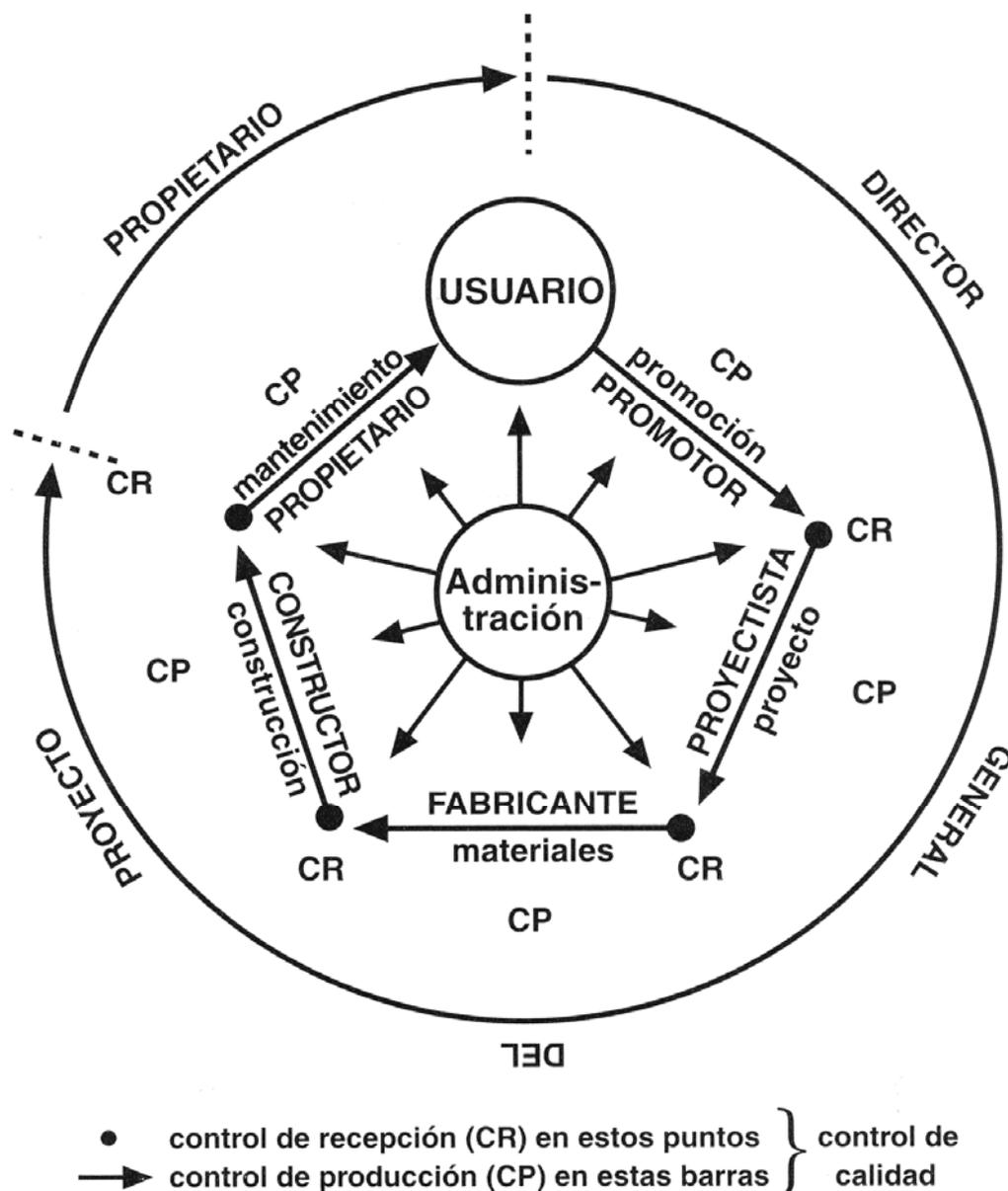


## GESTIÓN DE OBRAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS (Apuntes básicos. Documentos tipo)

---

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

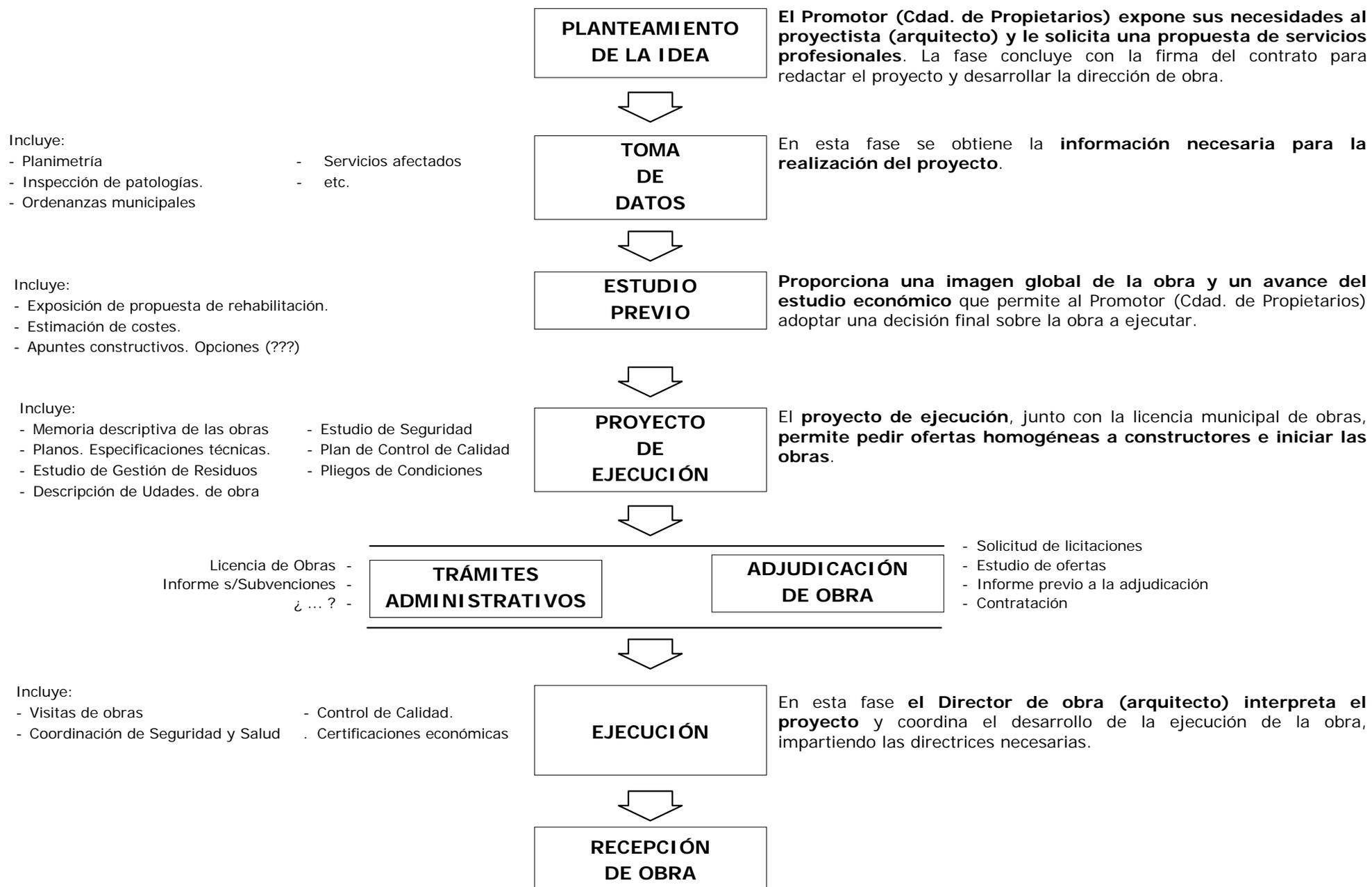


El **CONTROL DE PRODUCCIÓN (CP)** lo ejerce el sujeto que realiza la actividad. Es un control interno. Puede descomponerse en un autocontrol y un control interno independiente (propio o contratado). Pretende ofrecer la calidad pactada con el menor coste de producción posible.

El **CONTROL DE RECEPCIÓN (CR)** lo ejerce el receptor del resultado de la actividad precedente. Se produce en un punto en el que se transfieren responsabilidades. Es un control externo. Pretende asegurar la recepción de la calidad pactada con el menor margen de error posible.

Fuente: Fundamentos de calidad en construcción/ Álvaro García Meseguer

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES





# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

## DESARROLLO DE LAS OBRAS. ETAPAS GENERALES

ACTUACIONES	CALENDARIO			
	1ª Etapa	2ª Etapa	3ª Etapa	4ª Etapa
<b>INICIO DE ACTIVIDAD. TRÁMITES</b> - Identificación de agentes. Vertebración y funciones. - Directrices básicas. Presentación. - Actuaciones previas. Programación y solicitud. - Recordatorios básicos. Plan general de obra. - Petición de libros y aprobación de planes. - Comprobación del replanteo.				
<b>INICIO DE EJECUCIÓN. TRÁMITES</b>				
<b>EJECUCIÓN. SEGUIMIENTOS</b>				
<b>FIN DE OBRA. TRÁMITES y DOCUMENTACIÓN</b>				

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

## DESARROLLO DE LAS OBRAS. ETAPAS GENERALES

ACTUACIONES	CALENDARIO			
	1ª Etapa	2ª Etapa	3ª Etapa	4ª Etapa
<b>INICIO DE ACTIVIDAD. TRÁMITES</b>				
<b>INICIO DE EJECUCIÓN. TRÁMITES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comprobaciones previas. Listas de chequeo.</li> <li>- Programa de obra. Presentación pública.</li> <li>- Despliegue de Medios Auxiliares. Chequeos y Actas.</li> <li>- Ejecución de Unidades de Obra. Esquema procedimental.</li> <li>- Recepción de Subcontratistas. Actas.</li> <li>- Visitas de obra. Convocatorias.</li> </ul>				
<b>EJECUCIÓN. SEGUIMIENTOS</b>				
<b>FIN DE OBRA. TRÁMITES y DOCUMENTACIÓN</b>				

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

## DESARROLLO DE LAS OBRAS. ETAPAS GENERALES

ACTUACIONES	CALENDARIO			
	1ª Etapa	2ª Etapa	3ª Etapa	4ª Etapa
<b>INICIO DE ACTIVIDAD. TRÁMITES</b>				
<b>INICIO DE EJECUCIÓN. TRÁMITES</b>				
<b>EJECUCIÓN. SEGUIMIENTOS</b> ... de construcción - Organización general de tareas. - Administración del tiempo. - Programación de la obra. - Modificaciones del proyecto. Esquema procedimental. - Libro de Órdenes. ... de economía - Los precios unitarios. Los conceptos incluidos (explícitos y subyacentes) - Los presupuestos ¿De cuál hablamos? - Los precios nuevos. Procedimiento de formulación. - Certificaciones (ordinarias) de obra. Composición. ... de calidad - Planteamiento general. Listas de chequeo. - Control de calidad. Esquema procedimental. - El Plan de Control de Calidad. - Acreditación del control. Memoria de actuaciones. ... de seguridad - Actuaciones serías vs "papelería" - Agentes. Organigrama funcional. - Criterios fundamentales. - Corrección de malas prácticas.				
<b>FIN DE OBRA. TRÁMITES y DOCUMENTACIÓN</b>				

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

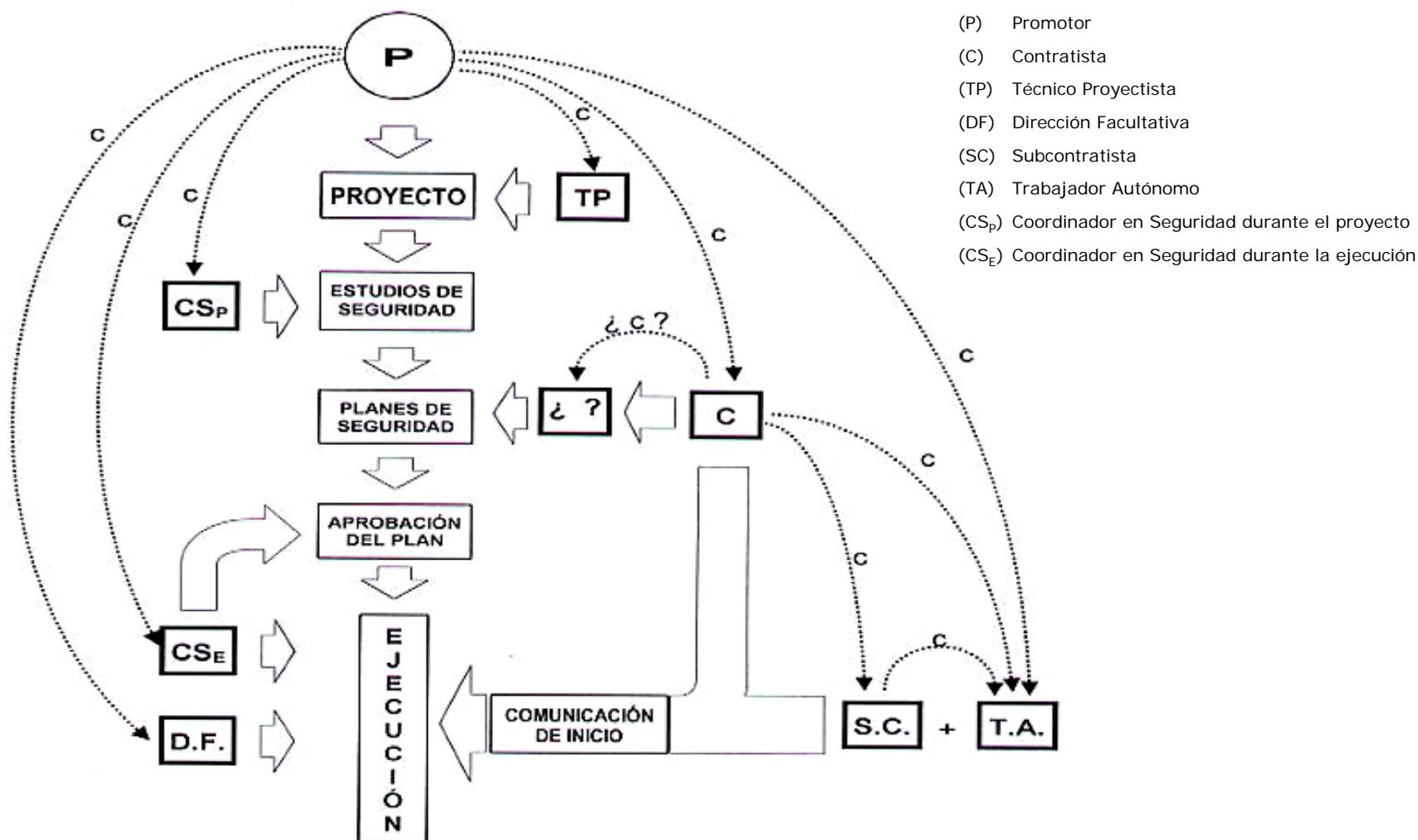
## DESARROLLO DE LAS OBRAS. ETAPAS GENERALES

ACTUACIONES	CALENDARIO			
	1ª Etapa	2ª Etapa	3ª Etapa	4ª Etapa
<b>INICIO DE ACTIVIDAD. TRÁMITES</b>				
<b>INICIO DE EJECUCIÓN. TRÁMITES</b>				
<b>EJECUCIÓN. SEGUIMIENTOS</b>				
<b>FIN DE OBRA. TRÁMITES y DOCUMENTACIÓN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificado fin de obra. Documentación del seguimiento.</li> <li>- Liquidación Fin de obra.</li> <li>- Recepción de obra. Propuesta. Acta.</li> </ul>				

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

## AGENTES. ORGANIGRAMA FUNCIONAL

El alcance preciso de los servicios acordados por los diversos agentes participantes debe establecerse mediante **contratos documentados** (c).



# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

## ANEXO nº 3. AGENTES. Funciones y responsabilidades

Según la vigente Ley de Ordenación de la Edificación (L.O.E.) los protagonistas que actúan durante la ejecución de una obra y sus obligaciones son las siguientes:

### EL PROMOTOR

Se considera promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que individual o colectivamente, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

**Son sus obligaciones:**

- Obtener sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- Suscribir los seguros previstos en la L.O.E.
- Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

### EL DIRECTOR DE OBRA (Arquitecto)

El director de obra 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.

**Son sus obligaciones:**

- Poseer la titulación exigida por la L.O.E.
- Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.
- Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

### EL DIRECTOR DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA (Aparejador)

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.

**Son sus obligaciones:**

- Poseer la titulación exigida por la L.O.E.
- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones, de acuerdo con el proyecto y con las instrucciones del director de obra.
- Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.
- Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.
- Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra, aportando los resultados del control realizado.

### EL CONSTRUCTOR

El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

**Son sus obligaciones:**

- Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
- Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
- Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.
- Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.
- Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- Firmar el acta de replanteo o de comienzo de obra y el acta de recepción de la obra.
- Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- Suscribir las garantías previstas en la L.O.E.

### LOS SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS

Se consideran suministradores de productos los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos de construcción.

**Son sus obligaciones:**

- Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad así como del cumplimiento de las exigencias que, en su caso, establezca la normativa técnica aplicable.
- Facilitar, cuando proceda, las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados así como las garantías de calidad correspondientes, para su inclusión en la documentación de la obra ejecutada.

## MEMBRETE PROFESIONAL

**IDENTIFICACIÓN DE OBRA**  
*Dirección postal*

**SEGUIMIENTO DE EJECUCIÓN DE OBRA**  
*Representantes de la Cdad. Protocolos*

**Introducción.** La ejecución del contrato de obra se desarrolla, sin perjuicio de las funciones y obligaciones que corresponden a los diversos agentes de la edificación, bajo la dirección, inspección y control del Promotor (Cdad. de Propietarios), el cual podrá dictar las instrucciones oportunas para el fiel cumplimiento de lo convenido. A este efecto, **es necesario que el Promotor designe una Comisión, identificando al Portavoz de la misma, como Dirección de la ejecución del contrato. Las facultades de estos Representantes (Comisión de Obras) serán las que corresponden a la máxima autoridad en la gestión del contrato: el Promotor.**

**Comisión de obras. Nominaciones**

Componentes	Nombre	Teléfono	e-mail
Portavoz			
Comisionado			

### VERTEBRACIÓN DE AGENTES

**Comunicaciones.** Las comunicaciones de la Comisión de Obras con la Dirección de obra y con el Constructor para el cumplimiento del contrato **se realizarán, exclusivamente, por medio del Portavoz** y se formalizarán documentalmente, mediante correos electrónicos. Los destinatarios deberán realizar los correspondientes acuses de recibo.

### MEMORIA DE OBRA (DELA DE LA)

### MEMORIA DE OBRA (DELA DE LA)

**Memorias de obra.** El seguimiento de la ejecución de la obra se expondrá a la Cdad. mediante memorias de obras; incluirán ilustraciones y textos. **Es necesario que todas las memorias se distribuyan entre todos los propietarios y que se expongan públicamente (en el portal).**

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

---

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
Dirección postal

---

**DISPOSICIÓN DE MEDIOS AUXILIARES**  
(Lista de chequeo)

---

CONTROLES	SI
<b>(s/ANDAMIOS TUBULARES)</b>	
1. La empresa montadora está inscrita en el REA (m/documento) .....	
2. El andamio es bidireccional .....	
3. El personal de montaje/desmontaje ha acreditado su cualificación (m/carnet profesional) .....	
4. El Director del montaje está identificado (m/documento) .....	
5. El Acta de recepción del andamio ha sido firmada (Constructor y empresa montadora) .....	
6. Hay rodapiés en todos los perímetros .....	
7. La permeabilidad de las redes (860 g/m <sup>2</sup> ) está acreditada (m/documento) .....	
8. La marquesina de protección ha sido instalada .....	
9. El acceso a las escaleras está controlado .....	
10. Está señalizada la prohibición de acceso a obra .....	
11. Los niveles de plataformas cumplen lo proyectado .....	
12. Los amarres s/fachada cumplen lo proyectado .....	
13. Las plataformas de trabajo cumplen lo proyectado .....	
14. Se han dispuesto las triangulaciones (arriostramientos) .....	
15. Se han protegido los pasos de peatones .....	
16. Se ha colocado señalítica s/"caídas de materiales" .....	
17. El Recurso Preventivo del Subcontratista ha sido nominado (m/documento) .....	

---

No se autoriza el inicio de obra hasta que todas las afirmaciones expuestas sean ratificadas con un **SI**.  
Toda la documentación solicitada deberá estar disponible en la oficina de obra.

---

**COMENTARIOS**  
(Aclaración de incidencias)

.....

.....

Lista de chequeo. Ejemplo

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

---

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
Dirección postal

---

**ACTA DE COMPROBACIÓN DE MONTAJE DE ANDAMIOS TUBULARES**

---

**AGENTES INTERVINIENTES**

- **Constructor** ..... : NOMBRE MERCANTIL / D. Nombre Apellidos Apellido (Rpte)  
 - **Subcontratista** ... : NOMBRE MERCANTIL / D. Nombre Apellidos Apellido (Rpte)

Los que suscriben, a petición del Director de Obra y Coordinador de Seguridad y Salud, **hacen constar** que:

1. La empresa montadora está inscrita en el Registro de Empresas Acreditadas<sup>(1)</sup>.
2. El andamio es bidireccional.
3. El personal de montaje y desmontaje ha acreditado su cualificación mediante carnet profesional<sup>(1)</sup>.
4. El Director del montaje y desmontaje del andamio está identificado<sup>(1)</sup>.
5. El Acta de recepción del andamio ha sido firmada por el Constructor y la Empresa montadora<sup>(1)</sup>.
6. Hay rodapiés en todo el perímetro de todas las plataformas de trabajo.
7. La permeabilidad de las redes (860 g/m<sup>2</sup>) está acreditada<sup>(1)</sup>.
8. La marquesina de protección ha sido instalada.
9. El acceso a las escaleras está controlado.
10. Está señalizada la prohibición de acceso a obra (para personas ajenas).
11. Los niveles de las plataformas cumplen lo proyectado.
12. Los amarres sobre fachadas cumplen lo proyectado.
13. Las plataformas de trabajo cumplen lo proyectado.
14. Se han dispuesto las necesarias triangulaciones (arriostramientos).
15. Se han protegido los pasos de peatones.
16. Se ha colocado la señalítica que advierte sobre eventuales caídas de materiales.
17. El Recurso Preventivo del Subcontratista ha sido nominado<sup>(1)</sup>.

(1) **La documentación que lo acredita se encuentra en la oficina de obra.**

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

El Constructor El Montador

Fdo.: Nombre Apellido Apellido Fdo.: Nombre Apellido Apellido

Acta de control. Ejemplo

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

## RENOVACIÓN DE CUBIERTA DE INMUEBLE Calle Oyancas, 4/ 48980 SANTURCE

### LICENCIA DE OBRAS. Condiciones Seguimiento del cumplimiento

CONDICIONES	SI
<b>... antes de iniciar las obras</b>	
C.1 Se ha constituido la fianza s/Gestión de Residuos (1.044 €) .....	
C.2 La obra se iniciará antes del 30 de Setiembre de 2014 .....	
C.3 La obra terminará antes del 30 de Enero de 2014 .....	
C.4 Se ha entregado al Ayto. la Comunicación de Inicio de obra .....	
C.5 Se ha entregado al Ayto. el Acta de Recepción de Andamios .....	
C.6 Se ha solicitado autorización de ocupación de vía pública (s/medios auxiliares) .....	
C.7 Se ha solicitado autorización para conexión a redes generales .....	
<b>... durante la ejecución de la obra</b>	
C.8 No se han instalado rótulos, anuncios, etc <sup>(1)</sup> .....	
C.9 En la oficina de obra se encuentra la licencia <sup>(2)</sup> .....	
C.10 En la oficina de obra se encuentra el proyecto <sup>(3)</sup> .....	
<b>... al terminar la obra.</b> Se entregará la siguiente documentación	
C.11 Certificado fin de obra (firmado y visado) .....	
C.12 Declaración s/ejecución de obra según proyecto .....	
C.13 Planos fin de obra (si hay modificaciones) .....	
C.14 Fotografías de obra terminada .....	
C.15 Resumen económico (s/obra ejecutada) .....	

(1) La autorización para estas instalaciones debe solicitarse de modo independiente.  
 (2) Firmada por Promotor, Director de obra y Constructor.  
 (3) Sellado por el Ayto.

## REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS (Vídeos Pedagógicos)

En la circular se han establecido **sendos enlaces on-line** que permiten ver los vídeos en un ordenador y **códigos QR** que permiten hacerlo con un Smartphone. Utilizando este segundo medio pueden verse los vídeos aprovechando tiempos muertos (esperas, viajes, etc.).

Si desean recibir directamente esta circular, envíen la solicitud a la siguiente dirección: [porteria@e-edificacion.com](mailto:porteria@e-edificacion.com)



[Ver vídeo](#)

**ETAPAS GENERALES.** La ejecución de una obra de edificación es un proceso complejo y sometido a una normativa de obligado cumplimiento. Todo ello impone la necesidad de desarrollar un conjunto de actuaciones vertebradas y ordenadas, en tiempo y forma. En este vídeo (15 minutos) se ofrece información útil para gestionar el proceso, con perspectiva general.



[Ver vídeo](#)

**CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR.** Una desafortunada adjudicación de obra puede influir negativamente en el desarrollo de su ejecución y en la calidad final de la misma. Es necesario seleccionar con garantías al Constructor y fijar claramente la base contractual. A estos efectos, es necesario desarrollar un adecuado esquema procedimental. En este vídeo (11 minutos) se ofrece información útil para gestionar el proceso de contratación del Constructor.



[Ver vídeo](#)

**SEGUIMIENTO ECONÓMICO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (Parte I. Certificaciones).** Es ineludible justificar el coste de las obras realmente ejecutadas. En este vídeo (5 minutos) se ofrece información útil para gestionar el seguimiento económico de una obra, durante la ejecución.



[Ver vídeo](#)

**SEGUIMIENTO ECONÓMICO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS (Parte II. Precios Nuevos y Abonos a cuenta).** Durante la ejecución de una obra pueden plantearse modificaciones o ampliaciones del proyecto y peticiones de abonos a cuenta, por parte del Constructor. En este vídeo (4 minutos) se ofrece información útil para gestionar el seguimiento económico de una obra en estos casos.



[Ver vídeo](#)

**RECEPCIÓN DE OBRA.** La recepción de obra es el acto por el cual el Constructor hace entrega de la misma al Promotor (Cdad. de Propietarios) y es aceptada por éste. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación se inicia a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción o cuando se entienda tácitamente producida. En este vídeo (5 minutos) se ofrece información útil para gestionar el proceso de recepción de obra.

**PROYECTOS y DIRECCIÓN DE OBRAS**  
 Ignacio Miguel San Ginés Vizcaíno, Arquitecto  
 ☎ 944 612 717  
[imsangines@arquired.es](mailto:imsangines@arquired.es)

# INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

## MEMBRETE PROFESIONAL

### INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (I.T.E.)

#### CALENDARIO DE ACTUACIONES

ACTUACIONES	CALENDARIO (Días laborales)																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A.1 Contratación de I.T.E.																				
A.2 Revisión de proyecto (Ayto)																				
A.3 Encuesta sobre daños																				
A.4 Programa de Inspección																				
A.5 Redacción de informe I.T.E.																				
A.6 Entrega de informe a Cdad.																				
A.7 Entrega del informe al Ayto.																				??

**A.1 Contratación de I.T.E.** El procedimiento lo inicia la Cdad. de Propietarios cuando entrega al Técnico Inspector la aceptación de su propuesta de servicios.

**A.2 Revisión del Proyecto.** El Técnico inspector, previa solicitud en el Ayuntamiento, revisa en el archivo municipal el proyecto de ejecución del edificio; se obtiene información planimétrica y de las características constructivas.

**A.3 Encuesta sobre daños.** Los propietarios deben informar sobre los daños que observen en sus viviendas, locales o en elementos comunes del edificio. A este efecto, el Técnico inspector entrega al Representante del portal una hoja-tipo para que la distribuya entre todos los propietarios, mediante buzono. Los propietarios deben devolver sus respectivas hojas cumplimentadas al Representante del portal, en el plazo señalado.

**A.4 Programa de Inspección.** El Representante del portal entrega al Técnico inspector las hojas cumplimentadas recibidas y éste último elabora un programa de visitas. El programa se distribuye entre todos los propietarios que hayan señalado daños, mediante buzono personalizado; también se expone una copia en el portal. **La inspección de viviendas, locales y elementos comunes se realiza en un solo acto; en el día señalado por el Técnico inspector.**



**CONTRATACIÓN E INSPECCIÓN.** La prestación del servicio de Inspección Técnica de un Edificio (I.T.E.) debe realizarse metódicamente. En el video adjunto se expone y comenta el proceso que debe desarrollarse; puede verse escaneando el código QR.

**A.5 Redacción de informe I.T.E.** Realizada la inspección del edificio, el Técnico inspector redacta el informe mediante el programa informático del Gobierno Vasco habilitado para ello; el informe incluye el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio.

**A.6 Entrega del informe a la Cdad.** El Técnico inspector entrega al Representante de la Cdad. dos copias del informe, en papel y en CDROM, en el formato establecido por el Gobierno Vasco.

**A.7 Entrega del informe al Ayto.** La Cdad. debe entregar una copia del informe de la I.T.E. en el Ayuntamiento, a través del Registro de Entrada.

## MEMBRETE PROFESIONAL

### ACTUACIONES Post-I.T.E. (Rehabilitación de edificios)

Como continuación de la Inspección Técnica del Edificio, para realizar las reparaciones que se hayan señalado en el Dictamen final es necesario desarrollar el siguiente protocolo:

ACTUACIONES	CALENDARIO <sup>(1)</sup>					
	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase 5	Fase 6
A.1 Planteamiento de actuaciones						
A.2 Contratación de Técnico						
A.3 Contratación de Constructor						
A.4 Solicitud de Licencia de obra						
A.5 Ejecución de obras						
A.6 Certificado de Subsanción						

(1) La duración de cada fase depende del tipo de actuaciones que la Comunidad acuerde realizar y de la diligencia con la que la Junta de Propietarios tome las decisiones y desarrolle las tareas que le corresponden como promotora de la obra.

**A.1 Planteamiento de Actuaciones.** La Comunidad debe decidir cuales son los trabajos que desea realizar. A este efecto, es conveniente exponer a la Cdad. una síntesis de las actuaciones que son necesarias.

**A.2 Contratación de Técnico competente<sup>(1)</sup>.** Una vez acordadas las actuaciones de reparación que se deseen, la Comunidad debe contratar los servicios profesionales de un Técnico competente<sup>(1)</sup> para que desarrolle una Memoria Técnica o un Proyecto de Ejecución, según sea la importancia y alcance de las obras deseadas. En cualquiera de estos documentos, **el Técnico debe describir, con detalle, las unidades de obra**, especificando, con precisión, los materiales que deben emplearse y elaborando, también, un estudio previo del coste de las obras. (1) Arquitecto o Aparejador (según las competencias legales correspondientes).

**A.3 Contratación de Constructor.** Una vez redactada la descripción de las obras necesarias (Memoria Técnica o Proyecto de Ejecución), la Comunidad puede solicitar presupuestos de obra a los Constructores que desee; **subrayándoles que la base contractual será lo especificado en la Memoria Técnica o Proyecto de Ejecución, redactado por el Técnico competente.** Una vez recepcionados los presupuestos solicitados, estudiados comparadamente y decidida la adjudicación, la Comunidad debe consensuar con el Constructor seleccionado las condiciones del contrato de obra, firmándolo.

**A.4 Solicitud de Licencia de obra.** Por otra parte, la Comunidad deberá solicitar la licencia de obra en el Ayuntamiento, presentando la Memoria Técnica o Proyecto de Ejecución.

**A.5 Ejecución de obras.** El Constructor contratado por la Comunidad deberá ejecutar las obras con sujeción al Proyecto de Ejecución (o Memoria Técnica), a la legislación aplicable y a las instrucciones del Director de obra (Ley de Ordenación de la Edificación, art. 11).

**A.6 Certificado de Subsanción.** Terminadas las actuaciones necesarias, la Comunidad presentará en el Ayuntamiento el Certificado de Subsanción de las Deficiencias; firmado por el Técnico competente que haya sido contratado para redactar las especificaciones técnicas y supervisar la ejecución de las obras (Decreto 80/2014, art. 9).

#### PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN Explicaciones más detalladas



La Ejecución de una obra de edificación es un proceso complejo, regulado por diversas normativas, de obligado cumplimiento. En el [vídeo adjunto](#) (3') se expone información útil para gestionar dicho proceso; puede verse escaneando el código QR o pulsando sobre el hipervínculo habilitado.



La Contratación del Constructor debe realizarse con especial esmero, recordando que la Memoria T<sup>ra</sup> o Proyecto de Ejecución es la base fundamental del Contrato de obra. En el [vídeo adjunto](#) (8') se expone información útil para gestionar dicho proceso; puede verse escaneando el código QR o pulsando sobre el hipervínculo habilitado.

# EL PROYECTO. (Base Contractual)

# EL PROYECTO. Base Contractual

## MEMBRETE PROFESIONAL

### MANTENIMIENTO DE EDIFICIO Dirección postal

### PLANTEAMIENTO DE ACTUACIONES (Enunciado de unidades de obra)

De la Inspección Técnica del Edificio se deduce que **el inmueble tiene necesidad de realizar las siguientes actuaciones:**

- 

**A.1 Reparación de desagüe de cubierta** (s/fachada lateral lzda). Es necesario revisar el desagüe del pesebre en la bajante pluvial y asegurar la estanqueidad de las uniones.
- 

**A.2 Renovación de revestimiento** (s/Azotea inferior). Es necesario disponer una junta de dilatación perimetral y sustituir el pavimento dañado.
- 

**A.3 Renovar el sistema de impermeabilización** (s/Azotea superior), instalando aislamiento térmico para evitar enmohecimientos en techos subyacentes.
- 

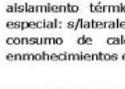
**A.4 Renovación de revestimientos** (fachadas zagueras/patios). Saneando el enfoscado y pintando, en todas las superficies. Véase opción A.10
- 

**A.5 Saneado de patios interiores**. Renovando el sistema de impermeabilización, instalando albardillas sobre antepecho y protegiendo los zócalos.
- 

**A.6 Reparación de terraza colindante** (Corresponde a la Comunidad vecina). Debe revisarse la impermeabilización y el sistema de recogida de agua; también el estado de la junta estructural.
- 

**A.7 Reparación de cabezales de ventanas**. Es muy urgente. Hay peligro de desprendimiento sobre la vía pública; de accidentes irreparables si los cascotes caen sobre una persona.
- 

**A.8 Reparación de aleros** (s/azotea superior). Reconstruyendo los bordes dañados e instalando protección frontal y goterones.
- 

**A.9 Reparación de desagües de aparatos sanitarios** (?). Previa investigación específica para asegurar el origen de los daños sobre paredes de escalera.
- 

**A.10 Opcional: Aumento de resistencia térmica (fachadas)**. Es conveniente instalar un sistema de aislamiento térmico por el exterior de las fachadas (en especial: s/laterales de balcones acristalados), para reducir el consumo de calefacción y evitar puentes térmicos y enmohecimientos en el interior de las viviendas.

Para contratar los servicios de un Técnico competente que prescriba las especificaciones técnicas, previas a la contratación de un Constructor, es necesario que la Comunidad señale las actuaciones que desee realizar (marcándolas con una equis, en el cuadrado adjunto a cada una de ellas). Una vez señaladas las actuaciones deseadas por la Cdad. de Propietarios, el Técnico competente podrá formular su propuesta de servicios. La especificación de las obras necesarias podrá formalizarse mediante una sencilla Memoria Técnica o un Proyecto de Ejecución (más complejo), según sea el alcance de las obras propuestas por la Comunidad.

### ACTUACIONES PLANTEADAS (Las marcadas con equis)

Fdo. \_\_\_\_\_ La Cdad. \_\_\_\_\_

Planteamiento de necesidades. Apunte

### REHABILITACIÓN DE FACHADAS DE EDIFICIO (Estudio Previo. Análisis de alternativas de construcción) Dirección postal

### PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES (véanse explicaciones y videos anexos)

#### CONTENIDO DEL SERVICIO PROPUESTO (Véanse explicaciones y videos anejos)

La prestación de los servicios profesionales contratados se fraccionará en las etapas siguientes:

- **Actuación nº 1** ..... : **Estudio Previo**<sup>(1)</sup>. Constituye la fase preliminar de un proyecto de ejecución en la que se expresan las ideas que desarrollan el planteamiento inicial propuesto por el Promotor de modo elemental y esquemático y que permiten a éste último adoptar una decisión inicial. Incluye:

  - Estudio del proyecto original (archivo municipal).
  - Determinación precisa del programa de necesidades (m/Portavoz de Cdad).
  - Estudio de alternativas de intervención. Estimaciones de costes. Análisis de viabilidad.

 código QR  
[\(1\) Ver ejemplo \(pulsar hipervínculo\)](#)
- **Actuación nº 2** ..... : **Presentación a Junta de Propietarios**<sup>(2)</sup>. En la presentación se explica lo relativo a las cuestiones que las Comunidades plantean habitualmente: Esquema General del Proceso de obra; Identificación de Agentes. Funciones; Patologías observadas; Intervención proyectada; Estudio económico; Procedimiento de Contratación de Constructor y Calendario. (Nota: La presentación se realiza mediante la proyección de un Power-Point. La Cdad debe disponer de un local adecuado).

 código QR  
[\(2\) Ver ejemplo \(pulsar hipervínculo\)](#)

#### PRECIO DEL SERVICIO El coste total de los servicios propuestos se facturará de forma fraccionada, según criterio subsiguiente:

CONCEPTO	CANTIDAD	PLAZO y FORMA DE ABONO
Estudio Previo	<b>C</b>	A la entrega del Estudio Previo. Mediante domiciliación bancaria en cuenta de la Comunidad de Propietarios.
Presentación a Cdad.	(I.V.A. incluido)	

#### NOTAS:

- La prestación de los servicios profesionales ofrecidos se realizará según las condiciones expuestas en las cláusulas contractuales adjuntas (véanse).

#### ACEPTADO

Fdo: \_\_\_\_\_  
C.I.F. Cdad.: \_\_\_\_\_  
Cuenta bancaria de la Cdad. Propietarios (IBAN) \_\_\_\_\_

Estudio Previo. Propuesta

# EL PROYECTO. Base Contractual

MEMBRETE PROFESIONAL

**REHABILITACIÓN DE INMUEBLE<sup>(1)</sup>**  
 (1) Fachadas, alero, solera y red de saneamiento de patio  
 Dirección postal

**PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES**  
 (véanse explicaciones y vídeos anexos)

**CONTENIDO DEL SERVICIO PROPUESTO (Véanse explicaciones y vídeos anejos)**

La prestación de los servicios profesionales contratados se fraccionará en las etapas siguientes:

- Toma de Datos** ..... : Levantamiento planimétrico de las fachadas.  
 - Determinación precisa del programa de necesidades (m/Portavoz de Cdad).
- Proyecto de Ejecución & Estudio de Seguridad<sup>(2)</sup>** ..... : Memoria. Calendario de obra. Plan de seguimiento.  
 - Planos de estado actual. Análisis de patologías.  
 - Planos de detalle de estado proyectado. Detalles constructivos.  
 - Pliegos de Condiciones (Legales, Facultativa y Económicas)  
 - Pliegos de prescripciones técnicas particulares. Memoria de calidades  
 - Plan de Control de Calidad.  
 - Estudio de Seguridad y Salud.  
 - Estudio de Gestión de Residuos.  
 - Instrucciones de Uso y Mantenimiento.  
 - Presupuesto (por partidas y precios unitarios descompuestos: mano de obra y materiales).
- Presentación a Junta de Propietarios<sup>(3)</sup>** ..... : En la presentación se expone lo relativo a las cuestiones que las Comunidades plantean habitualmente:  
 Esquema General del Proceso de obra: Identificación de Agentes. Funciones. Patologías observadas.  
 Intervención proyectada. Estudio económico. Procedimiento de Contratación de Constructor. Calendario.  
 (Nota: La presentación se realiza mediante la proyección de un Power-Point. La Cdad debe disponer de un local adecuado).
- Dirección de obra & Coordinación de Seguridad<sup>(3)</sup>** ..... : Plan de Seguimiento. Programa de visitas. - Certificaciones de obra.  
 - Acta de aprobación del Plan de Seguridad y Salud. - Liquidación Fin de Obra.  
 - Acta de aprobación del Plan de Gestión de Residuos. - Recepción de obra.  
 - Acta de comprobación del replanteo. - Certificado Fin de Obra.  
 - Autorización de inicio de obra. - Documentación del seguimiento de obra.  
 - Coordinación de Seguridad y Salud. - Informe final sobre Gestión de Residuos.  
 - Visitas de obra ( nº : \_\_\_). Memorias de obra.

**PRECIO DEL SERVICIO** El coste total de los servicios propuestos se facturará de forma fraccionada, según criterio subsiguiente:

CONCEPTO	CANTIDAD	PLAZO y FORMA DE ABONO
Toma de Datos		
Proyecto de Ejecución	___ €	Provisión inicial a la firma del contrato: ___ €, resto a la entrega del Proyecto de Ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos. Mediante domiciliación bancaria en cuenta de la Comunidad de Propietarios.
Presentación a Junta Propietarios	___ €	
Estudio de Seguridad & Salud	___ €	
Dirección de obra	___ €	Se facturará mensualmente, por visitas realizadas; a lo largo del plazo de ejecución de la obra. Mediante domiciliación bancaria en cuenta de la Comunidad de Propietarios.
Coordinación de Seguridad	___ €	
<b>TOTAL</b>	<b>___ €</b>	

NOTAS:

- \* Servicio opcional: **Adjudicación de obra** (recepción de pptos de constructores, estudio comparado de ofertas, informe y propuesta de adjudicación, redacción de contrato de obras). Precio: \_\_\_ € (se facturará a la entrega del informe previo a la adjudicación).
- \* El cliente abonará al Colegio Oficial de Arquitectos los Derechos de Intervención Colegial correspondientes a cada uno de los documentos visados.
- \* A las cantidades señaladas se aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido (21%).
- \* La prestación de los servicios profesionales ofrecidos se realizará según las condiciones expuestas en las cláusulas contractuales adjuntas (véanse).

**ACEPTADO**

Fdo: \_\_\_\_\_

C.I.F. Cdad.: \_\_\_\_\_

Cuenta bancaria de la Cdad. Propietarios (IBAN) \_\_\_\_\_

Propuesta de servicios profesionales (proyecto de ejecución)

MEMBRETE PROFESIONAL

**REHABILITACIÓN DE FACHADAS**  
 Dirección postal

**ESTUDIO ECONÓMICO (Apunte)**

**INTRODUCCIÓN**

El **precio de una obra** depende de la determinación precisa de todas sus especificaciones: un conjunto de numerosas variables. Las especificaciones técnicas de las partidas se prescriben, con detalle, en el proyecto de ejecución. **Las cifras que se exponen a continuación apuntan los costes estimados que pueden tomarse como referencia para poder adoptar una decisión inicial sobre la obra a ejecutar.** Por otra parte, **para poder proponer unos honorarios es fundamental conocer, con precisión, el alcance de las obras que la Cdad. desea realizar;** según sean estas últimas, los honorarios pueden ser muy diversos. No se han considerado las deducciones por **subvenciones** de la Administración (Gobierno Vasco e IDAE).

Se han considerado dos **alternativas** de intervención:

**A.1 Incorporación de SATE sobre fachada principal, exclusivamente.** (Nota: Es probable que esta intervención reducida no cumpliera las condiciones establecidas para conceder las subvenciones).

**A.2 Incorporación de SATE sobre todas las fachadas (principal y zaguera).**

CONCEPTOS	ALTERNATIVAS	
	A.1	A.2
<b>Coste de obra</b>		
Ppto. de Contrata <sup>(1)</sup> .....	___ €	___ €
<b>Coste de Honorarios Técnicos</b>		
Proyecto de ejecución .....	___ €	___ €
Estudio de Seguridad y Salud .....	___ €	___ €
Dirección de obra .....	___ €	___ €
Coordinación de S&S .....	___ €	___ €
<b>Impuestos</b>		
Visado Colegio de Arquitectos .....	___ €	___ €
Licencia de obras .....	___ €	___ €
I.V.A. Constructor .....	___ €	___ €
I.V.A. Técnico (Arqto) .....	___ €	___ €
<b>TOTAL PPTO. GENERAL<sup>(2)</sup></b> .....	<b>___ €</b>	<b>___ €</b>




(1) El **Ppto. de Contrata** incluye, con carácter general: andamiajes, mano de obra, materiales, medios auxiliares y costes indirectos del Constructor; también incluye los gastos generales y el beneficio industrial del mismo. Para obtener el presupuesto de contrata se ha considerado la superficie de las fachadas (deducidas de las medidas obtenidas en los planos del Catastro) y el coste medio, por metro cuadrado, resultante de obras similares ejecutadas.

(2) Sin descontar posibles **subvenciones** (Gobierno Vasco & IDAE).

Estudio económico de referencia

# EL PROYECTO. Base Contractual

## REPARACIÓN DE AZOTEA DE INMUEBLE Edificio Las Cadenas / 48920 PORTGALETE ESTUDIO PREVIO

**OBRAS PLANTEADAS.** Durante la inspección de la azotea realizada con representantes de la Cdad. (16/julio/2014) Se plantea que las obras necesarias para rehabilitar la cubierta del edificio son las siguientes:

- Renovación de impermeabilización y pavimento de cubierta principal y antepechos (Ref.: foto 444).
- Renovación de impermeabilización y sofitos de aleros de casetones de escaleras (Ref.: foto 446).
- Renovación de revestimientos exteriores de antepechos de azotea de casetones (Ref.: foto 447).
- Pintado de paredes de casetones (Ref.: foto 448)



Foto. 444



Foto. 446



Foto. 447



Foto. 448

### PRESUPUESTO DE CONTRATA DE OBRA<sup>(1)</sup>. Estimación previa

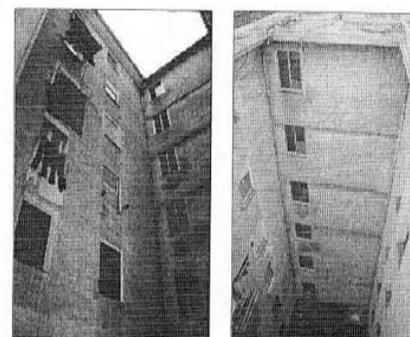
ACTUACIONES		Opción 1	Opción 2	Opción 3
CASETONES	A.1 Medios auxiliares (montacargas)	9.800 €	9.800 €	9.800 €
	A.2 Demolición de membrana existente (casetones)	3.400 €	3.400 €	3.400 €
	A.3 Regularización de formación de pendientes (casetones)	5.700 €	5.700 €	5.700 €
	A.4 Nueva impermeabilización autoprotégida (casetones)	15.100 €	15.100 €	15.100 €
	A.5 Renovación de revestimiento exterior de antepechos (Nuevo enfoscado+alicatado)	---	---	25.200 €
	A.6 Renovación de revestimiento de sofito de aleros (Nuevo enfoscado+pintura)	---	---	8.100 €
	A.7 Renovación de pintura de paredes (casetones)	2.100 €	2.100 €	2.100 €
AZOTEA	A.8 Demolición de pavimentos e impermeabilización (azotea ppal)	47.600 €	47.600 €	47.600 €
	A.9 Regularización de formación de pendientes (azotea ppal)	24.500 €	24.500 €	24.500 €
	A.10 Nueva impermeabilización (suelo + antepechos)	85.600 €	85.600 €	85.600 €
	A.11 Nueva protección de impermeabil. (tipo 1: baldosas cerámicas)	121.800 €	---	---
	A.12 Nueva protección de impermeabil. (tipo 2: losas con aislante T <sup>TM</sup> )	---	89.300 €	89.300 €
<b>TOTAL PPTO. CONTRATA</b>		<b>315.600 €</b>	<b>283.100 €</b>	<b>316.400 €</b>

(1) Incluye: Presupuesto de Ejecución Material (mano de obra, materiales y medios auxiliares) y Gastos Generales & Beneficio Industrial de la empresa

### ESTUDIO ECONÓMICO GLOBAL (Estimación previa)

CONCEPTO	Opción 1	Opción 2	Opción 3
- C.1 Presupuesto de Contrata (P.C.)	315.600 €	283.100 €	316.400 €
- C.2 Honorarios profesionales (Proyecto/ Dirección de obra/ Coordinación de Seguridad)	25.920 €	23.350 €	25.920 €
- C.3 Visado Colegial	1.500 €	1.300 €	1.500 €
- C.4 Licencia de obras y Tasas municipales (5% s/P.E.M.= P.C.+ 1,15)	13.722 €	12.309 €	25.130 €
- C.5 I.V.A Constructor (10% s/Ppto. de Contrata)	31.560 €	28.310 €	31.640 €
- C.6 I.V.A. Proyecto y Dirección de obras (21% s/Honorarios)	5.443 €	4.904 €	5.443 €
<b>TOTAL PPTO. GENERAL</b>	<b>393.745 €</b>	<b>353.273 €</b>	<b>406.033 €</b>

Estudio previo. Estimación general de costes.



### PATIO LATERAL IZQUIERDO OBSERVACIONES

- Las paredes del patio han perdido la pintura.
- Se aprecia que la zona de la planta baja tiene humedad.
- Las bajantes son muy antiguas, estrechas y sus anclajes están deteriorados.
- En algún punto se pueden ver roturas del revestimiento.

### PREGUNTAS



- ¿La Comunidad desea reparar y pintar las paredes de este patio?
- ¿Si la respuesta anterior es negativa, la Comunidad desea sanear las paredes de la planta baja de este patio?
- ¿La Comunidad desea sustituir las bajantes de aguas pluviales?



NOTA: Para la impermeabilización del suelo será necesario limpiarlo de verdín y extender una capa de mortero que permita regularizarlo y formar las pendientes necesarias para una correcta evacuación.

Consultas de dudas al Promotor. Advertencias

# EL PROYECTO. Base Contractual

**M E M B R E T E   P R O F E S I O N A L**

**REPARACIÓN DE PATOLOGÍAS PUNTUALES (1)**  
 Dirección postal

(1) Deducidas de la Inspección Técnica del Edificio, la Comunidad de Propietarios plantea realizar las siguientes **intervenciones**:

**A.1 Renovación de canalones.** Los canalones están envejecidos y con deformaciones que favorecen las sedimentaciones. Es conveniente sustituirlos.



**A.2 Reparación de fisuras en revt. continuo.** Los revestimientos de los antepechos están fisurados por envejecimiento del mortero; es conveniente renovarlos.

**A.3/ A.4/ A.5 y A.7 Reparación vuelos (balcones y alero).**



**A.6 Renovación de bajantes.** Las bajantes están envejecidas; tienen defectos de estanqueidad, es necesario sustituirlos.

**PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES**  
 (véanse explicaciones y videos anexos)

El **servicio ofrecido** desarrolla las siguientes actuaciones:

- Actuación nº 1** ..... **Memoria Técnica de la reparación<sup>(2)</sup>.** Incluye:
  - Descripción de la obra necesaria.
  - Especificaciones técnicas.
  - Estudio económico (presupuesto de referencia: mano de obra y materiales).
  - Prescripciones s/Seguridad y Salud.
  - Prescripciones s/Gestión de Residuos.
  - Prescripciones s/Control de Calidad.



código QR

<sup>(2)</sup> [ver ejemplo](#) (pulsar hipervínculo)

- Actuación nº 2** ..... **Seguimiento de ejecución de obra<sup>(3)</sup>.** Incluye:
  - Visitas de obra. Directrices al Constructor.
  - Supervisión de obra ejecutada. Memoria de actuaciones (incluye fotografías)
  - Certificado de idoneidad de la obra ejecutada<sup>(4)</sup>.



código QR

<sup>(3)</sup> [ver ejemplo](#) (pulsar hipervínculo)

**PRECIO DEL SERVICIO.** El coste total de los servicios propuestos se facturará de forma fraccionada, según criterio subsiguiente:

CONCEPTO	PRECIO	PLAZOS y FORMA DE ABONO
A.1 Prescripción técnica	___ C (IVA incluido)	A la entrega de la memoria técnica. Mediante domiciliación bancaria en cuenta de la Comunidad de Propietarios.
A.2 Seguimiento de ejecución	___ C (IVA incluido)	A la finalización de la obra. Mediante domiciliación bancaria en cuenta de la Comunidad de Propietarios.
<b>TOTAL</b>	___ C (IVA incluido)	

**NOTAS:**

- Si es necesario el **visado de la Memoria Técnica** por el Colegio de Arquitectos, el coste del mismo será abonado por la Comunidad de propietarios.
- Si por circunstancias ajenas y no imputables a la actuación del Arquitecto, variasen las condiciones del trabajo, de modo que fuesen necesarias la **modificación del trabajo elaborado o una ampliación de la memoria técnica**, mediante nuevas unidades de obra, todo ello se facturará aparte, por tiempo empleado, mediante partes de trabajo (Arquitecto: \_\_\_ €/h; Ayudante Tco: \_\_\_ €/h).

**ACEPTADO**

Fdo: \_\_\_\_\_

C.I.F. Ciudad: \_\_\_\_\_

Cuenta bancaria de la Cdad. (IBAN)

.....

Propuesta de servicios profesionales (Memoria Técnica)

**M E M B R E T E   P R O F E S I O N A L**

**SEGUIMIENTO DE OBRAS DE REPARACIÓN DE FORJADOS**  
 Dirección postal

**PROPUESTA DE SERVICIOS PROFESIONALES**

**CONTENIDO DEL SERVICIO PROPUESTO**

---

- Actuación nº 1** ..... - Dirección de aperturas de catas para descubrir la estructura.  
- Inspección visual de los elementos estructurales descubiertos.
- Actuación nº 2** ..... - Informe técnico sobre el estado de la estructura.  
- Propuesta de actuación.  
- Seguimiento de obras de reparación.  
- Memoria de actuaciones (s/seguimiento de obras. Documento)

**PRECIO DEL SERVICIO**

CONCEPTO	PRECIO <sup>(1)</sup>	PLAZOS & FORMA DE ABONO
Actuación nº 1	___ €/h.	Según partes de trabajo. Mediante domiciliación bancaria en cuenta de la Comunidad de Propietarios.
Actuación nº 2		

**NOTAS:**

- \* A las cantidades señaladas se aplicará el **Impuesto sobre el Valor Añadido**.
- \* Si se desea el **visado del informe** por el Colegio de Arquitectos, la Comunidad abonará los Derechos de Intervención Colegial.

**(1) El precio señalado se multiplicará por el número de horas que ocupe el trabajo. Se adjuntarán partes de trabajo justificativos.**

**ACEPTADO**

Fdo: \_\_\_\_\_

C.I.F. : \_\_\_\_\_

Cuenta bancaria de la Cdad. Propietarios

.....

Propuesta de servicios profesionales. Por tiempo empleado

# EL PROYECTO. Base Contractual

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

---

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS PROFESIONALES**

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_

**REUNIDOS**

D. \_\_\_\_\_ con D.N.I. \_\_\_\_\_ domiciliado en \_\_\_\_\_ C.P. Municipio, en representación de la Comunidad de Propietarios del inmueble número \_\_\_\_\_ de la Avda. \_\_\_\_\_ / C.P. Municipio con C.I.F.: \_\_\_\_\_ (Se adjunta copia del Libro de Actas de la citada Comunidad), en lo sucesivo Promotor.

D. Nombre Apellido Apellido, con D.N.I. \_\_\_\_\_ arquitecto, colegiado número \_\_\_\_\_, por sí mismo, en lo sucesivo Projectista y Director de Obra.

se reconocen mutuamente capacidad para contratar y

**ACUERDAN**

suscribir el presente Contrato de Arrendamiento de Servicios Profesionales, con sujeción a las cláusulas siguientes:

**1. Objeto del Contrato**

1.1 Redacción del Proyecto de Ejecución de las obras de Rehabilitación de fachadas del inmueble nº \_\_\_\_\_ de la Avda. \_\_\_\_\_ / C.P. Municipio.

1.2 Redacción del Estudio de Seguridad y Salud según R.D. 1.627/ 1.997, de 24 de Octubre.

1.3 Dirección de las obras citadas.

**2. Contenido del servicio a prestar**  
(Se transcribirá lo ofrecido en la propuesta de servicios).

**3. Precio del servicio**  
(Se transcribirá lo ofrecido en la propuesta de servicios).

**4. Abono del precio del servicio**  
A las cantidades señaladas se aplicará el Impuesto sobre el Valor Añadido (21%). Los pagos de los honorarios se realizarán mediante domiciliación bancaria.

**5. Abono de impuestos y tasas**  
El Cliente abonará al Colegio Oficial de Arquitectos los Derechos de Intervención Colegial correspondientes al visado del proyecto.

**6. Documentos a Entregar**  
El Arquitecto entregará al Promotor cinco ejemplares de la documentación del Proyecto de Ejecución, visados todos ellos por el Colegio Oficial de Arquitectos.  
Entregará también un ejemplar de cuantos otros documentos se produzcan como consecuencia de las demás actuaciones contratadas.  
El Arquitecto entregará, además, el número adicional de copias que se soliciten mediante el abono de los gastos materiales de su obtención.  
La documentación se entregará en soporte de papel; en ningún caso se entregará en soporte informático.

**7. Modificaciones y ampliaciones de proyecto**  
Cuando, por circunstancias ajenas y no imputables a la actuación del Arquitecto, varien las condiciones del trabajo, de modo que se exija la modificación de alguno o algunos documentos de un trabajo elaborado o en fase avanzada de elaboración o sea necesario una ampliación del proyecto, mediante nuevas unidades de obra, todo ello se facturará aparte, por tiempo empleado, mediante partes de trabajo.

**8. Inicio de Obras**  
El Promotor se obliga a comunicar al Arquitecto fehacientemente la fecha de concesión de la licencia de obras.  
El Arquitecto declina toda responsabilidad como Director de obra en tanto no haya autorizado el inicio de la misma y comunicado al Colegio Oficial de Arquitectos este hecho.

**9. Resolución del Encargo**  
El desistimiento a proseguir los trabajos encargados por cualquiera de las dos partes, no surtirá efecto hasta que no se comunique por escrito a la otra parte tal resolución.  
En el supuesto que el Promotor, sin causa mayor que lo justifique, resolviese unilateralmente este contrato vendrá obligado a abonar al Arquitecto los honorarios que hubiese devengado hasta el momento y una indemnización del treinta por ciento de las sumas que le quedasen por percibir por aquellas fases encargadas que ya no podría llevar a cabo como consecuencia de la resolución.

**10. Funciones del Promotor**  
Conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, el Promotor decidirá, impulsará, programará y financiará las obras previstas.  
Sus obligaciones son:

- ⇨ Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- ⇨ Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- ⇨ Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.

**11. Funciones del Projectista**  
Conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, el Projectista, por encargo del Promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redactará el proyecto de ejecución. Sus obligaciones son:

- ⇨ Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados preceptivos.

**12. Funciones del Director de Obra**  
Conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación, el Director de obra dirigirá 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 son:

- ⇨ Resolver las contingencias que se produzcan en la obra y consignar en el Libro de Ordenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.
- ⇨ Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengan exigidas por la marcha de la obra siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.
- ⇨ Suscribir el acta de replanteo o de comienzo de obra y el certificado final de obra, así como conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- ⇨ Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos.

También asumirá la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de la edificación. A este efecto sus obligaciones son:

- ⇨ Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.
- ⇨ Dirigir la ejecución material de la obra comprobando los replanteos, los materiales, la correcta ejecución y disposición de los elementos constructivos y de las instalaciones.

**13. Funciones del Coordinador de Seguridad y Salud**  
Conforme al Real Decreto 1627/1997, el Coordinador de Seguridad y Salud durante la ejecución de la obra desarrollará las funciones descritas en el artículo noveno del Real Decreto citado.

**14. Divergencias**  
Toda cuestión o divergencia que pueda suscitarse en relación con el cumplimiento de las cláusulas del presente contrato y no pueda ser resuelta por los contratantes, será sometida los Juzgados y Tribunales de \_\_\_\_\_ con renuncia expresa de los firmantes a cualquier otro Tribunal.

**15. Demora de Abono y devolución de domiciliaciones**  
Las devoluciones de domiciliaciones devengarán, en su caso, un recargo de \_\_\_\_\_ C/ devolución.  
Los honorarios no satisfechos en el plazo de un mes desde la presentación de la factura devengarán, transcurrido dicho mes, un interés de \_\_\_\_\_ C/ semana o fracción, sin perjuicio de las acciones que en defensa de su derecho pueda ejercitar el arquitecto.  
Será de cuenta y cargo del Promotor los gastos que la gestión de cobro origine y en su caso de que se llegase a la reclamación judicial, las costas, tasas, suplidors y el importe de las minutas de Abogados y Procurador, supuesta la sentencia favorable al Arquitecto sin imposición expresa de costas o en el supuesto en que se produzca el allanamiento por parte del Cliente.

**16. Aceptación**  
Los abajo firmantes, Promotor y Arquitecto, han leído y aceptan íntegramente cuanto queda expuesto, manifestando su total conformidad e indican no haber convenido ninguna condición al margen de lo reflejado en el presente contrato.

El Presidente de la Cdad. \_\_\_\_\_ El Arquitecto \_\_\_\_\_

Fdo. Nombre y Apellido \_\_\_\_\_ Fdo. Nombre y Apellido \_\_\_\_\_

El **contenido del contrato** es la formalización del acuerdo establecido libremente por ambas partes; incluirá, básicamente, lo ofrecido en la propuesta de servicios precedente junto con las demás condiciones recíprocamente aceptadas por los contratantes. En todo caso, debe incluirse:

- **Identificación de contratantes.**
- **Identificación de interlocutores durante el proceso.**
- **Lugares de reunión (proyecto/ejecución obra)**
- **Facultad para contratar.**
- **Identificación precisa del encargo.**
- **Aprobaciones tácitas de trabajos. Procedimiento**
- **Forma de gestión de la ejecución. Plazos.**
- **Documentación a aportar por el cliente.**
- **Descripción detallada del alcance del servicio.**
- **Precios.**
- **Plazos para la presentación del servicio.**
- **Documentos a entregar al cliente. Soporte.**
- **Copias extras de documentos. Precios.**
- **Indemnizaciones.**
- **Modificaciones. Precios nuevos. Consecuencias.**
- **Resolución del contrato. Consecuencias.**
- **Propiedad intelectual.**
- **Desacuerdos. Procedimientos.**
- **Asunción de responsabilidades. Condiciones.**
- **¿...?**

## EL PROYECTO. Base Contractual

El proyecto es una **representación documental de la obra** y contiene una descripción detallada de la misma. Su contenido es:

- **MEMORIA** Justifica la solución adoptada y expone el examen razonado de todos los factores (Composición, Estudio técnico, Estudio económico).  
*“También figurarán (...) la justificación del cálculo de los precios adoptados, las bases fijadas para la valoración de las unidades de obra y de las partidas alzadas propuestas (...)”* (RGLCAP, R.D. 1098/2001, Art. 127)  
*“La memoria tendrá carácter contractual en todo lo referente a la descripción de los materiales básicos o elementales que forman parte de las unidades de obra”* (RGLCAP, R.D. 1098/2001, Art. 128)
- **PLANOS** Contienen la representación gráfica de la obra a realizar susceptible de ser interpretada sin posibilidades de indeterminación.  
*“Deberán ser lo suficientemente descriptivos para que puedan deducirse de ellos las mediciones que sirvan de base para las valoraciones pertinentes y para la exacta realización de la obra”* (RGLCAP, R.D. 1098/2001, Art. 128)
- **PLIEGOS de CONDICIONES** Incluyen todas las prescripciones y consideraciones que no pudiendo ser incluidas en los planos son precisas exponerlas para la completa definición del encargo.
  - Técnicas
  - Económicas
  - Facultativas
  - Legales
- **PRESUPUESTO** Incluye las mediciones de cada una de las unidades de obra previstas, los precios asignados y las totalizaciones de costes.

**CTE. Parte I, art. 6.1.** El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

# EL PROYECTO. Base Contractual



**BIKMORAL 2100-M5.**  
Mortero premezclado en seco a base de cemento, arcilla expandida, arena caliza de granulometría seleccionada y aditivos químicos.



Rendimiento: 14 Kg/cm.m<sup>2</sup>  
Precios: 25 kg (13,75 €)



**KUBERTOL 30 FV-P elastomero.**  
Lámina de superficie no protegida, con armadura de fieltro de fibra de vidrio y acabada en film de polietileno por ambas caras.



Rendimiento: 11 m<sup>2</sup>/rollo  
Precios: rollo 12 m<sup>2</sup> (49,44 €)



**AISLALOSA 50/25.**  
Losa filtrante de hormigón poroso de 35 mm. de espesor sobre placa aislante de poliestireno extruido.



Rendimiento: 1,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
Precios: 1 m<sup>2</sup> (22,53 €)



**KOLXIK-3 Promulsit.**  
Emulsión asfáltica no iónica, tipo ED UNE 104231, impermeabilizante, de consistencia pastosa y soluble en agua.



Rendimiento: 3 m<sup>2</sup>/kg  
Precios: 5 kg (15,15 €)/ 25 kg (51,75 €)



**KUBERTEX PE-150.**  
Fieltro geotextil constituido por fibras cortas de poliéster no tejidas, ligadas mediante punzonamiento y termofijado.



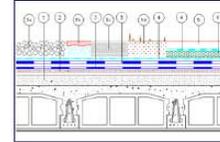
Rendimiento: 208 m<sup>2</sup>/rollo  
Precios: rollo 250 m<sup>2</sup> (55,60 €)

## NOTAS

## IMPERMEABILIZACIONES ASFÁLTICAS

### Pliego de Condiciones Técnicas Particulares

F.2



**Sistema PA-8** ..... se realizarán las siguientes acciones:

- 1.- Formación de pendientes.
- 2.- Imprimación bituminosa.
- 3.- Instalación de membranas.
- 4.- Instalación de capa separadora.
- 5.- Instalación de protección pesada.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
MATERIALES	EJECUCIÓN
<b>Bikain BIKMORAL 2100-M5</b> Mortero aligerado	① <b>Formación de pendientes.</b> El mortero se elaborará según instrucciones del fabricante. La formación de las pendientes se realizará según lo establecido en la norma española UNE 104.401:2013; el despiece se replanteará según planos. Se realizarán juntas cada 15 m, situadas en las limatesas; con un ancho mínimo de 3 cm.
<b>KOLXIK-3.</b> Imprimación <b>KUBERTOL 30 FV-P Elastomero</b> Lámina impermeabilizante	② <b>Instalación de membranas.</b> La imprimación se extenderá según instrucciones del fabricante. El soporte estará limpio y consistente. El producto se aplicará diluido en agua (20%), dejando secar completamente antes de soldar las láminas asfálticas. La instalación de la lámina asfáltica se ejecutará según las instrucciones de la norma española UNE 104.401:2013. El soporte estará firme, liso, limpio y seco. Las láminas se extenderán en dirección perpendicular a las líneas de máxima pendiente, iniciando la colocación por los bordes inferiores de los faldones. Debe evitarse la continuidad de los solapes transversales que se realicen en las sucesivas hiladas. En los solapes, las láminas deben superponerse 10 cm. En los solapes longitudinales de la segunda lámina se dispondrán desplazados respecto a los de la primera, en una distancia igual al ancho de la lámina.
<b>KUBERTEX 150.</b> Capa separadora <b>AISLALOSA 50/25 gris</b> Losa filtrante	③ <b>Instalación de protección pesada.</b> Capa separadora antipunzonante. Se extenderá cubriendo la totalidad de la membrana impermeabilizante, con solapes longitudinales perpendiculares a las líneas de máxima pendiente. Una vez extendida se cubrirá inmediatamente con las losas aislantes. Protección pesada con aislante térmico. La instalación se realizará mediante losas enteras; se evitará la colocación de retales. En los puntos singulares en los que no puedan instalarse, la membrana impermeabilizante podrá protegerse con grava (previa autorización de la Dirección de obra).

PRECIO DESCOMPUESTO (Udad: m <sup>2</sup> ) <sup>(4)</sup>			
Cantidad	Concepto	Precio simple	Precio Parcial
(2) 0,70 h	Oficial albañil .....	(2) 29,43 €/h	20,60 €
(2) 0,70 h	Ayudante albañil .....	(2) 24,89 €/h	17,42 €
(2) 0,30 h	Oficial hojalatero .....	(2) 29,14 €/h	8,74 €
(2) 0,30 h	Ayudante pintor .....	(2) 24,64 €/h	7,39 €
0,20 Ud	Mortero ligero e= 10 cm Bikain BIKMORAL 2100 – M5 (sacos: 25 kg) ...	(3) 13,75 €/Ud	2,75 €
0,30 kg	Imprimación Kolxik-3 Promulsit (latas: 5 kg) .....	(3) 3,03 €/kg	0,91 €
2,20 m <sup>2</sup>	Lámina Kubertol 30 FV-P elastomero (rollo 12 m <sup>2</sup> ) .....	(3) 4,12 €/m <sup>2</sup>	9,06 €
1,20 m <sup>2</sup>	Geotextil KUBERTEX PE-150 (rollo 250 m <sup>2</sup> ) .....	(3) 1,03 €/m <sup>2</sup>	1,24 €
1,05 m <sup>2</sup>	Losas filtrantes AISLALOSA 50/25 gris .....	(3) 22,53 €/m <sup>2</sup>	23,66 €
5,00 %	Medios Auxiliares y Costes Indirectos (s/m.o. + materiales) .....	91,77 €	4,59 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material (€/m<sup>2</sup>) .....</b>			<b>96,36 €</b>

NOTAS: (1) Aplicando 2 manos de acabado, no incluye decapado previo; (2) Precio de mano de obra base CONSTRUCC; (3) Precios de productos según tarifa de fabricante; (4) Aplicando una mano.

# EL PROYECTO. Base Contractual

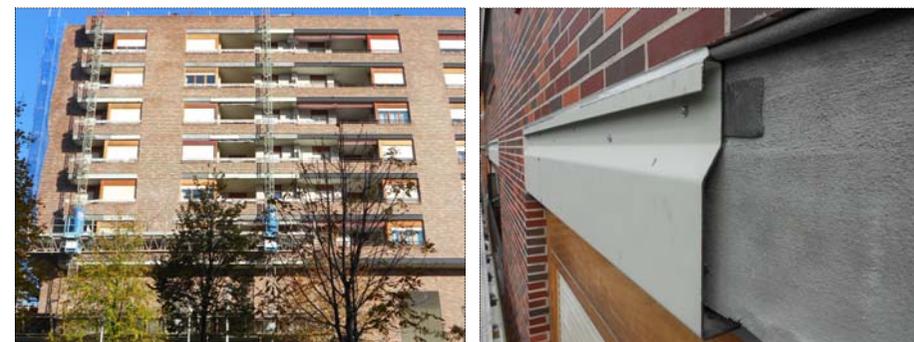
CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR  
Grupo Alonso Allende, 1 / 48920 PORTUGALETE

## MEMORIA DE CALIDADES (Materiales: fichas técnicas)

Los productos a colocar en obra se ajustarán estrictamente a las características y calidades prescritas en el proyecto. Si por causas ajenas al Promotor, el Constructor propone la utilización de "materiales equivalentes" éste abonará el coste del estudio y evaluación de las características del material propuesto; además asumirá la total responsabilidad de que el citado material cumple escrupulosamente con las especificaciones requeridas y normas aplicables. Los importes devengados por el estudio de las modificaciones propuestas por el Constructor se harán efectivos mediante deducción de los mismos en las certificaciones de obra. No podrán realizarse sustituciones sin previa autorización del Promotor.

- M.1 Ascensor accesible (1,00 x 1,25 m) ..... OTIS mod. GeN2 Comfort 6p/450 kg <sup>(1)</sup>
- M.2 Lámina Drenante ..... PERFODRAIN DE-7<sup>(2)</sup>
- M.3 Lámina impermeabilizante ..... LBM-(SBS)-40-FP<sup>(2)</sup>
- M.4 Baldosa de terrazo ..... RUIZ, mod. Panot pulido 30x30x4 cm <sup>(3)</sup>
- M.5 Felpudo de fibras sintéticas ..... EMCO tipo R<sup>(4)</sup>
- M.6 Sellado de junta ..... Cinta SIKA Waterbar AR-20 +<sup>(5)</sup>
- M.7 Tubos de acero inoxidable ..... ACERINOX AISI 316<sup>(6)</sup>
- M.8 Vidrio laminado ..... GUARDIAN LamiGlass 66.1<sup>(7)</sup>
- M.9 Sellado vidrio estructural ..... Silicona DOW Corning 791<sup>(8)</sup>
- M.10 Ladrillo hueco doble ..... Cerámicas SAMPEDRO<sup>(9)</sup>
- M.11 Mortero de cemento (enfoscados) ..... BIKAIN Bikmor 2002-M7,5FH <sup>(10)</sup>
- M.12 Pintura acrílica lisa ..... JUNO B-10<sup>(11)</sup>

- (1) [www.otis.es](http://www.otis.es)
- (2) [www.sanchezpando.com](http://www.sanchezpando.com)
- (3) [www.terrazosruiz.com](http://www.terrazosruiz.com)
- (4) [www.emco.de/es](http://www.emco.de/es)
- (5) [www.sika.es](http://www.sika.es)
- (6) [www.acerinox.com](http://www.acerinox.com)
- (7) [www.guardian.com.es](http://www.guardian.com.es)
- (8) [www.fadasa.com](http://www.fadasa.com)
- (9) [www.ceramicasampetro.com](http://www.ceramicasampetro.com)
- (10) [www.bikain.es](http://www.bikain.es)
- (11) [www.juno.es](http://www.juno.es)



**Chapa plegada galvanizada (36.200 €)**

**Chapa galvanizada plegada (25.900 €)**

Especificaciones del proyecto. Advertencia

Interpretación equivocada de especificación. Ejemplo

## EL PROYECTO. Base Contractual

Entre otras, son **obligaciones del Constructor** recogidas en los Pliegos Generales las siguientes:

- **s/Conocimiento del contrato.** El desconocimiento del contrato en cualquier de sus términos, de los documentos anejos que forman parte del mismo o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole promulgados por la Administración que puedan tener aplicación a la ejecución de lo pactado no eximirá al Constructor de la obligación de su cumplimiento.
- **s/Delegado de obra (jefe de obra).** La persona designada expresamente por el Constructor debe ser aceptada por el Promotor y tener capacidad suficiente para:
  - Ostentar la representación del Constructor cuando sea necesaria su actuación o presencia, así como en otros actos derivados del cumplimiento de las obligaciones contractuales, siempre en orden a la ejecución y buena marcha de las obras.
  - Organizar la ejecución de la obra e interpretar y poner en práctica las órdenes recibidas de la Dirección.
  - Proponer a ésta o colaborar con ella en la resolución de los problemas que se planteen durante la ejecución.

El Promotor, en su caso, puede exigir que el Delegado tenga la titulación profesional adecuada a la naturaleza de las obras y que el Constructor designe además al personal facultativo necesario bajo la dependencia de aquél.
- **s/Oficina de obra.** El Constructor debe instalar antes del comienzo de las obras, y mantener durante su ejecución una oficina de obra en el lugar que se considere más apropiado, previa conformidad del Director. El Contratista debe conservar en ella:
  - Copia autorizada de los documentos contractuales del proyecto.
  - Libro de Órdenes.
- **s/Personal.** Cuando el Constructor o las personas que de él dependan incurran en actos u omisiones que comprometan o perturben la buena marcha de las obras o el cumplimiento de los programas de trabajo, el Promotor podrá exigirle la adopción de medidas concretas y eficaces para conseguir o restablecer el buen orden en la ejecución de lo pactado.
- **s/Disposiciones laborales.** El Constructor está obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes en materia laboral, de seguridad social y de seguridad e higiene en el trabajo. El Contratista debe constituir el órgano necesario con función específica de velar por el cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre seguridad e higiene en el trabajo y designará al personal técnico de seguridad que asuma las obligaciones correspondientes en cada centro de trabajo.
- **s/Inspecciones de obra.** El Constructor o su Delegado deberá acompañar en sus visitas inspectoras al Director u otros miembros de la Dirección.
- **s/Conservación de obra.** La responsabilidad del Constructor, por faltas que en la obra puedan advertirse, se extiende al supuesto de que tales faltas se deban exclusivamente a una indebida o defectuosa conservación de las unidades de obra, aunque éstas hayan sido examinadas y encontradas conforme por la Dirección, inmediatamente después de su construcción o en cualquier otro momento dentro del periodo de vigencia del contrato.
- **s/Señalización de la obra.** El Constructor está obligado a instalar las señales precisas para indicar:
  - el acceso a obra.
  - la circulación en la zona que ocupan los trabajos.
  - los puntos de posible peligro.

Los gastos que origine la señalización se abonarán en la forma que se establezca en los pliegos particulares de la obra; en su defecto, serán de cuenta del Constructor.
- **s/Comprobación del replanteo.** Serán de cuenta del Constructor los gastos de los materiales y los del personal que sean necesarios para realizar la comprobación del replanteo.
- **s/Equipo y Maquinaria.** El Constructor está obligado a portar a las obras el equipo de maquinaria y medios auxiliares que sean preciso para la buena ejecución de aquellas en los plazos parciales y total contratados. En el caso de que para la adjudicación del contrato hubiese sido condición necesaria la aportación por el Contratista de un equipo de maquinaria y medios auxiliares concreto y detallado, el Director exigirá aquella aportación en los términos contratados. Cada elemento de los que constituyen el equipo será reconocido por la Dirección, anotándose sus altas y bajas de puesta en obra en el inventario del equipo.
- **s/Vigilancia de terrenos y bienes.** El Constructor no puede ocupar los terrenos ocupados por la obra hasta recibir la orden correspondiente de la Dirección. Desde ese momento y hasta la recepción de la obra, el Constructor responderá de la vigilancia de los terrenos y bienes que haya en los mismos, cuidando especialmente de mantenerlos libres de intrusiones y no permitiendo ni consintiendo alteración en los lindes, ni que nadie deposite en los terrenos material alguno ajeno a la obra.
- **s/Almacenes.** El Constructor debe instalar en la obra y por su cuenta los almacenes precisos para asegurar la conservación de los materiales, evitando su destrucción o deterioro y siguiendo, en su caso, las instrucciones de la Dirección.
- **s/Policiá de obra.** A medida que se realicen los trabajos, el Constructor debe proceder, por su cuenta, a la policiá de la obra y a la retirada de los materiales acopiados que ya no tengan empleo en la misma.

# EL PROYECTO. Base Contractual

MEMBRETE PROFESIONAL

IDENTIFICACIÓN DE OBRA  
Dirección postal

## P R E S U P U E S T O

1. Introducción. Identificación de conceptos
2. Presupuesto de Contrata (P.C.)
3. Presupuesto de Ejecución Material (P.E.M.)

**NOTA MUY IMPORTANTE:** Este presupuesto es uno de los documentos que componen el proyecto de ejecución; los contratistas no deben realizar oferta alguna sin haber estudiado los demás: memoria, planos y pliegos de condiciones.

**!!! ES INELUDIBLE QUE PREVIAMENTE INSPECCIONEN EL LUGAR !!!**

**NOTAS MUY IMPORTANTES:**

- El presupuesto adjunto es la valoración estimada por el autor del proyecto. El precio final real es fijado por el mercado local.
- **Durante la ejecución pueden aparecer imprevistos.** En estos casos, se deberán formular precios nuevos, según el procedimiento expuesto en los Pliegos de Condiciones y con las referencias establecidas en el contrato de obras.
- **Considerando eventuales imprevistos, es necesario que el Promotor de las obras realice una provisión de fondos superior al presupuesto de contrata calculado.**

**INTRODUCCIÓN**

- 1. Conceptos incluidos.** Los precios de las distintas unidades de obra incluyen todos los conceptos considerados en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (art. 130). Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra se considerarán incluidos en el precio de la misma, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios. El presupuesto de contrata se obtendrá según se establece en el citado Reglamento (art. 131). A este efecto, se fijan en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Constructor el 15 por 100 aplicado sobre el Presupuesto de Ejecución Material.
- 2. Medios auxiliares.** Son *medios auxiliares* los gastos de personal, combustible, energía, etc. que tengan lugar por el accionamiento o funcionamiento de la maquinaria e instalaciones utilizadas en la ejecución de la unidad de obra y los gastos de amortización y conservación de la maquinaria e instalaciones citadas anteriormente.
- 3. Costes indirectos.** Se incluyen como costes indirectos: Instalaciones de oficinas a pie de obra, Vallados, Comunicaciones, Personal técnico y Administrativo asignado en exclusiva a la obra, Almacenes, Pabellones temporales y otros asimilables a los anteriores.

(...)

IGNACIO MIGUEL SAN GINES VIZCAINO  
ARQUITECTO

**PRECIOS DESCOMPUESTOS**

**4,04 Verja metálica** 1.800 x 1.500 m, en ventanas de plta. Baja (fachada), realizada con pletinas de acero  
Unidad de medida : Ud

CANTIDAD	CONCEPTO	PRECIO SIMPLE	SUB.TOTAL
4,000 h.	Oficial .....	28,57 €/h	114,28 €
4,000 h.	Ayudante .....	21,85 €/h	87,40 €
1,000 Ud	Pletinas de acero y material diverso de protección .....	106,75 €/Ud	106,75 €
5,000 %	Medios auxiliares y Costes indirectos .....		15,42 €
<b>PRECIO UNITARIO</b>			<b>323,85 €/ Ud</b>

**4,05 Acristalamiento con vidrio laminado e=6,6 mm** en recinto de ascensor (superficie estimada= 77,00 m²)  
Unidad de medida : PA.

CANTIDAD	CONCEPTO	PRECIO SIMPLE	SUB.TOTAL
50,000 h.	Oficial .....	27,50 €/h	1.375,00 €
50,000 h.	Ayudante .....	23,65 €/h	1.182,50 €
77,000 m²	Vidrio laminado e=6+6 mm .....	45,71 €/m²	3.520,00 €
77,000 m²	Repercusión de sellado estructural .....	4,16 €/m²	320,00 €
5,000 %	Medios auxiliares y Costes indirectos .....		319,88 €
<b>PRECIO UNITARIO</b>			<b>6.717,38 €/ PA.</b>

**4,06 Acristalamiento con vidrio laminado e=3+3 mm** en ventanas de desembarcos de escalera. (superficie estimada= 0,75 m²)  
Unidad de medida : Ud

CANTIDAD	CONCEPTO	PRECIO SIMPLE	SUB.TOTAL
1,500 h.	Oficial .....	27,50 €/h	41,25 €
1,500 h.	Ayudante .....	23,65 €/h	35,48 €
0,750 m²	Vidrio laminado e=3+3mm .....	45,05 €/m²	33,79 €
0,750 m²	Repercusión de sellado de silicona .....	4,10 €/m²	3,07 €
5,000 %	Medios auxiliares y Costes indirectos .....		2,06 €
<b>PRECIO UNITARIO</b>			<b>115,64 €/ Ud.</b>

Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra se considerarán incluidos en el precio de la misma, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios.

# EL PROYECTO. Base Contractual

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS  
Dirección Postal  
Nombre y Apellido (Administrador de Finca)

EXPDTE : IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA  
Dirección postal

ASUNTO : PROYECTO DE EJECUCIÓN. CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

Adjunto la siguiente documentación:

- **Proyecto de Ejecución & Estudio de Seguridad y Salud.** Envío los documentos señalados, visados por el Colegio Oficial de Arquitectos (Ver enlaces adjuntos). Por correo postal, enviaremos 5 copias de todos los documentos. Para solicitar la licencia de obras en el Ayuntamiento será necesario entregar las copias que este último solicite.

**Enlaces al proyecto visado** (formato pdf):

- [212-01 Memoria](#)
- [212-02 Anejos-Memoria](#)
  - Plan de Control de Calidad (PCC).
  - Estudio de Gestión de Residuos (EGR).
  - Estudio de Seguridad y Salud (ESS).
- [212-03 ESS-anexo 1- Riesgos](#)
- [212-04 ESS-anexo 2- Medios Auxiliares](#)
- [212-05 ESS-anexo 3- Elementos Protección](#)
- [212-06 ESS-anexo 4- Primeros Auxilios](#)
- [212-07 Instrucciones de Uso y Mantenimiento](#)
- [212-08 Planimetría](#)
- [212-09 Pliegos de Condiciones](#)
- [212-10 Presupuesto de proyecto](#)

**NOTA MUY IMPORTANTE:** Es conveniente informar de la recepción del proyecto de ejecución a la totalidad de los propietarios y que se ponga a disposición de estos últimos para que todos ellos estén clara y precisamente informados. Podéis remitirlos por correo electrónico los enlaces anteriores, a aquellos que lo soliciten. Si tienen dudas o aprecian errores, omisiones o incoherencias es necesario que los expongan al autor del Proyecto. A este efecto, deberán enviar sus **observaciones o consultas por e-mail**. Todas las que se reciban se contestarán por correo electrónico.

Un cordial saludo.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

**SUSTITUCIÓN DE ALBARDILLAS y BARANDILLAS DE TERRAZAS y AZOTEAS**  
Calle Simón Bolívar, 5-5A y Virgen del Mar, 7 / 48980 SANTURCE

## MEMORIA TÉCNICA

En este documento se especifican las actuaciones previstas. Es necesario ponerlo a disposición de los propietarios para que todos ellos estén clara y precisamente informados.

**Es fundamental que todos los propietarios vean muy detenidamente todos los documentos;** en especial, la memoria de calidades y el presupuesto. Si tienen dudas o aprecian errores, omisiones o incoherencias, es necesario que los expongan al autor de la Memoria Técnica.

A este efecto, deberán enviar sus **observaciones o consultas por e-mail**. Todas las que se reciban se contestarán por correo electrónico.

Ver la documentación: (pulsar enlace para descargar fichero)

- [Memoria Técnica](#)

- Memoria. Descripción de obras. Pliegos de Condiciones
- Anexo nº 1. Planimetría
- Anexo nº 2. Presupuesto
- Anexo nº 3. Plan de Control de Calidad
- Anexo nº 4. Estudio Básico de Seguridad y Salud.
- Anexo nº 5. Estudio de Gestión de Residuos.

También pueden escanear con su Smartphone el siguiente **código QR**.



# EL PROYECTO. Base Contractual

ESCUELA DE EDIFICACIÓN Roberto de Molesmes www.e-edificacion.com

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS. **PROCEDIMIENTOS**

**PRESENTACIÓN A Cdad.**



En el **vídeo adjunto** se expone el contenido de las explicaciones generales que deben darse a una Comunidad; puede verse escaneando el código QR o solicitándolo en:  
 porteria@e-edificacion.com

**EJECUCIÓN DE OBRA**  
 (Esquema procedimental general)

+

**IDENTIFICACIÓN DE AGENTES**  
 (Funciones y vertebración)

+

**IDENTIFICACIÓN DE PATOLOGÍAS**  
 (Observaciones/ Causas/ Reparaciones)

+

**PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN**  
 (Opciones Constructivas)

+

**ESTUDIO ECONÓMICO**  
 (Presupuesto de Ejecución)

+

**CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR**  
 (Procedimiento/ Criterios/ Condiciones)

+

**CALENDARIO DE EJECUCIÓN**

**1º. PROCESO GENERAL.** La Cdad. debe conocer las etapas que se desarrollarán.

**2º. IDENTIFICACIÓN DE LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN.** Es necesario exponer a la Comunidad su condición de Promotor de obra, sus funciones y responsabilidades; así como el modo de relación con el Director de Obra y con el Constructor.

**3º. IDENTIFICACIÓN DE PATOLOGÍAS.** Es fundamental localizar e identificar las necesidades de intervención. La Cdad. debe precisar el alcance de las obras.

**4º. OPCIONES CONSTRUCTIVAS.** Es conveniente explicar las diversas opciones que puedan plantearse; analizando sus prestaciones, durabilidad, coste y cualquier otro factor de interés.

**5º. ESTUDIO ECONÓMICO.** Es muy importante mostrar a la Cdad. un estudio económico general. Conviene advertir sobre los ineludibles imprevistos propios de las obras de rehabilitación.

**6º. CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR.** Debe explicarse, con detalle, el proceso y los criterios con los que seleccionar al constructor y contratar la ejecución de la obra.

**7º. CALENDARIO DE EJECUCIÓN.** Es importante un calendario de la ejecución, señalando los hitos cronológicos de interés especial.

Exposición pública del Proyecto y Otras actuaciones

# CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

# CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

Pág. 2/14

## ESQUEMA DEL PROCEDIMIENTO (Etapas)

**REDACCIÓN DE PROYECTO  
(Base contractual)**

- **Proyecto de ejecución:**
  - Memoria.
  - Planos.
  - Pliego de Condiciones
  - Presupuesto
- **Plan de Control de Calidad.**
- **Estudio de Seguridad y Salud.**
- **Estudio de Gestión de Residuos.**

**PETICIÓN DE OFERTAS**

- Relación de constructores.
- Invitación a constructores.
- Presentación del proyecto.

**RECEPCIÓN DE OFERTAS  
&  
INFORME PREVIO A LA ADJUDICACIÓN**

- Recepción de ofertas (licitaciones).
- Estudio económico comparado.
- Consultas de dudas.
- Informe previo a la adjudicación.

**CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR**

- Propuesta de contrato.
- Negociación de cláusulas.
- Firma del contrato.

# CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

## ACTUACIONES. Cronología y Agentes

**P:** Promotor

**G:** Gestor de contrato (Rpte. del Promotor)

**C:** Constructor

AGENTES			ACTUACIONES	CRONOLOGÍA (ETAPAS)													
C	G	P		1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>						3 <sup>a</sup>						
				Relación de Constructores													
			Invitación a Constructores														
			Entrega de proyecto														
			Presentación de ofertas														
			Estudio económico comparado														
			Consultas de dudas														
			Informe. Propuesta s/Adjudicación														
			Adjudicación de obra														
			<b>Propuesta de contrato</b>														
			<b>Negociación de cláusulas</b>														
			<b>Firma de contrato</b>														

# CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**  
Dirección Postal  
Nombre y Apellido (Administrador de Finca)

**EXPDTE :** IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA  
Dirección postal

**ASUNTO :** CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR. INICIO DE OBRA

Según dispone la Ley de Ordenación de la Edificación (Art. 9 y Art. 11), el **Promotor**, entre otras funciones, **debe programar las obras de edificación y contratar al Constructor**. Estas tareas deben realizarse con sumo cuidado y un determinado orden. Para facilitarles un adecuado desarrollo de las mismas, les envío, con diversas observaciones, los siguientes documentos:

**1. Procedimiento General (Actuaciones y Calendario).** Se indican las actuaciones que deben realizarse. También se señalan a los agentes que deben llevarlas a cabo y la cronología (ver archivo adjunto).

**Observación 1.1** Es necesario que la Comunidad, como Promotor de las obras, designe formalmente un Portavoz (una persona física) que la represente. Las comunicaciones con la Dirección de obra y con el Constructor se realizarán, exclusivamente, por medio del citado Portavoz, constatándolas documentalmente mediante correos electrónicos. Adjunto formulario para la **nominación del Portavoz**. Deben devolverlo cumplimentado.

**Observación 1.2** Para iniciar la etapa de **selección del Constructor** y **contratación de la ejecución de obra**, es necesario que la Comunidad elabore una relación de constructores a los que desee que pidamos ofertas. En su defecto, si la Comunidad nos autoriza, podemos solicitarlas a las empresas que ya conocemos. Adjunto el esquema procedimental específico (2 hojas) que debe desarrollarse, incluye un vídeo pedagógico; conviene que se divulgue entre todos los vecinos. También envío el formulario que los vecinos pueden utilizar para señalar constructores.

**Observación 1.3** La Comunidad debe solicitar la **licencia de obra**. A este efecto, debe entregar en el Ayuntamiento copias del proyecto, junto con el impreso oficial de solicitud. Adjunto la comunicación de encargo de Dirección de obra; es probable que se la pidan.

**Observación 1.4** La Comunidad debe establecer la **fecha de inicio de obra**. Observen que las actuaciones que deben realizarse desde la nominación de Constructor hasta el inicio de obra transcurren, aproximadamente, 4 meses, siempre que las actuaciones señaladas se desarrollen sin interrupciones. En otro caso, se producirán apremios y acciones precipitadas innecesarias, con consecuencias difíciles de prever.

Espero una respuesta.

Un saludo.

## MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL

**IDENTIFICACIÓN DE OBRA**  
*Dirección postal*

**CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR e INICIO DE OBRA  
(Procedimiento. Actuaciones y cronología)**

Según dispone la Ley de Ordenación de la Edificación (Art. 9 y Art. 11), el **Promotor**, entre otras funciones, **debe programar las obras de edificación y contratar al Constructor**. También debe **gestionar y obtener las preceptivas licencias**. Las actuaciones que deben desarrollarse se indican a continuación:

P: Promotor      D: Director de obra      C: Constructor

AGENTES			ACTUACIONES		CALENDARIO (semanas)				
C	D	P			4	8	12	16	20
			A.1	Nominación de Portavoz (Cdad)					
			A.2	Nominación de Constructores					
			A.3	Solicitud de ofertas					
			A.4	Recepción y estudio de ofertas					
			A.5	Adjudicación					
			A.6	Notificación a Constructor. Propuesta de contrato					
			A.7	Negociación. Firma de contrato.					
			A.8	Solicitud de licencia de obras					
			A.9	Trámites varios					
			A.10	Comprobación del replanteo					
					FECHA DE INICIO DE OBRA ¿ ____ ? ->				

### Comentarios

- **El Promotor debe fijar una fecha de inicio de obra.** Tomando como referencia ésta última deberán **iniciar las actuaciones señaladas, al menos, cuatro meses y medio antes.**
- **Las actuaciones señaladas deben desarrollarse sin interrupciones.** En otro caso, se producirán apremios y acciones precipitadas innecesarias, con consecuencias difíciles de prever.

En \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_

Nombre Apellido Apellido  
Arquitecto. Director de la obra

# CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

**IDENTIFICACIÓN DE OBRA**  
*Dirección postal*

**PROPUESTA DE CONSTRUCTOR**

Si lo desean y con la finalidad de contar con empresas de su confianza, pueden señalar aquellas a las que pedir oferta cumplimentando el siguiente formulario. En su caso, una vez cumplimentado, deben entregarlo al Administrador de la Comunidad, D./Dña. Nombre y Apellido, antes del \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

**Vecino que Propone**

- Propietario ...: \_\_\_\_\_  
 - Piso/ Mano ...: \_\_\_\_\_  
 - Teléfono .....: \_\_\_\_\_

**Empresa Propuesta**

- Nombre .....: \_\_\_\_\_  
 - Contacto ...: \_\_\_\_\_  
 - Teléfono .....: \_\_\_\_\_  
 - e-mail .....: \_\_\_\_\_

**Observaciones**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**CONSTRUCTOR**  
A la atención de D/Dña. Nombre y Apellido

**EXPDTE : IDENTIFICACIÓN DE OBRA**  
Dirección postal

**ASUNTO : SOLICITUD DE PRESUPUESTO**

Por la presente le informamos que la Comunidad de Propietarios anteriormente referenciada ha promovido, la realización de las obras de **Rehabilitación de la cubierta** en el citado inmueble y les solicitamos, si es de su interés, un presupuesto para las mismas. A este efecto, les enviamos los siguientes documentos:

- **Proyecto de Ejecución.** Es fundamental que **vean muy detenidamente todos los documentos que lo componen.** Es muy importante que, en especial, lean detenidamente la memoria de calidades, los pliegos de prescripciones técnicas particulares y el presupuesto. Antes de presentar su propuesta económica, si aprecian errores, omisiones o incoherencias es necesario que los expongan al autor del proyecto. A este efecto, deberán enviar **sus observaciones o consultas por e-mail.** Todas las que se reciban se contestarán por correo electrónico.  
**Enlaces al Proyecto de Ejecución** (formato pdf):  
Ver documentos del proyecto: (pulsar sendos enlaces para descargar ficheros)
  - [223-01 Memoria](#)
  - [223-02-Planimetría](#)
  - [223-03-Presupuesto](#)
  - [223-04-Pliegos de Condiciones](#)
  - [223-05-Plan de Control de Calidad](#)
  - [223-06-Estudio Básico de Seguridad y Salud](#)
  - [223-07-Estudio de Gestión de Residuos](#)
  - [223-08-Instrucciones de Uso y mantenimiento](#)
- **Formulario de propuesta de precio.** La adjudicación de la obra se realizará mediante el sistema de concurso-subasta. Tomando como referencia el presupuesto del proyecto, el Constructor debe comunicar el porcentaje de alza o baja que aplicaría sobre dicho presupuesto. Vean los precios descompuestos que se han formulado.

**Antes de formular su propuesta, es conveniente que inspeccionen el edificio, sus circunstancias y entorno, todo aquello que pueda condicionar el desarrollo de la obra.**

- **Consultas complementarias.** Como complemento de la oferta económica es necesario conocer otros aspectos fundamentales relacionados con la misma. A este efecto, es necesario contestar a las cuestiones planteadas en el documento que también adjuntamos.

**El plazo para recepcionar las ofertas finaliza el día \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.**

Un saludo.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Identificación de Constructores. Consulta a la Cdad.

Presentación de proyecto a Constructores. Advertencias.

# CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

## IDENTIFICACIÓN DE OBRA

*Dirección postal*

### PROPUESTA ECONÓMICA

#### EMPRESA OFERENTE

Nombre : \_\_\_\_\_  
 Representante : \_\_\_\_\_  
 Teléfono : \_\_\_\_\_  
 e-mail : \_\_\_\_\_  
 Nº R.E.A.<sup>(1)</sup> : \_\_\_\_\_  
 Trabajadores fijos (%)<sup>(2)</sup> : \_\_\_\_\_

(1) Registro de Empresas Acreditadas.  
 (2) Porcentaje de trabajadores con contrato indefinido, según criterio del R.D. 1109/2007

#### OFERTA ECONÓMICA <sup>(3)</sup>

BAJA PROPUESTA : \_\_\_\_\_ % s/ Presupuesto de Contrata de Proyecto  
 ALZA PROPUESTA : \_\_\_\_\_ % s/ Presupuesto de Contrata de Proyecto

(3) La empresa licitadora indicará el porcentaje que estime oportuno ofrecer como baja o como alza del presupuesto de Contrata estudiado en el proyecto referido en el encabezamiento. Para conocer el detalle del presupuesto de Contrata formulado en el Proyecto es recomendable ver los precios descompuestos que se incluyen. Si es éste último el que la empresa desea proponer señálelo a continuación:

Presupuesto de Contrata del proyecto : \_\_\_\_\_ C

#### PLAZO de EJECUCIÓN

Duración de obra<sup>(4)</sup> : \_\_\_\_\_ meses  
 Fecha de inicio<sup>(5)</sup> : \_\_\_\_\_

(4) Indíquese el plazo estimado por la empresa licitadora.  
 (5) Indíquese cuando podría iniciarse la obra (por parte de la empresa licitadora).

En \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ El Constructor

Fdo.: \_\_\_\_\_

**NOTA:** Para asegurar la homogeneidad de las ofertas presentadas, no se admitirá modificación alguna en la descripción de las unidades de obra consideradas en el proyecto.

**Lean muy detenidamente todos los documentos del proyecto.** Antes de presentar su propuesta económica, si aprecian errores, omisiones o incoherencias es necesario que las expongan al autor del proyecto; por e-mail, exclusivamente. Todas las consultas serán contestadas.

#### CONSTRUCTOR

A la atención de D./Dña. Nombre y Apellido

### CONSULTAS COMPLEMENTARIAS

(s/ presupuesto de obra)

EXPDTE. ....: IDENTIFICACIÓN DE OBRA  
 Dirección postal

ASUNTO .....: s/ OFERTA RECIBIDA: CONSULTAS COMPLEMENTARIAS

Deben señalar con una **X** la respuesta correspondiente a cada una de las preguntas formuladas. Si desean hacer algún comentario, deben sintetizarlo en la celda asignada a cada pregunta.

PREGUNTAS QUE DEBEN RESPONDER	RESPUESTAS		OBSERVACIONES
	SI	NO	
1. ¿Han estudiado la totalidad del proyecto?			En este recuadro, deben ratificar que han visto y leído todo el proyecto: memoria, planos, pliegos de condiciones y presupuesto.
2. ¿Qué capítulos han previsto subcontratar?	--	--	En este recuadro, identifiquen a los subcontratistas consultados: - Subcontratista 1 ..... - Subcontratista 2 ..... - etc .....
3. ¿Han consultado el precio de los subcontratistas?			Deben asegurar que el andamio presupuestado se corresponde con el proyectado (véanse planos). Deben asegurar que todos los precios ofrecidos han sido previamente aprobados por los eventuales subcontratistas.
4. ¿Qué plazos de ejecución prevén?	--	--	Aquí deben indicar el plazo que Uds. hayan calculado.
5. ¿Cuándo podrían empezar?	--	--	Aquí deben indicar cuando podrían iniciar la ejecución de obra
6. ¿Admitirían penalizaciones por incumplimiento de plazos?			
7. ¿Condiciones de pago?	--	--	Indíquenlas en esta casilla
8. ¿Dispondrían Jefe de obra permanentemente "in situ"?			En este recuadro, indiquen la cualificación profesional del jefe de obra que dispondrían.
9. ¿En la oferta presentada se han considerado vestuarios, oficinas de obra y gastos asociados a la gestión del control de Seguridad y Salud?			En los precios unitarios del proyecto se encuentran prorrateados todos los conceptos señalados, en el epígrafe "Medios Auxiliares y Costes Indirectos". En este recuadro deben ratificar que así lo han entendido.
10. ¿Quién redactará el Plan de Seguridad?	--	--	En este recuadro, deben indicar si la redacción del Plan de Seguridad la realiza un Servicio de Prevención ajeno; en caso afirmativo, deben identificarlo.
11. ¿Estarían dispuestos a suscribir avales o admitir retenciones s/ liquidación final, en concepto de garantía?			
12. ¿La empresa está inscrita en el R.E.A.?			En este recuadro, deben indicar el número de registro.
13. ¿La empresa dispone de oficina técnica?			En este recuadro, deben indicar la cualificación profesional de los componentes de su oficina técnica.
14. ¿Los operarios disponen de Tarjeta Profesional de la Construcción (T.P.C.)?			
15. ¿Cuál es el porcentaje de trabajadores fijos?	--	--	Indiquen aquí el porcentaje de sus trabajadores fijos, según criterios del R.D. 1109/2007.

# CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

## CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR EN INMUEBLE

Grupo Alonso Allende, 1/ 48920 PORTUGALETE

Promotor: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Arquitecto: IGNACIO MIGUEL SAN GINÉS

FEBRERO / 2014

### ADJUDICACIÓN DE OBRA. INFORME PREVIO

#### CRITERIOS DE VALORACIÓN

Se han considerado los siguientes criterios de valoración de las ofertas:

- Precio ofrecido.
- Plazo de ejecución y fecha de inicio.
- Grado de estudio del proyecto y compromiso de cumplimiento de sus especificaciones.
- Subcontrataciones y consultas realizadas a estos últimos respecto a la valoración de las obras correspondientes.
- Aceptación de penalizaciones por retraso de obra.
- Condiciones de pago.
- Jefatura de obra "in situ".
- Medios auxiliares desplegados (vestuarios, etc.)
- Redacción del Plan de Seguridad.
- Garantías ofrecidas.
- Inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas.
- Disponibilidad de oficina técnica.
- Acreditación de operarios mediante la Tarjeta Profesional de la Construcción (T.P.C.)
- Porcentaje de trabajadores fijos.

Adjudicación de obras. Criterios

#### CONCLUSIONES

Considerando todas las observaciones anteriores, con las advertencias que se acompañan, **estimo que la adjudicación podría realizarse, por el orden indicado, a favor de:**

- 1º CONSTRUCTOR A
- 2º CONSTRUCTOR B
- 3º CONSTRUCTOR C
- 4º CONSTRUCTOR D

**Las bajas que exceden del 6% deben considerarse temerarias.** En el límite señalado podría entenderse que el Constructor facturaría ajustadamente los costes de producción (mano de obra, materiales, medios auxiliares, costes indirectos y gastos generales). Como es evidente que los Constructores no financian las obras que ejecutan, si se supera el límite señalado deben esperarse intentos inadmisibles de modificación de las especificaciones del proyecto o personal escasamente cualificado. Todo ello, sin duda alguna, crearía problemas de importancia.

#### Observaciones:

- Es necesario, que, **antes de la contratación, el Constructor seleccionado identifique a las empresas subcontratistas** y presente los correspondientes certificados de inscripción en el Registro de Empresas Acreditadas.
- Deben establecerse, como condiciones **inexcusables** para contratar, **una garantía** (aval o retención) **y una penalización por demora.**
- El Constructor adjudicatario deberá nombrar un Jefe de Obra, para que actúe en los términos previstos en la Ley de Ordenación de la Edificación (art. 11.2.c) durante toda la ejecución de la obra. Será necesario establecer en el Contrato de obras la caracterización del **Jefe de obra** necesaria para **acreditar su cualificación profesional** para esta función (m/curriculum vitae).
- En todo caso, antes de la formalización definitiva y firma del contrato, es **imperativo aclarar**, mediante una reunión al efecto, **con la empresa seleccionada el carácter contractual que tienen todos los documentos que componen el proyecto y las especificaciones descritas en el mismo.** La obra, su ejecución y organización, deberá ceñirse precisamente a lo expuesto en dicho proyecto.
- También **será necesario subrayarles el alcance de los precios unitarios**, según lo establecido en el proyecto de ejecución.

Informe previo a la Adjudicación. Advertencias

# CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

**CONSTRUCTOR**

A la atención de Sr. \_\_\_\_\_ (Dpto. Estudios y Proyectos)

**EXPDTE : SUSTITUCIÓN DE ALBARDILLAS, BARANDILLAS y MAMPARAS DE TERRAZAS**  
Calle Simón Bolívar, 5-5A y Calle Virgen del Mar, 7 / 48980 SANTURCE

**ASUNTO : PROPUESTA DE CONTRATO**

Cumpliendo las directrices de la Comunidad de Propietarios, os informo que ésta última ha decidido adjudicaros las obras de rehabilitación citadas y os envío **un borrador de contrato**. Es fundamental que ambas partes contratantes (Promotor y Constructor) **LEAN MUY DETENIDAMENTE LA MEMORIA TÉCNICA** (Todos los documentos); si aprecian errores, omisiones o incoherencias es necesario que los expongan al Proyectista, por e-mail. **Todas las comunicaciones se realizarán mediante correo electrónico.**

Si el Constructor, antes de la firma del contrato, no hubiese hecho la reclamación u observación oportuna, no podrá bajo ningún pretexto de error u omisión reclamar aumento de los precios fijados que sirven de base para la ejecución de las obras.

Para exponer las observaciones que se consideren oportunas y facilitar la redacción definitiva del contrato de obras es necesario atender las siguientes instrucciones:

- Tachar, sin quitar, los techos del borrador enviado que tanto el Promotor (Cdad. de Propietarios) como el Constructor deseen rechazar.
- Los textos que el Promotor o el Constructor deseen añadir debe incluirse en el borrador enviado, en el lugar que se considere adecuado, diferenciándolos con otro tipo de letra o, mejor, con otro color.

Es **necesario fijar la fecha de inicio de obra**. Recuérdese que antes de autorizar el inicio de la obra deben realizarse diversos trámites que consumen tiempo.

Un saludo.

Propuesta de Contrato. Presentación a Constructor

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

Los gastos financieros asociados al aval solicitado forman parte de los gastos generales de la empresa constructora que ya se incluyen en el presupuesto aceptado por el Promotor.  
La propuesta del Constructor debe ser rechazada.

El aval se otorgará por un banco (oficial o privado) o por una mutualidad profesional constituida al efecto. El aval llevará la firma legitimada.

El aval deberá ser autorizado por un apoderado de la entidad avalante que tenga poder suficiente para obligarla plenamente. El poder deberá ser bastantado previamente. En el texto del aval se hará referencia al cumplimiento de este requisito.

El aval se redactará adaptando el modelo que a estos efectos establece el Ministerio de Economía y Hacienda, consignando, en todo caso, los siguientes conceptos:

- 1.- Entidad avalista y nombre y apellidos de los que firmen en nombre de la misma.
- 2.- Designación del empresario avalado.
- 3.- Promotor a cuyo favor y disposición se constituye.
- 4.- Obligación y contrato que se fianza.
- 5.- Cuantía a que asciende la garantía y mención de su validez hasta que el Promotor autorice su cancelación.
- 6.- Fecha de expedición y firma.

El aval estará sujeto a las normas del Derecho Mercantil. Si ha de procederse contra el aval, la entidad avalista queda obligada a ingresar en metálico, en la cuenta del Promotor, el todo o la parte que proceda de la cantidad garantizada, en el plazo de quince días naturales, contado desde la fecha de recibo de la oportuna notificación.

Las comisiones, intereses y demás gastos que se produzcan con ocasión de la expedición del aval serán de cuenta del empresario avalado.

Las comisiones intereses y demás gastos que se produzcan con ocasión de la expedición del aval serán por cuenta del Promotor.

**Revisión de precios** .....: **Duodécima.** En este contrato no se revisarán los precios.

**Conceptos incluidos** .....:

Los medios auxiliares necesarios para ejecutar correctamente una unidad de obra y las instalaciones de agua y energía que constituyen parte de los costes indirectos de una obra deben considerarse incluidos en los precios unitarios aceptados por el Promotor. Se explica el alcance de estos últimos en la memoria del Proyecto y en el primer párrafo de esta cláusula, mediante la referencia a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.  
La propuesta del Constructor debe ser rechazada.

**Decimotercera:** Los precios de las distintas unidades de obra incluyen todos los conceptos considerados en el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (art. 130)

Todos los trabajos, medios auxiliares y materiales que sean necesarios para la correcta ejecución y acabado de cualquier unidad de obra se considerarán incluidos en el precio de la misma, aunque no figuren todos ellos especificados en la descomposición o descripción de los precios. Se incluyen las instalaciones y gestiones necesarias para obtener y dar de baja los servicios de agua y electricidad.

El presupuesto de contrata se obtendrá según se establece en el citado Reglamento (art. 131). A este efecto, se fijan en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Constructor el 15 por 100 aplicado sobre el Presupuesto de Ejecución Material.

**Forma de Pago** .....: **Decimocuarta:** El precio será abonado por el Promotor mediante abonos mensuales a cuenta, referidos a origen, según el proceso de ejecución de las obras y previas certificaciones de la Dirección de Obra.

El abono se realizará mediante domiciliación bancaria en el plazo de 5 días naturales desde la presentación de la certificación de obra. Los cargos facturados se realizarán en la cuenta bancaria número: \_\_\_\_\_

Las facturas correspondientes a cada uno de los pagos estarán dirigidas a la Comunidad de Propietarios; en ningún caso se formularán facturas a nombre de comunero alguno.

4/8

Reparos del Constructor. Contestaciones

# EL INICIO DE LA EJECUCIÓN

# INICIO DE LA EJECUCIÓN

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
Dirección postal

**INICIO DE OBRA (Actuaciones previas)**

AGENTES				ACTUACIONES	CALENDARIO	
CSS	C	DO	P		¿Fecha de inicio de obra? →	
				<input type="checkbox"/> Licencia de obras		
				<input type="checkbox"/> Contratación de obras		
				<input type="checkbox"/> Establecimiento de fianzas		
				<input type="checkbox"/> Subcontrataciones. Identificación		
				<input type="checkbox"/> Libro de subcontratación		
				<input type="checkbox"/> Plan de Seguridad		
				<input type="checkbox"/> Plan de Gestión de Residuos		
				<input type="checkbox"/> Programación de obras		
				<input type="checkbox"/> Plan de Control de Calidad		
				<input type="checkbox"/> Plan de Seguimiento de obra		
				<input type="checkbox"/> Libro de Órdenes		
				<input type="checkbox"/> Libro de Incidencias		
				<input type="checkbox"/> Comunicación de Inicio de obras		
				<input type="checkbox"/> Comunicación Apertura de C. de Trabajo		
				<input type="checkbox"/> Replanteo de obra. Comprobaciones. Acta		
				<input type="checkbox"/> Recursos Preventivos. Nominaciones		
				<input type="checkbox"/> Jefe de obra. Nominación		
				<input type="checkbox"/> Medios Auxiliares. Despliegue		
				<input type="checkbox"/> Adhesiones al PSS		
				<input type="checkbox"/> Recordatorios		

AGENTE	REPRESENTANTE	TELEFONO	e-mail
Promotor (Portavoz Comisión)			
(Administradora de Fianza)			
Director de Obra			
Coordinador de S,S			
Constructor			

P: Promotor DO: Director de obra C: Constructor CSS: Coordinador de Seguridad & Salud

① Petición formal del Director de obra (m/documento)  
 ② Convocatoria formal del Director de Obra (m/documento)  
 ③ Cumplimentación m/impreso oficial.  
 ④ Petición formal del CSS, (m/documento)

Programa de actuaciones previas. Reparto de tareas  
Identificación de agentes. Datos

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
Dirección postal

**COORDINADOR DE SEGURIDAD y SALUD**  
Inicio de obra. Actuaciones previas

**De :** Coordinador de S&S  
**A .. :** D. Nombre y Apellidos (Jefe de obra)  
**"CONSTRUCTOR"**

Según lo dispuesto en la legislación vigente, solicito las siguientes actuaciones:

**s/Jefe de obra**  
 (L.O.E., art. 11.2.c)  
 - El Constructor entregará a la Dirección de obra el nombramiento del jefe de obra, con la firma de la persona nominada, adjuntando su *curriculum vitae*, de modo que pueda acreditarse, por su titulación o experiencia, la capacitación adecuada de acuerdo con las características de la obra.

**s/Plan de Seguridad**  
 (R.D. 1627/97, art.7.2)  
 - Antes del Inicio de la obra, el Constructor entregará al CSS el Plan de Seguridad y Salud, sin cuya aprobación no podrá iniciarse la obra.

**s/Subcontrataciones**  
 (Ley 32/2006; R.D. 1109/2007)  
 - Antes del inicio de la obra, el Constructor entregará una identificación precisa de las empresas y autónomos subcontratistas.  
 - En la oficina de obra deberá disponerse el Libro de Subcontratación, debidamente diligenciado y cumplimentado.

**s/Apertura de Centro de Trabajo**  
 (R.D. 1627/97, art. 19)  
 - El Constructor entregará a la Dirección de obra una copia de la Comunicación de apertura del centro de Trabajo.

**s/Recurso preventivo**  
 (Ley 21/1995, art. 32 bis, D.A. 14ª)  
 - El Constructor entregará a la Dirección de obra el nombramiento del recurso preventivo, con la firma de la persona nominada.

**s/Cuadro eléctrico**  
 (ITC: BT.04 y ITC-BT.33)  
 - Se identificará al instalador autorizado que realice el montaje, conforme a lo previsto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.  
 - Antes de la puesta en servicio de la instalación, se entregará a la Dirección de obra la Memoria Técnica de Diseño y un Certificado de la instalación.

**s/Medios Auxiliares, vestuarios y botiquín**  
 - Se realizarán las actuaciones previstas en el Estudio de Seguridad y salud (Véanse fichas correspondientes).

**s/Formación de trabajadores**  
 - Antes del inicio de los trabajos, todo el personal recibirá una clara exposición de los mismos, de los métodos a desarrollar y de los riesgos de estos. También recibirá información sobre los productos peligrosos y sobre los medios de seguridad y elementos de protección que deberá emplear.  
 - El Constructor entregará al Coordinador de Seguridad y Salud un documento que acredite que los trabajadores han recibido la formación requerida.

**s/Autorizaciones de uso de máquinas**  
 - El Constructor entregará a la Dirección de obra los nombramientos de las personas autorizadas para operar las máquinas de obra, con las correspondientes firmas de las personas nominadas.

**s/Prevención de daños a terceros**  
 - Delimitación de zonas de trabajo.  
 - Habilitación y señalización de pasos para personas ajenas a la obra.  
 - Colocación de la señalética que advierta de los peligros asociados a la obra.

**s/Primeros auxilios**  
 - Se informará a todos los operarios, antes del inicio de los trabajos, de la ubicación de los centros de asistencia.  
 - Se instalará en la oficina de obra un cartel, visible detalladamente a 2 m., con el contenido indicado en el Plan de Seguridad, para conocer los datos correspondientes a los centros de asistencia previstos.  
 - Se realizarán las actuaciones previstas en el Estudio de Seguridad y Salud (Véanse fichas correspondientes).

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Nombre y Apellidos  
Coordinador de Seguridad & Salud

Coordinación de Seguridad y Salud. Directrices iniciales

# INICIO DE LA EJECUCIÓN

**Cdad. de Propietarios**

D. \_\_\_\_\_ (Portavoz)

Dña. \_\_\_\_\_ (Administradora de finca)

**EXPDTE. : CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR EN INMUEBLE**  
Grupo Alonso Allende, 1 / 48920 PORTUGALETE

**ASUNTO : INICIO DE OBRA. Presentación de programa de ejecución (1ª fase)**

Adjunto el **programa** de ejecución de obra relativo a la 1ª fase (intervención en el local BBK), **conformado por el Constructor**. En este documento se exponen las actuaciones previstas, ordenadas por etapas (Σ Udads de obra), y el calendario previsto (inicio y finalización para cada una de ellas). **Las previsiones expuestas son referencias generales; pueden sufrir alguna modificación.**

Es necesario **exponer públicamente el programa** para que todos los vecinos puedan conocerlo.

Durante la ejecución de la obra, se mantendrá informada a la Comunidad del avance de la misma, mediante envíos periódicos de memorias de obra.

Un saludo.

Presentación de programa a Cdad.

**CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR EN INMUEBLE**  
Grupo Alonso Allende, 1 / 48920 PORTUGALETE

**FASE – 1 (Bajo rasante)**

**ACTUACIONES PREVIAS**

↓

**DEMOLICIONES & EXCAVACIONES**

↓

**NUEVAS CONSTRUCCIONES**

↓

**REVESTIMIENTOS & ACABADOS**

↓

**FASE 2 (s/Rasante)**

- Trámites administrativos.
- Despliegue de medios.
- Delimitación de zona de obra (local BBK).

- Demolición de tabique interior (2.13).
- Demolición de carpintería (2.12/ 2.09).
- Demolición de fachada (2.03/ 2.11).
- Demolición de solera (2.01/ 2.16)
- Demolición de estructura (2.03/ 2.04/ 2.05/ 2.14)
- Excavación de foso (2.02).

- ... de foso
- Zapata (3.01)
- Paredes de recinto (3.02)
- Solera (3.03)

- ... de fachada
- Pilares (3.04)
- Cerramiento (5.03/ 6.01/ 6.05)
- Carpinterías (4.03/ 4.04/ 4.07/ 4.08/ 9.01)

- ... de distribuciones
- Tabiquería (5.01/ 5.02/ 9.02)
- Instalación eléctrica (entubados)

- ... de patio (suelo)
- Impermeabilización, remates (5.05)
- Pavimento, remates (6.04/ 6.15)

- ... de local BBK
- Enfoscado (6.07)
- Enlucido (6.09)
- Pintura (6.10/ 6.22)
- Sintasol (6.17)
- Rodapiés (6.13)
- Falsos techos (6.21)

- ... de nuevo portal
- Enfoscado (6.07)
- Enlucido (6.09)
- Pintura (6.10/ 6.22)
- Aplacado zócalo (6.08)
- Pavimento (6.16)
- Falsos techos (6.20)

ACTUACIONES	CALENDARIO (Semanas)									
	3-nov	10-nov	17-nov	24-nov	1-dic	8-dic	15-dic	22-dic	29-dic	5-ene
Actuaciones previas										
Demoliciones & Excavaciones										
Construcción de foso										
Reconstrucción de fachada										
Reconstrucción de distribuciones										
Rvtos. & Acabados (patio)										
Rvtos. & Acabados (BBK)										
Rvtos. & Acabados (nuevo portal)										

7 semanas

Programa de obra. Fases. Calendario

# INICIO DE LA EJECUCIÓN

**Cdad. de Propietarios**  
D. \_\_\_\_\_ (Portavoz)  
Dña. \_\_\_\_\_ (Administradora de finca)

---

**EXPDTE. : CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR EN INMUEBLE**  
Grupo Alonso Allende, 1 / 48920 PORTUGALETE

**ASUNTO : INICIO DE OBRA. Datos necesarios, petición**

Hola Antonio, Cristina.

Para preparar el inicio de obra y su desarrollo necesito que me envíes, lo antes posible, los siguientes datos:

- **s/Comprobación del replanteo.** Necesito saber quién representará a la Cdad. en este acto (Nombre, apellidos y DNI). También necesito que preguntéis la identidad de la persona que representará al local "local BBK".
- **s/Seguimiento de obra.** Necesito saber quienes representarán a la Cdad. durante la ejecución de la obra; en particular, quién realizará las funciones de Portavoz. Adjunto un documento-tipo; por favor cumplimentado y enviarme una copia (Os lo solicite anteriormente: 22/Enero; 12:49).

Un saludo.

**MEMBRETE PROFESIONAL**

**IDENTIFICACIÓN DE OBRA**  
Dirección postal

**DIRECTRICES BÁSICAS y RECORDATORIOS**  
Es necesario entregar este documento a todos y cada uno de los propietarios

Con el fin de organizar adecuadamente el desarrollo de la ejecución de la obra y evitar accidentes es necesario respetar las siguientes directrices básicas:

- 127 **s/ Acceso a andamios.** El acceso de los vecinos a las plataformas de trabajo esta absolutamente prohibido. Tampoco podrán colocar sobre ellas ningún objeto (tuestos, etc).
- 127 **s/ Actuaciones de particulares.** Durante la ejecución de la obra, ningún propietario puede realizar actuaciones sobre elementos privativos que afecten a dicha obra. En caso de necesidad, debe comunicarlo al Director de la obra, por medio del Portavoz de la Comunidad.
- 127 **s/ Comunicaciones.**

**VERTEBRACIÓN DE AGENTES**

Las comunicaciones de la Comisión de Obras con la Dirección de obra y con el Constructor (Jefe de obra) para el cumplimiento del contrato se realizarán, exclusivamente, por medio del Portavoz y se formalizarán documentalmente, mediante correos electrónicos. Los destinatarios deberán realizar los correspondientes acuses de recibo.

- 127 **s/ Recepción de obra terminada. Control de calidad.** El seguimiento de la ejecución de la obra y la recepción de la misma se realizará, en su momento, según está detalladamente descrito en la Ley de Ordenación de la Edificación. Los criterios de aceptación serán los establecidos en los Pliegos de Condiciones del proyecto y en el contrato de ejecución de obras. Cuando el Director de obra considere que la obra ha terminado se solicitará a todos los vecinos que expongan sus reparos, si los tienen. El procedimiento se realiza metódica y adecuadamente documentado, con un determinado orden.
- 127 **s/ Seguimiento económico.** El proceso de certificación económica de la obra realmente ejecutada (Certificaciones y Liquidación final de obra) se realizará según el procedimiento claramente establecido en las disposiciones legales vigentes, en los pliegos de condiciones incluidos en el proyecto y en el contrato de ejecución de obra.

Reclamación cumplimiento de directrices (s/Portavoz)

Advertencias a la Cdad.

# INICIO DE LA EJECUCIÓN

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

---

**PROMOTOR**  
Dn. Nombre Apellido Apellido (Rpte. del Promotor)  
**MERCANTIL CONSTRUCTORA**  
Dn. Nombre Apellido Apellido (Jefe de obra)

---

**EXPDTE. : IDENTIFICACIÓN DE OBRA**  
Dirección postal

**ASUNTO : COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO. Convocatoria**

De ..... : Director de obra

A ..... : Promotor (Dn. Nombre Apellido Apellido)  
Constructor (Dn. Nombre Apellido Apellido)

Se convoca **visita de obra** para tratar los asuntos que se indican a continuación. La visita de obra tendrá lugar el **día \_\_\_ de \_\_\_\_\_**, a las **10h00'**, en la oficina de obra. Duración estimada: 1,50 horas.

**Asuntos a tratar:**

- Comprobación del replanteo.
- Autorización del inicio de obra.

Se adjunta, mediante listas de chequeo, la **relación de controles** que deben realizarse:

- Cumplimiento de acuerdos contractuales.
- Cumplimiento de actuaciones previas al inicio de obra.

También se adjunta el **Acta de Comprobación del replanteo** para que se lea previamente y pueda asegurarse su firma, sin reservas, al final del acto de comprobación del replanteo.

Es necesario que todos los convocados hayan comprobado el cumplimiento de todas las obligaciones antes de la fecha señalada.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Fdo. Nombre Apellido Apellido  
Arquitecto. Director de las obras

Comprobación del replanteo. Convocatoria

**ACTA DE COMPROBACIÓN DEL REPLANTEO**

**DATOS DE LA OBRA**

**Identificación** ..... : DESCRIPCIÓN SINTÉTICA DE LA OBRA  
**Ubicación** ..... : Dirección postal  
**Licencia Municipal** ..... : Referencia y fecha

**AGENTES INTERVINIENTES**

**Promotor** ..... : D. Nombre Apellido Apellido (Rpte.)  
**Director de obra** ..... : D. Nombre Apellido Apellido  
**Director de la ejecución material** ..... : D. Nombre Apellido Apellido  
**Coordinador de S+S** ..... : D. Nombre Apellido Apellido  
**Constructor** ..... : Nombre de la mercantil  
**Jefe de Obra** ..... : D. Nombre Apellido Apellido

Los que suscriben, de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación **hacen constar** que:

- 1.- Se dispone de la documentación necesaria (Plano de deslindes, alineaciones y rasantes, Proyecto de Ejecución, Estudio y Plan de Seguridad y Salud, Plan de Gestión de Residuos y Licencia de obras).
- 2.- El constructor ha designado a D. Nombre Apellido Apellido como Jefe de Obra.
- 3.- El constructor ha realizado el replanteo del perímetro de la edificación proyectada conforme con las alineaciones y rasantes establecidas por el Ayuntamiento.
- 4.- El Director de la Ejecución de la obra ha comprobado que el replanteo realizado por el Constructor resulta ajustado a las características del solar y a lo dispuesto en el proyecto, en el contrato de obras y en la Licencia Municipal.
- 5.- El Director de obra ha verificado la comprobación realizada por el Director de la Ejecución de la obra.
- 6.- El Coordinador de Seguridad y Salud ha aprobado el Plan de Seguridad y Salud en el trabajo.
- 7.- El Plan de Gestión de Residuos ha sido aprobado por la Dirección de obra y aceptado por el Promotor.
- 8.- No existen impedimentos o servidumbre aparentes que impidan la ejecución de las obras.
- 9.- Están dispuestas y en servicio las acometidas de los servicios necesarios.
- 10.- Realizadas las comprobaciones necesarias y considerando que el proyecto es viable, el constructor no expone reserva alguna.
- 11.- El Constructor declara estar en condiciones de iniciar los trabajos contratados.

**En consecuencia, el Director de obra, de acuerdo con el Promotor, autoriza el inicio inmediato de la misma.** En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

El Constructor                      El Director de Ejecución de la obra                      El Director de Obra, Coordinador de S+S  
Fdo. Nombre Apellido Apellido                      Fdo. Nombre Apellido Apellido                      Fdo. Nombre Apellido Apellido

**Diligencia:** Para constar que el Promotor quede enterado del contenido de la presente acta y dé su conformidad al inicio de las obras.

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

EL PROMOTOR

Fdo. Nombre Apellido Apellido

Comprobación del replanteo. Acta

# INICIO DE LA EJECUCIÓN

## MEMBRETE PROFESIONAL

### IDENTIFICACIÓN DE OBRA

Dirección postal

### CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. Lista de chequeo (Comprobaciones previas al inicio de obra)

COMPROMISOS ADQUIRIDOS	SI
C.1 El Constructor ha designado el Jefe de Obra .....	
C.2 El Constructor ha entregado el curriculum vitae del Jefe de obra .....	
C.3 El Constructor ha designado al Encargado de Obra .....	
C.4 El Constructor ha entregado el curriculum vitae del Encargado de obra .....	
C.5 El Constructor ha identificado a todos los subcontratistas (m/documento) .....	
C.6 El Promotor (Cdad.) ha autorizado las subcontrataciones propuestas .....	
C.7 El Constructor ha entregado la fianza acordada (m/aval: 5% s/Ppto. Contrata) .....	
C.8 El Constructor y los subcontratistas han presentado copias de sus respectivos Seguros de Responsabilidad Civil .....	
C.9 El Constructor y los Subcontratistas has presentado copias de las altas de sus respectivos operarios en la Seguridad Social .....	
C.10 El Constructor y los Subcontratistas has presentado copias de sus respectivos Certificados de estar al corriente de pagos de la Seguridad Social .....	
C.11 El Constructor ha presentado la Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo .....	
C.12 El Promotor ha retirado los elementos que puedan impedir la realización de la obra ...	

No se autorizará el inicio de la obra hasta que todas las afirmaciones expuestas sean ratificadas con un SI. Toda la documentación citada deberá estar disponible en la oficina de obra.

## RECORDATORIOS GENERALES

INFORMACIÓN COMPLETA: VER PLIEGOS DE CONDICIONES

**!!! TÉNGANSE PERMANENTEMENTE MUY PRESENTES !!!**

### MATERIALES Y MANO DE OBRA

Los **materiales** aportados se ajustarán estrictamente a las especificaciones del proyecto. Las modificaciones que, eventualmente, puedan producirse deberán ser aprobadas por el Promotor y la Dirección facultativa.

Todos los materiales deberán presentarse en obra con la antelación suficiente para realizar, en su caso, los ensayos y comprobaciones pertinentes y proceder a su aceptación o rechazo.

- La **mano de obra** será esmerada; dispondrá de la formación profesional y experiencia suficientes para garantizar la calidad de la ejecución.

### ORGANIZACIÓN DE LOS TRABAJOS

- Antes de iniciar la ejecución de cualquier capítulo de obra, se realizará, con antelación suficiente, una **reunión previa** en la que participarán la empresa constructora principal (jefe de obra o encargado), el jefe de equipo de la empresa subcontratada que haya de construir el capítulo y la Dirección facultativa para organizar la ejecución de las distintas unidades de obra.

**Proceso:**

- 1º.- Exposición de la Dirección facultativa del proyecto (Ideas generales, planos).
- 2º.- Análisis y asimilación por parte del constructor.
- 3º.- Aclaración de dudas.
- 4º.- Replanteo. Determinación de referencias de partida.
- 5º.- Aprobación del replanteo.
- 6º.- Ejecución de la obra.

### SEGUIMIENTO ECONÓMICO DE OBRA

- No se certificarán **nuevas unidades de obra** cuyo precio no se haya aprobado antes de la ejecución. Según el procedimiento establecido en el contrato de obras.
- En su caso, las nuevas unidades de obra, con el precio aprobado, se listarán en un documento al efecto y con orden cronológico.

### OFICINA DE OBRA

- En la oficina de obra, se dispondrá permanentemente de lo siguiente:
  - Los planos del proyecto.
  - Los planos de modificaciones.
  - Un calendario.
  - Mesa de trabajo o atril.
  - Escalímetro.
  - Libro de Órdenes.
  - Libro de Incidencias.
  - Libro de subcontrataciones.
  - Libro de control de calidad.
  - Licencia Municipal de Obras.
  - Libro de Coordinación de Seguridad.
  - Comunicación de Apertura de Centro de Trabajo.
  - Plan de Seguridad y Salud.
  - Plan de Gestión de Residuos.

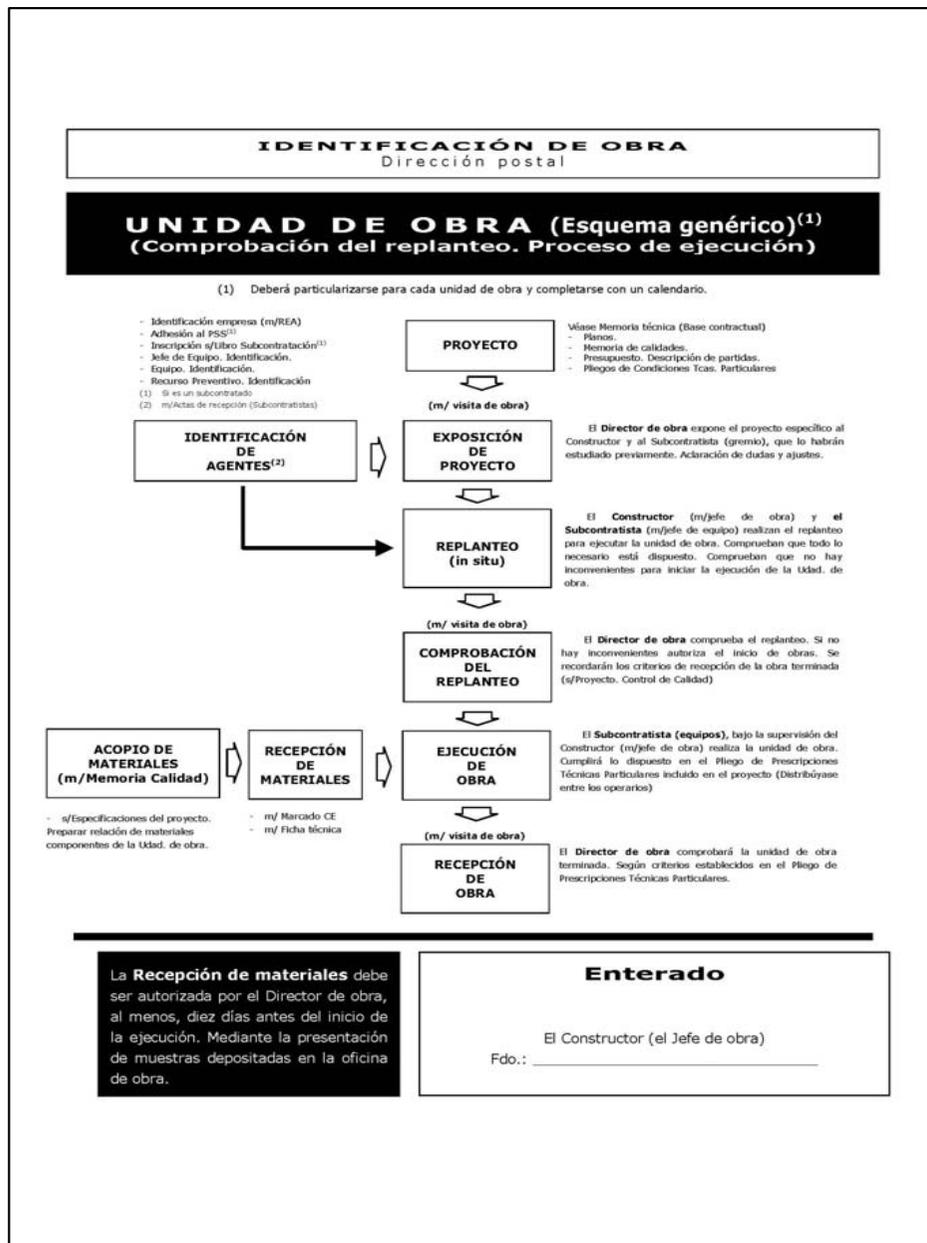
### ENTERADO

Fdo. El Constructor

Lista de chequeo (s/Contrato de ejecución de obra)

Recordatorios generales al Constructor.

# INICIO DE LA EJECUCIÓN



# INICIO DE LA EJECUCIÓN

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
 Dirección postal

**SUBCONTRATAS, IDENTIFICACIÓN & CONTROL DE ACCESO**  
 (Ley 32/2006; Real Decreto 1109/2009)

CONTROLES DE ACCESO (m/Certificados y Documentos)	SUBCONTRATISTA									
	S <sub>1</sub>	S <sub>2</sub>	S <sub>3</sub>	S <sub>4</sub>	S <sub>5</sub>	S <sub>6</sub>	S <sub>7</sub>	S <sub>8</sub>	S <sub>9</sub>	S <sub>10</sub>
- s/ R.E.A. ....										
- s/ Adhesión al PSS .....										
- s/ Relación nominal de Trabajadores (tc2)(Σ Trabajadores) ...										
- s/ E.P.I., Información de RR y MM.PP.(Σ Trabajadores) .....										
- s/ Hacienda (Pagos actualizados) .....										
- s/ Contrato de Servicio de Prevención .....										
- s/ S.S. (Pagos actualizados) .....										
- s/ Inscripción de empresa en S.S. ....										
- s/ Modalidad Preventiva .....										
- s/ I.A.E. ....										
- s/ Póliza de Seguro de accidentes .....										
- s/ Póliza de Responsabilidad Civil .....										
- s/ Reconocimiento Médico (Σ Trabajadores) .....										
- s/ Formación e información (Σ Trabajadores) .....										
- s/ Recepción de "proyecto específico" a ejecutar .....										

SUBCONTRATISTA	ACTUACIONES (Identificación / Porcentaje del PEM)
Nº	Identificación
S <sub>1</sub>	
S <sub>2</sub>	
S <sub>3</sub>	
S <sub>4</sub>	
S <sub>5</sub>	
S <sub>6</sub>	
S <sub>7</sub>	
S <sub>8</sub>	
S <sub>9</sub>	
S <sub>10</sub>	

**NOTA MUY IMPORTANTE:** No se autorizará el inicio de la ejecución de las obras hasta que estén precisamente identificados quienes las ejecutarán (con tiempo suficiente para poder realizar las debidas comprobaciones). Todos los subcontratistas, antes de entrar en la obra, suscribirán, con el Constructor, un **Acta de Recepción de Subcontratista**.

Notificado

Constructor

Fdo. Nombre Apellido Apellido

Aprobado

Promotor

Fdo. Nombre Apellido Apellido

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
 Dirección postal

**ACTA DE RECEPCIÓN DE SUBCONTRATISTA**  
 (Autorización de acceso a obra)

**AGENTES INTERVINIENTES**

En \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

- **Constructor** ..... : EMPRESA CONTRATISTA (D. \_\_\_\_\_ / Jefe de obra)
- **Subcontratista** ... : EMPRESA SUBCONTRATISTA (D. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_)

Los que suscriben, a petición del Director de Obra y Coordinador de Seguridad y Salud, **hacen constar** que:

- La empresa \_\_\_\_\_ ha sido subcontratada por el Constructor \_\_\_\_\_ para realizar las siguientes unidades de obra:
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
  - \_\_\_\_\_
- El Subcontratista está inscrito en el Registro de Empresas Acreditadas<sup>(1)</sup>.
- El Subcontratista ha suscrito su Adhesión al Plan de Seguridad y Salud elaborado por el Constructor<sup>(1)</sup>.
- El equipo del Subcontratista estará compuesto por los siguientes trabajadores<sup>(1)</sup>:
  - \_\_\_\_\_ / DNI (jefe de equipo)
  - \_\_\_\_\_ / DNI (categoría profesional)
  - \_\_\_\_\_ / DNI (categoría profesional)
  - \_\_\_\_\_ / DNI (categoría profesional)
- El Subcontratista ha entregado a todos sus trabajadores los Elementos de Protección Individual necesarios y les ha informado de los Riesgos asociados a las unidades de obra que han de ejecutar y de las Medidas Preventivas correspondientes<sup>(1)</sup>.
- El Subcontratista está al corriente de pagos a la Seguridad Social<sup>(1)</sup>.
- El Subcontratista tiene contratada una Póliza de Seguros de Accidentes y de Responsabilidad Civil con la empresa \_\_\_\_\_<sup>(1)</sup>.
- Todos los trabajadores del Subcontratista han pasado un reconocimiento médico antes de su incorporación al puesto de trabajo<sup>(1)</sup>.
- Todos los trabajadores del Subcontratista han recibido la información y la formación necesarias para realizar su trabajo en las debidas condiciones de seguridad<sup>(1)</sup>.
- Todos los trabajadores tienen la Tarjeta Profesional de la Construcción<sup>(1)</sup>.
- El Subcontratista ha sido inscrito en el Libro de Subcontratación<sup>(1)</sup>.
- El Subcontratista ha recibido la documentación necesaria del proyecto relativa a las unidades de obra que ha de ejecutar.

(1) La documentación que lo acredita se encuentra en la oficina de obra.

El Constructor

Fdo. \_\_\_\_\_

El Subcontratista

Fdo. \_\_\_\_\_

Identificación de subcontratistas. Chequeo general

Acta de recepción de subcontratista

# INICIO DE LA EJECUCIÓN

**CONSTRUCTOR**  
(Jefe de obra)

Dn. \_\_\_\_\_

**EXPDTE. : REPARACIÓN DE FRENTES DE FORJADOS EN INMUEBLE**  
Calle Simón Bolívar, 19 / 48980 SANTURCE

**ASUNTO : CONTROL DE CALIDAD. Recepción de materiales**

Para autorizar el **inicio de la reconstrucción de frentes de forjados y cabezales de huecos** es necesario realizar la recepción de los materiales. A este efecto, el Constructor presentará al Director de obra las muestras de los siguientes materiales:

- Plaquetas cerámicas (Klinker Covadonga natural-vidriado)
- Mortero cementoso (Fosroc Renderoc SF).
- Adhesivo epoxi (Fosroc Nitobond E225).
- Sellador elástico (Sikaflex 11 FC).

Las **muestras deberán presentarse durante la visita de obra del jueves 6 de Marzo.**

Un saludo.

Recepción de materiales. Recordatorio de control

**CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR**  
Grupo Alonso Allende, 1 / 48920 PORTUGALETE

**MEMORIA DE CALIDADES**  
(Materiales: fichas técnicas)

Los productos a colocar en obra se ajustarán estrictamente a las características y calidades prescritas en el proyecto. Si por causas ajenas al Promotor, el Constructor propone la utilización de "materiales equivalentes" éste abonará el coste del estudio y evaluación de las características del material propuesto; además asumirá la total responsabilidad de que el citado material cumple escrupulosamente con las especificaciones requeridas y normas aplicables. Los importes devengados por el estudio de las modificaciones propuestas por el Constructor se harán efectivos mediante deducción de los mismos en las certificaciones de obra. No podrán realizarse sustituciones sin previa autorización del Promotor.

M.1	Ascensor accesible (1,00 x 1,25 m) .....	OTIS mod. GeN2 Comfort 6p/450 kg <sup>(1)</sup>
M.2	Lámina Drenante .....	PERFODRAIN DE-7 <sup>(2)</sup>
M.3	Lámina impermeabilizante .....	LBM-(SBS)-40-FP <sup>(2)</sup>
M.4	Baldosa de terrazo .....	RUIZ, mod. Panot pulido 30x30x4 cm <sup>(3)</sup>
M.5	Felpudo de fibras sintéticas .....	EMCO tipo R <sup>(4)</sup>
M.6	Sellado de junta .....	Cinta SIKA Waterbar AR-20 + <sup>(5)</sup>
M.7	Tubos de acero inoxidable .....	ACERINOX AISI 316 <sup>(6)</sup>
M.8	Vidrio laminado .....	GUARDIAN LamiGlass 66.1 <sup>(7)</sup>
M.9	Sellado vidrio estructural .....	Silicona DOW Corning 791 <sup>(8)</sup>
M.10	Ladrillo hueco doble .....	Cerámicas SAMPEDRO <sup>(9)</sup>
M.11	Mortero de cemento (enfoscados) .....	BIKAIN Bikmor 2002-M7,5FH <sup>(10)</sup>
M.12	Pintura acrílica lisa .....	JUNO B-10 <sup>(11)</sup>

(1) [www.otis.es](http://www.otis.es)  
 (2) [www.sanchezpando.com](http://www.sanchezpando.com)  
 (3) [www.terrazosruiz.com](http://www.terrazosruiz.com)  
 (4) [www.emco.de/es](http://www.emco.de/es)  
 (5) [www.sika.es](http://www.sika.es)  
 (6) [www.acerinox.com](http://www.acerinox.com)  
 (7) [www.guardian.com.es](http://www.guardian.com.es)  
 (8) [www.fadasa.com](http://www.fadasa.com)  
 (9) [www.ceramicasampetro.com](http://www.ceramicasampetro.com)  
 (10) [www.bikain.es](http://www.bikain.es)  
 (11) [www.juno.es](http://www.juno.es)

Memoria de calidades. Advertencia

# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

**De:** ignacio-arquired [mailto:imsangines@arquired.es]

**Enviado el:** lunes, 24 de noviembre de 2014 8:50

**Para:** PROMOTOR (Rptes); CONSTRUCTOR (Rpte)

**Asunto:** Cdad. Alonso Allende, 1. Inicio de obra. CONVOCATORIA VISITA DE OBRA 27/noviembre

**Cdad. de Propietarios**

D. \_\_\_\_\_ (Portavoz)

Dña. \_\_\_\_\_ (Administradora de finca)

**Construcciones**

D. \_\_\_\_\_ (Jefe de obra)

**EXPDTE. :** **CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR EN INMUEBLE**  
Grupo Alonso Allende, 1 / 48920 PORTUGALETE

**ASUNTO :** **VISITA DE OBRA (27/noviembre). Convocatoria**

De ..... : Director de obra

A ..... : D. \_\_\_\_\_ (Rpte. del Promotor)  
D. \_\_\_\_\_ (Jefe de obra)

Se convoca **visita de obra** para tratar los asuntos que se indican a continuación. La visita de obra tendrá lugar el día **27 de Noviembre, a las 10h00'**. **Duración estimada: 1,00 hora.**

**Asuntos a tratar:**

- Puerta de portal.
- Impermeabilización de patio (inexistente).

Un saludo

En Santurce, a 24 de noviembre de 2014

**IGNACIO MIGUEL SAN GINES VIZCAINO**  
arquitecto  
Avda. Cristobal Murrieta, 30 - 3º izda  
48980 SANTURCE / VIZCAYA  
Tlfno. 944 612 717 / Fax: 944 937 173  
e-mail: imsangines@arquired.es

Convocatoria a visita de obra. Archivo documental (DR/DE)

**De:** ignacio-arquired [mailto:imsangines@arquired.es]

**Enviado el:** miércoles, 17 de diciembre de 2014 12:56

**Para:** CONSTRUCTOR (Rpte)

**CC:** PROMOTOR (Rptes)

**Asunto:** RE: Pavimento Alonso Allende

Hola José Antonio

Acuso recibo de tu e-mail (15/Dic; 11:34), **s/Alonso Allende, 1**. Contesto:

- **s/Presentación de muestras de acabado.** Con carácter general, es necesario que preparéis un juego de todas las muestras de los materiales de acabado proyectadas. Convocaré una visita de obra para que la Comisión de obra las vea y exponga sus observaciones y directrices.
- **s/Especificaciones de la Cdad.** Te traslado las indicaciones que he recibido:
  - La *puerta del acceso en planta baja* se ubicará en el marco metálico y abrirá hacia el interior. Espera indicaciones más precisas.
  - La *cabina del ascensor* quieren que sea "inoxidable" con suelo tipo E y color (¿?) será satinado, el 1.
  - La *iluminación en planta baja* se activará con un sensor de movimiento.

Un saludo.

**IGNACIO MIGUEL SAN GINES VIZCAINO**  
arquitecto  
Avda. Cristobal Murrieta, 30 - 3º izda  
48980 SANTURCE / VIZCAYA  
Tlfno. 944 612 717 / Fax: 944 937 173  
e-mail: imsangines@arquired.es

Directrices al Constructor. Archivo documental (DR/DE)

# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

De: ignacio-coavn [mailto:im.sangines@coavn.org]  
 Enviado el: lunes, 24 de noviembre de 2014 8:47  
 Para: PROMOTOR (Rptes)  
 CC: CONSTRUCTOR (Rpte)  
 Asunto: Cdad. Alonso Allende, 1 - Portugalete. MEMORIA DE OBRA 2014\_11\_21

**PROMOTOR (Cdad. de Propietarios)**  
 Dn. \_\_\_\_\_ (Portavoz)  
 Dña. \_\_\_\_\_ (Administradora de finca)

---

**EXPDTE. : CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR EN INMUEBLE**  
 Grupo Alonso Allende, 1 / 48920 PORTUGALETE

**ASUNTO : MEMORIA DE OBRA. (21/noviembre/2014)**

Ver fichero adjunto.

Un saludo.

**IGNACIO MIGUEL SAN GINES VIZCAINO**  
 arquitecto  
 Avda. Cristobal Murrieta, 30 - 3º izda  
 48980 SANTURCE / VIZCAYA  
 Tfno. 944 612 717 / Fax: 944 937 173  
 e-mail: imsangines@arquired.es

Presentación de Memoria de obra a la Cdad.

**CONSTRUCCIÓN DE RECINTO DE ASCENSOR EN INMUEBLE**  
 Grupo Alonso Allende, 1 / 48920 PORTUGALETE

**MEMORIA DE OBRA (2014\_11\_21)**



Foto 1530. 21/11/2014. Finalizada demolición de forjado. Cortadas las barras de acero. Asegúrese que la **jácena** (viga ppal) apoyará sobre el nuevo muro y que los negativos se introducen en dicho muro, doblándolos hacia abajo. Debe disponerse un alargamiento de dichos negativos mediante barras solapadas. **Asegúrese el empotramiento.**



Foto 1531. 21/11/2014. Se comprueba el **armado de la zapata** y la colocación de las esperas para el nuevo armado de los muros.



Foto 1532. 21/11/2014. Se comprueba impermeabilización de foso. **Asegúrese que el vertido del hormigón de la zapata presiona la lámina impermeabilizante sobre la drenante.** El hormigón no debe introducirse entre ellas.

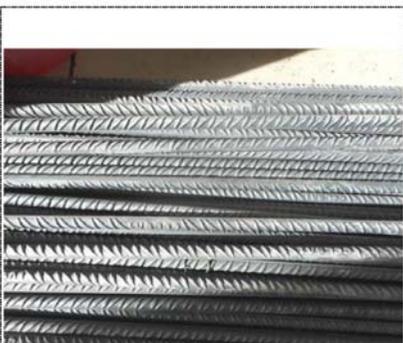


Foto 1535. 21/11/2014. Se comprueba el **acero colocado.** **Corresponde con la especificación del proyecto.**

**Es necesario distribuir las memorias de obra entre todos los propietarios.**

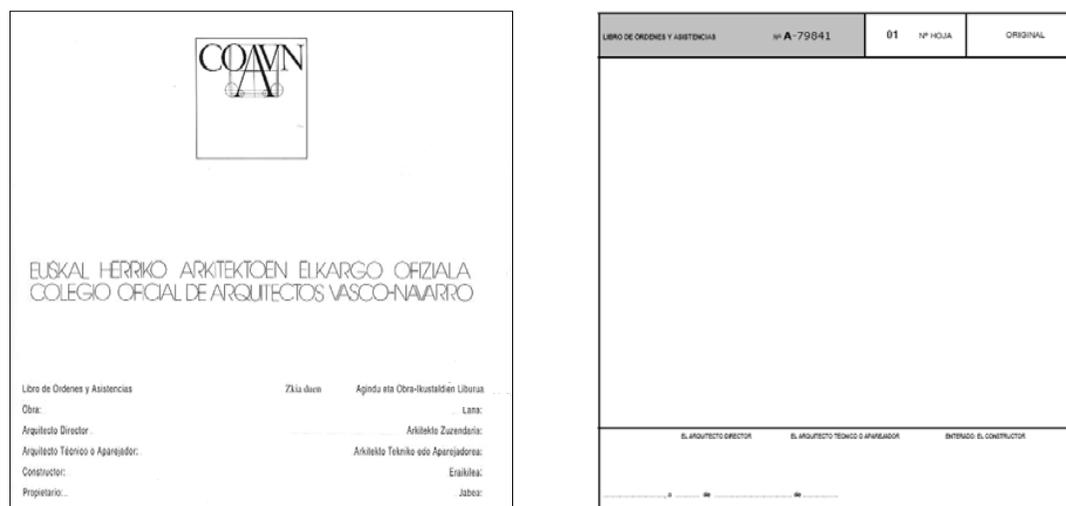
Pág. 1/1

Memoria de obra. Ejemplo

# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

## LIBRO DE ÓRDENES. OBLIGATORIO EN TODA OBRA DE EDIFICACIÓN

(Orden Ministerial 9/Junio/1971)



El **Libro de Órdenes y Asistencias** estará en todo momento en la obra, a disposición del Arquitecto Director y del Arquitecto Técnico; estos deben consignar en él:

- Las visitas.
- Las incidencias.
- Las órdenes.

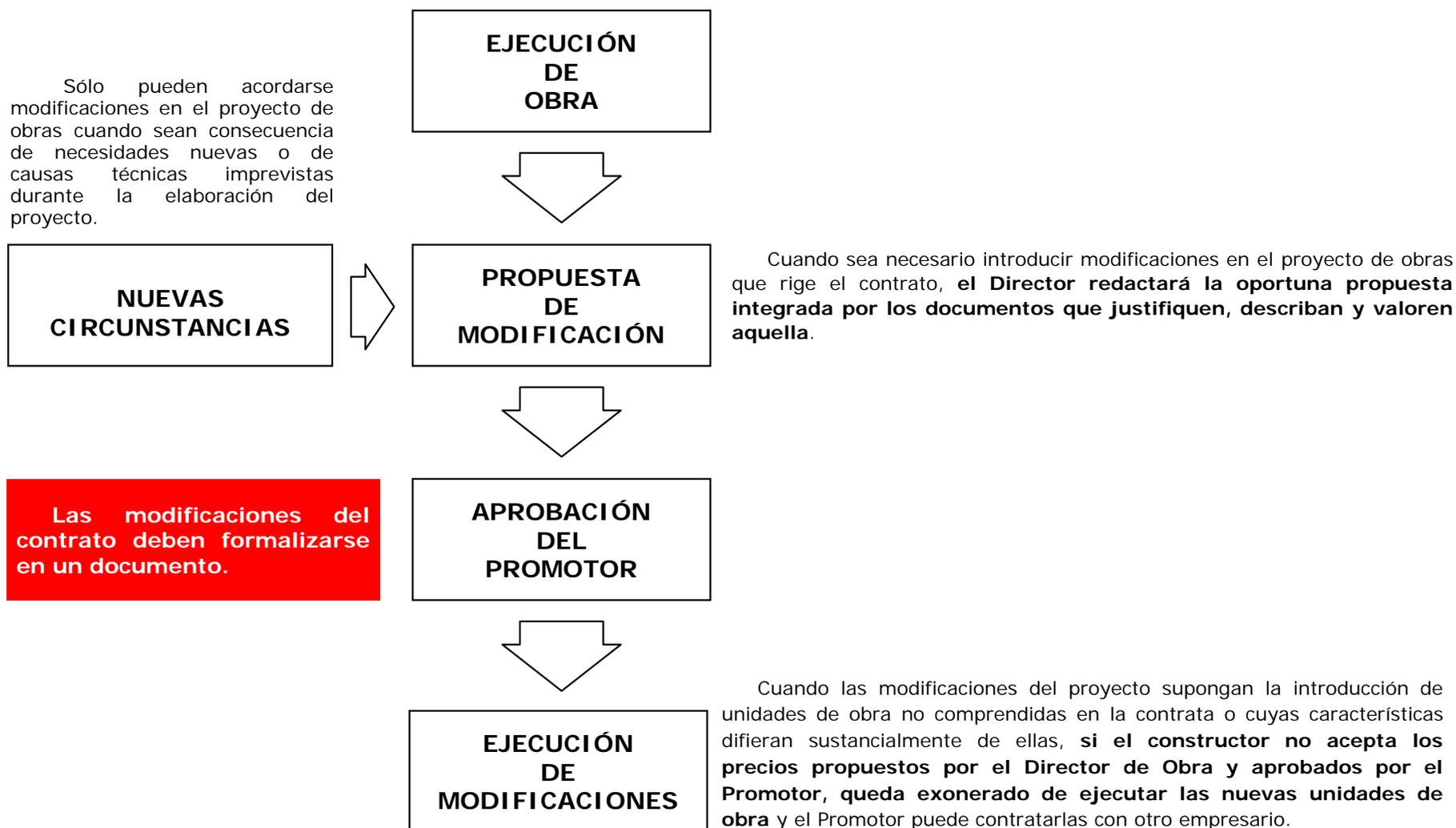
Cada asistencia, orden o instrucción debe extenderse en la hoja correspondiente indicando:

- Fecha.
- Firma del Director.
- Firma del Arquitecto Técnico.
- Firma del Constructor ("enterado")

El Libro, con las hojas amarillas cumplimentadas, deberá presentarse al finalizar las obras en los Colegios Profesionales, juntamente con la Certificación y Certificado Final de Obra; sin este requisito no podrán visarse estos documentos.

## EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Sólo pueden acordarse **modificaciones en el proyecto de obras** cuando sean consecuencia de necesidades nuevas o de causas técnicas imprevistas durante la elaboración del proyecto.



# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

**MEMBRETE DEL DESPACHO PROFESIONAL**

---

**PROMOTOR**  
Dn. \_\_\_\_\_

**CONSTRUCTOR**  
Dn. \_\_\_\_\_

---

**EXPDTE. : IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
*Dirección Postal*

**ASUNTO : OBRA NUEVA. PRECIO NUEVO.**

(1) **PLIEGO DE CONDICIONES ECONÓMICAS.**  
Art. 9 Precios Contradictorios.  
Se producirán precios contradictorios sólo cuando la Propiedad (Promotor) por medio del arquitecto (Director de Obra) decida introducir unidades o cambios de calidad en alguna de las previstas, o cuando sea necesario afrontar alguna circunstancia imprevista. El Contratista estará obligado a efectuar los cambios.

Conforme a lo previsto en los Pliegos de Condiciones<sup>(1)</sup> incluidos en el proyecto de ejecución cuando aparece la necesidad de una obra no prevista en el mismo, corresponde al Director de Obra elaborar la propuesta de actuación, integrada por una justificación, una descripción de las obras a realizar, una valoración de las mismas y un análisis de la repercusión en el plazo de ejecución y someterla a la aprobación del Promotor.

Cumpliendo lo establecido en el pliego citado y aplicando los criterios de cálculo previstos en el Contrato de Obras<sup>(2)</sup>, adjunto envío la **propuesta de precio nuevo** formulada para la siguiente unidad de obra:

- P.N. 3. Enlucido con mortero de cemento

**Antes de iniciar las obras nuevas es preceptivo la aprobación del Promotor y la aceptación de los precios por parte del Constructor.**

En \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Nombre Apellido Apellido  
*Arquitecto. Director de las obras*

**MEMBRETE DEL DESPACHO PROFESIONAL**

---

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
 Dirección Postal

---

**PRECIO NUEVO. nº 3** (Enlucido con mortero de cemento)

---




**Justificación de la obra nueva**

Iniciada la demolición del revestimiento exterior de la fachada se ha observado que el estado del enfoscado que subyace detrás del alicatado es muy bueno. Los intentos de picado que se han realizado ocasionan daños importantes en la tabiquería. La sustitución del enfoscado existente por otro nuevo no aporta valor añadido a las obras de rehabilitación. En consecuencia, es razonable mantener el enfoscado existente y regularizar su superficie exterior para crear un soporte adecuado para el nuevo alicatado.

**Descripción de la obra**

- Saneado del enfoscado existente; retirada de elementos sueltos, colmatación de quedades y regularización general en frentes de forjados.
- Regularización mediante un enlucido (5 mm) de mortero de cemento, armado con malla de fibra de vidrio fijada al soporte subyacente.

**Precio nuevo Nº 3**

(m <sup>2</sup> ) Enlucido con mortero de cemento e= 5 mm			
CANTIDAD	CONCEPTO	PRECIO SIMPLE	SUB.TOTAL
0,20 h	Oficial .....	21,89 €/h	4,38 €
0,10 h	Ayudante .....	18,47 €/h	1,85 €
10,20 kg	Mortero de regularización y reparación Sika Monotop 620 .....	1,10 €/Kg	11,22 €
1,10 m <sup>2</sup>	Malla de fibra de vidrio (110 g/m <sup>2</sup> ) .....	0,90 €/m <sup>2</sup>	0,99 €
3,00 %	Medios auxiliares + Costes Indirectos .....	s/ 18,44 €	0,55 €
15,00 %	G. Generales & Beneficio Industrial .....	s/ 18,99 €	2,84 €
<b>PRECIO UNITARIO</b>			<b>21,84 €/m<sup>2</sup></b>

**Propone**

Director de Obra

**Aprueba**

Promotor (Representante)

**Conforme**

Constructor

Presentación de precio nuevo.

Precio nuevo. "nanoproyecto"

# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

De: ignacio-arquived [mailto:imsangines@arquived.es]  
 Enviado el: martes, 25 de marzo de 2014 19:16  
 Para: PROMOTOR (Rptes)  
 CC: CONSTRUCTOR (Rpte)  
 Asunto: Cdad. Simon Biolivar, 19 - Santurce. MEMORIA DE OBRA. Necesidades sobrevenidas

Cdad. de Propietarios  
 Dn. \_\_\_\_\_ (Portavoz)

---

**EXPDTE. : REPARACIÓN DE FRENDES DE FORJADOS EN INMUEBLE**  
 Calle Simón Bolívar, 19 / 48980 SANTURCE

**ASUNTO : MEMORIA DE OBRA. Necesidades sobrevenidas**

Hola Máximo

Adjunto envío la memoria de obra que se está realizando desde el inicio de la misma. Durante la visita de obra de hoy se han planteado diversas cuestiones:

- **s/Impermeabilización de terrazas.** De la prueba de estanqueidad realizada se deduce que el agua filtra hacia los frentes del forjado, por debajo de los antepechos (ver fotos 9423, 9426, 917, 9521). Hace pensar que no hay impermeabilización. Es necesario que me comuniquéis por escrito, lo antes posible, si la Comunidad quiere que estudiemos la impermeabilización de las terrazas. En caso afirmativo, elaboraremos el estudio económico.
- **s/Encuentros de cajas de persianas con forjados.** Se confirma que hay una separación importante; en la mayoría de los casos observados no hay material alguno. Para aislar térmicamente el hueco y evitar corrientes de aire podría adherirse a la pletina del cabezal una tira de aislamiento térmico que se encastraría a lo largo del cabezal. Es necesario que la Comunidad me comunique por escrito, lo antes posible, si quiere que planteemos la solución. En caso afirmativo, elaboraremos el estudio económico.
- **s/Vigas-ménsulas retráctiles.** Se ha observado que muchas de las vigas dejan oquedades en su encuentro con la fachada caravista por donde puede introducirse el agua hacia el interior de los forjados y, por ende, en los techos de las viviendas. Es necesario que la Comunidad me comunique por escrito, lo antes posible, si quiere que planteemos la anulación de estas vigas. En caso afirmativo, elaboraremos el estudio económico.
- **s/Frontales de forjados.** Se ha descubierto que los frentes de forjado recibieron un tratamiento superficial que disminuye el agarre del mortero de recrecido. Las pruebas de adherencia ponen en evidencia que la adherencia es mayor si los frentes son abujardados. Para evitar parar la obra he autorizado el abujardado de los cabezales de la fachada zaguera (exclusivamente).

Para extender el tratamiento a las otras fachadas es necesario que la Comunidad muestre su conformidad, por escrito, lo antes posible. En caso afirmativo, elaboraremos el estudio económico.

Por imperativos naturales, propios de una obra de rehabilitación, es necesario que me contestéis con la mayor diligencia posible. Espero vuestra respuesta.

Un saludo.

Vicios ocultos. Exposición y consultas a Cdad.

De: ignacio-arquived [mailto:imsangines@arquived.es]  
 Enviado el: jueves, 27 de marzo de 2014 16:49  
 Para: CONSTRUCTOR (Rpte); PROMOTOR (Rptes)  
 Asunto: Cdad. Simon Biolivar, 19 - Santurce. SEGUIMIENTO DE OBRA. VISITA de OBRA 2014\_04\_03

Cdad. de Propietarios  
 Dn. \_\_\_\_\_ (Portavoz)

---

**CONSTRUCTOR**  
 Dn. \_\_\_\_\_ (Jefe de obra)

---

**EXPDTE. : REPARACIÓN DE FRENDES DE FORJADOS EN INMUEBLE**  
 Calle Simón Bolívar, 19 / 48980 SANTURCE

**ASUNTO : SEGUIMIENTO DE OBRA. Visita de obra**

De ..... : Director de obra

A ... : Promotor (Dn. \_\_\_\_\_ / Portavoz)  
 Constructor (Dn. \_\_\_\_\_ / Jefe de obra)

Se convoca **Visita de Obra** para tratar los asuntos que se indican a continuación. La visita de obra tendrá lugar el **día 3 de Abril**, a las **10h00'**, en la oficina de obra. Duración estimada: 1,50 horas.

**Asuntos a tratar:**

- Avance de obra.
- Encuentros de cajas de persianas con forjados.
- Impermeabilización de terrazas.
- Abujardado de frentes de forjados.
- Anulación de vigas-ménsulas retráctiles.

En Santurce, a 27 de marzo de 2014

**Es urgente conocer la decisión de la Comunidad sobre las cuestiones planteadas** (Ver comentarios: e-mail: 25/marzo; 19:16 y memoria de obra)

**IGNACIO MIGUEL SAN GINES VIZCAINO**  
 arquitecto  
 Avda. Cristobal Murrieta, 30 - 3º izda  
 48980 SANTURCE / VIZCAYA  
 Tlfno. 944 612 717 / Fax: 944 937 173  
 e-mail: imsangines@arquived.es

Reclamación de decisiones. Convocatoria a Visita de obra

# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

De: ignacio-arquired [mailto:imsangines@arquired.es]  
 Enviado el: jueves, 08 de mayo de 2014 12:25  
 Para: PROMOTOR (Rptes)  
 CC: CONSTRUCTOR (Rpte)  
 Asunto: Cdad. Simon Biolivar, 19 - Santurce. SEGUIMIENTO DE OBRA. Observaciones y consultas

Cdad. de Propietarios

Dña. \_\_\_\_\_ (Administradora de finca)  
 Dn. \_\_\_\_\_ (Portavoz)

**EXPDTE. : REPARACIÓN DE FRENTES DE FORJADOS EN INMUEBLE**  
 Calle Simón Bolívar, 19 / 48980 SANTURCE

**ASUNTO : SEGUIMIENTO DE OBRA. Observaciones y consultas**

Hola Máximo

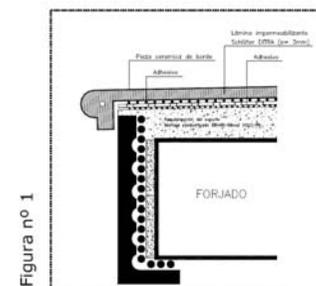
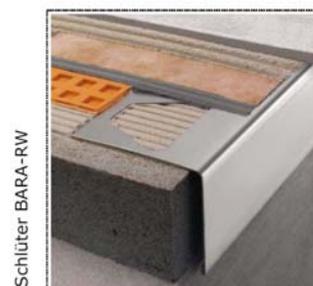
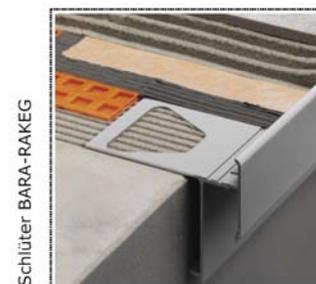
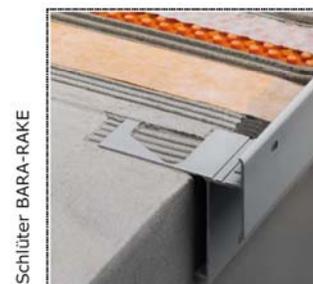
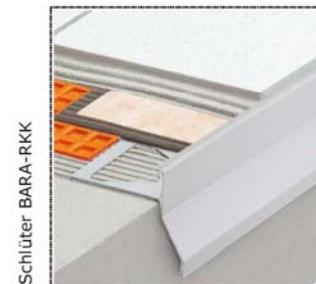
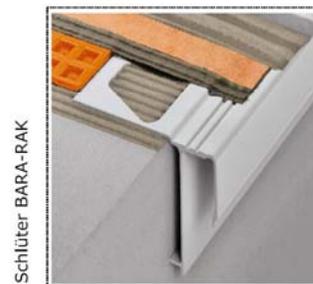
- **s/Avance De obra.** Adjunto la memoria de obra correspondiente a la visita de obra de hoy. Léela detenidamente. Con carácter general, os sugiero que divulguéis estas memorias entre todos los propietarios para que puedan conocer el estado de las obras y las actuaciones que se van realizando.
- **s/Cabezales.** Puedes ver (foto 9828) que las plaquetas rematan sobre el cabezal de las carpinterías contra el vacío. No es posible rejuntar el encuentro asegurando su impermeabilidad y durabilidad. Es necesario que la Cdad. reconsidere la ejecución de la partida 3.02 (Colocación de pletinas). Espero tu contestación. Es muy urgente.
- **s/Bordes metálicos de suelos de tendedores.** Envío distintos tipos de perfiles metálicos diseñados específicamente para esta función (Schlüter). El precio del material varía (Entre 25 €/m y 41 €/m, dependiendo del modelo). También podría rematarse el borde con una pieza de cerámica, con bocel (ver Fig. 1). Apúntame una pre-selección para que pueda estudiar el coste. Espero tu contestación.
- **s/Impermeabilización de terrazas.** La ejecución de esta unidad de obra sin retirar los armarios impide realizar los remates de la impermeabilización como es debido. Los bordes de la impermeabilización que no puedan rematarse no serán fiables. Es necesario que la Cdad. nos ratifique, por escrito, la limitación impuesta. Espero tu contestación.

Un saludo.

**IGNACIO MIGUEL SAN GINES VIZCAINO**  
 arquitecto  
 Avda. Cristobal Murrieta, 30 - 3º izda  
 48980 SANTURCE / VIZCAYA  
 Tfno. 944 612 717 / Fax: 944 937 173  
 e-mail: imsangines@arquired.es

**REPARACIÓN DE FRENTES DE FORJADOS DE INMUEBLE**  
 Calle Simón Bolívar, 19 / 48980 SANTURCE

## BORDES DE TENDEDEROS (opciones constructivas)



Reclamación de decisiones de la Cdad. (s/actuaciones)

Presentación de opciones constructivas

# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

Cdad. de Propietarios  
D. \_\_\_\_\_ (Portavoz)

**EXPDTE. : REPARACIÓN DE FRENTES DE FORJADOS EN INMUEBLE**  
Calle Simón Bolívar, 19/ 48980 Santurce

**ASUNTO : BORDES DE TENDEDEROS. Reparación**

## Introducción

En la Memoria de obra del día 3/Abril se expuso que antes de iniciar la obra se vieron baldosas rotas (foto 9532) y después, iniciados los trabajos, se descubrieron deficiencias en el embaldosado de las terrazas: vuelos excesivos, en relación con la delgadez de las baldosas (foto 9534); ausencia de morteros de agarre (foto 9537) o falta de adherencia al soporte (foto 9539).



Foto 9532



Foto 9534



Foto 9537



Foto 9539

En consecuencia, se propuso a la Comunidad (29/Abril) la renovación del pavimento de las terrazas (ver archivo adjunto: precio nuevo nº 2).

Posteriormente, rechazada la propuesta anterior, se presentaron a la Cdad. distintas opciones para reconstruir los bordes de las terrazas (Ver memoria de obra: 22/Mayo) (Ver archivo adjunto).

## Consulta. Solicitud de directrices de la Cdad.

Es necesario decidir la forma de reconstruir los bordes de los tendederos. Se proponen las siguientes opciones:

- **Opción 1.** Reconstruir la totalidad de los bordes de todos los tendederos, utilizando alguna de las soluciones propuestas por el Director de obra (22/Mayo), con los precios nuevos conformados por el Constructor.
- **Opción 2.** Reponer puntualmente las baldosas dañadas o desprendidas. En este caso, el Constructor asume el coste de la ejecución. Es necesario advertir que en el mercado ya no se encuentran baldosas del mismo color. Se colocarían baldosas del mismo formato y un color parecido. Se apreciará la diferencia.

**SOLICITO a la Cdad. que nos indique que opción debemos ejecutar.**

En Santurce, a 20 de junio de 2014

Ignacio Miguel San Ginés Vizcaíno  
Arquitecto. Director de las obras

Repetición de reclamación de decisiones del Promotor (Cdad.)

# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

De: ignacio-arquived [mailto:imsangines@arquived.es]

Enviado el: miércoles, 28 de mayo de 2014 10:49

Para: PROMOTOR (Rptes)

CC: CONSTRUCTOR (Rpte)

Asunto: Cdad. Simon Bolivar 19. Andamio en f. ppal. Impermeabilización de terrazas (f. zaguera)

**Cdad. de Propietarios**

Dn. \_\_\_\_\_ (Portavoz)

Dña. \_\_\_\_\_ (Administradora de finca)

**EXPDTE. : REPARACIÓN DE FRENDES DE FORJADOS EN INMUEBLE**

Calle Simón Bolívar, 19 / 48980 SANTURCE

**ASUNTO : ANDAMIO EN FACHADA PRINCIPAL.  
IMPERMEABILIZACIÓN DE TERRAZAS (FACHADA ZAGUERA)**

Hola Máximo.

Acabo de recibir las contestaciones del Constructor que esperaba (ver escrito anexo).

- **s/Andamio en fachada principal.** Según me indica, el precio global del andamio tubular, la marquesina de protección y el nuevo montamateriales que sería necesario iguala el coste de lo previsto inicialmente en el proyecto (Base del contrato de obra). Por otra parte, señalo que para instalar el andamio tubular y el nuevo montamateriales es necesario realizar un plano que los defina. Es un cambio de proyecto que debe comunicarse al Ayto. Según el programa de obra previsto, el montaje del andamio debería iniciarse el próximo lunes. También señalo que la instalación de la plataforma motorizada facilita una rápida inspección de toda la obra, evita molestias visuales a los vecinos y anula el riesgo de posibles entradas de delincuentes a las viviendas.

**Considerando conjuntamente todo lo expuesto, lo más conveniente es proseguir la disposición de los medios auxiliares tal como fueron proyectados.** En este sentido, **ordenaré que así se haga, conforme al contrato de obra.**

- **s/Impermeabilización de terrazas.** Adjunto el programa de ejecución conformado por el Constructor. Es necesario que se distribuya entre todos los vecinos; en particular, debe hacerse con la mayor rapidez posible entre los propietarios de las terrazas que serán intervenidas, pidiéndoles que despejen totalmente el pavimento lo antes posible, antes del día 9 de junio.

Un saludo.

## PROGRAMACIÓN DE OBRA (TERRAZAS). CALENDARIO

Calle Simón Bolívar, 19 / 48980 SANTURCE

### Impermeabilización de terrazas. Etapas de construcción



Picado de suelo existente (hasta el forjado).



Construcción de nueva capa de formación de pendientes. Incluyendo junta de dilatación perimetral.



Impermeabilización de la terraza.



Remates perimetrales de la impermeabilización sobre paramentos verticales.



Colocación de baldosas sobre lámina impermeable, con adhesivo y perfiles de remate de bordes perimetrales.



Colocación de rodapié perimetral sobre paramentos verticales, incluyendo perfilas de encuentro con suelo y de remate superior.

### FACHADA ZAGUERA (6 unidades)

ACTUACIONES	CALENDARIO (días laborales)						
	09-jun	10-jun	11-jun	12-jun	13-jun	16-jun	17-jun
Picado de suelo existente	█						
Formación de pendientes		█	█	█			
Impermeabilización				█	█		
Reconstrucción de solado y picado						█	█

Las previsiones expuestas son referencias generales; pueden sufrir modificaciones.

Es necesario divulgar el programa entre los vecinos

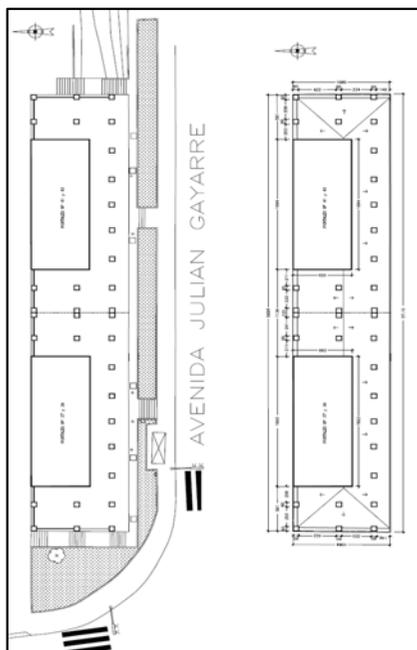
Información permanente al Promotor.

Programa de obra actualizado.



# EL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

La **formalización de las certificaciones de obra** debe realizarse metódicamente y debidamente suscrita.



**CROQUIS DE OBRA EJECUTADA**

Medición referencia: IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA  
Dirección postal: Dirección Postal

Capítulo: SOPORTALES Fecha: mes/Año

Nº Partida	Unidad	CONCEPTO	Nº	Longitud	Anchura	Altura	Períodos	Total	
<b>DEMOLICIONES</b>									
8.01	m <sup>2</sup>	Demolición de pavimento de baldosa hidráulica						397,00	
Subtotal fachada exterior								397,00	
<b>TOTAL PARTIDA</b>									397,00
<b>8.02 m Desmontaje de balaustrada metálica</b>									
		Fachada izquierda	1	3,33		2,35		2,11	
			1	2,08		2,08		2,11	
			1	2,11		2,11		2,11	
			1	2,41		2,41		2,11	
			1	2,33		2,33		2,11	
			1	2,11		2,11		2,11	
			1	2,03		2,03		2,03	
			1	2,94		2,94		2,94	
Subtotal fachada izquierda								15,13	
		Fachada lateral izquierda	1	3,33		3,33		3,34	
			1	3,34		3,34		3,34	
			2	4,22		8,44		8,44	
Subtotal fachada lateral								15,11	
<b>TOTAL PARTIDA</b>									33,29
<b>RECONSTRUCCIONES</b>									
8.03	m <sup>2</sup>	Sistema de impermeabilización PA-8						397,00	
Subtotal exterior								397,00	
<b>TOTAL PARTIDA</b>									397,00
8.04	m <sup>2</sup>	Capa de compresión con hormigón aligerado						0,00	
8.05	m <sup>2</sup>	Soldado con baldosas hidráulicas estradas						0,00	

**ESTADILLO DE MEDICIONES**

**MEMBRETE DEL DESPACHO PROFESIONAL** Hoja: 2/3

OBRA: IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA  
Dirección Postal: Dirección Postal

CAPÍTULO: VIII- SOPORTALES Fecha: MES/AÑO

Nº Partida	Unidad	CONCEPTO	Medición	Precio Unitario	IMPORTE
<b>DEMOLICIONES</b>					
8.01	m <sup>2</sup>	Demolición de pavimento de baldosa hidráulica, por medios manuales, incluso p.p. de zócalos perimetrales, material de aglutante hasta llegar hasta el soporte base (forjado), limpieza y retirada de escombros y p.p. de medios auxiliares. Medida la superficie afectada en planta.	397,00	17,00 €	6.749,00 €
8.02	m	Desmontaje de balaustrada metálica realizado por medios manuales, incluso limpieza y retirada de escombros, p.p. de medios auxiliares.	33,29	14,09 €	468,95 €
<b>RECONSTRUCCIONES</b>					
8.03	m <sup>2</sup>	Sistema de impermeabilización con membrana bicapa tipo PA-8 compuesto de dos láminas Kubertex 30-PP Elastomero (3 kg/m <sup>2</sup> ), arena impregnación Kubetex-3, lámina separadora antipunción Kubetex-150, inclusión aplicación de puntos singulares (encuentros con alfileres verticales y juntas de dilatación). Medida la superficie ejecutada en planta.	397,00	28,87 €	11.461,22 €
8.04	m <sup>2</sup>	Capa compresora realizada con hormigón aligerado de peso cerrado con árida P-2 y espesor medio 5 cm; incluso extendido y regado. Medida la superficie terminada.	0,00	21,30 €	0,00 €
8.05	m <sup>2</sup>	Soldado con baldosas hidráulicas de textura estrada y acabado en paño, formato 30 x 30 x 2,5 cm formada con adhesivo tipo C2, incluso p.p. de zócalo perimetral, suministro, replanteo, cortes y colocación. Medida la superficie terminada.	0,00	28,87 €	0,00 €
8.06	m	Raneta perimetral del soldado con piezas de sujeta cable de formato 30 x 50 cm y espesor 3 cm y acabado pulido, formato a decidir por la Dirección facultativa, medidas con adhesivo C2, incluso suministro, replanteo, cortes y colocación. Medida la longitud terminada.	0,00	75,26 €	0,00 €
SUMA Y SÍGUE					18.670,17 €

**RELACIÓN VALORADA**

**MEMBRETE DEL DESPACHO PROFESIONAL**

EXPOTE: IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA  
Dirección Postal: Dirección Postal

ASUNTO: CERTIFICACIÓN DE OBRA n.º ... RESUMEN GENERAL Fecha: MES/AÑO

RESUMEN (Por capítulos)	EUROS
Capítulo I. ANDAMIOS	63.202,43 €
Capítulo II. DEMOLICIONES	10.000,78 €
Capítulo III. RECONSTRUCCIONES	509.955,01 €
Capítulo IV. SEGURIDAD E SALUD EN OBRA	3.152,54 €
Capítulo V. GESTIÓN DE RESIDUOS	3.157,84 €
Capítulo VI. ANEJOS PRECIOS NUEVOS	170.833,03 €
Capítulo VII. AZOTEA	52.216,64 €
Capítulo VIII. SOPORTALES	50.436,77 €
<b>SUB TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL (P.E.M.)</b>	<b>788.491,63 €</b>
G. GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (15%PEM)	117.073,74 €
<b>TOTAL CONTRATA</b>	<b>897.565,37 €</b>

Son OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS.

A este presupuesto se aplicará el correspondiente Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.) vigente.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Nombre Apellido Apellido  
Técnico Director de obra

**CERTIFICACIÓN. No presupone tipo**

Son obligaciones del **director de obra**<sup>(1)</sup> :  
(...) conformar las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

Son obligaciones del **director de la ejecución**<sup>(2)</sup> :  
(...) elaborar y suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.

(1) L.O.E., art. 12.e  
(2) L.O.E., art. 13.e

# LA FINALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

# LA FINALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

ESCUELA DE EDIFICACIÓN Roberto de Molesmes. [www.e-edificacion.com](http://www.e-edificacion.com)

## REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS Parte VI. Recepción de obra (ver vídeo pedagógico, 5 minutos)

La recepción de obra es el acto por el cual el Constructor hace entrega de la misma al Promotor y es aceptada por éste. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación se inicia a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción o cuando se entienda tácitamente producida. En el **vídeo** que se ofrece se expone información útil para gestionar el proceso de recepción de obra.

(VIDEO PEDAGÓGICO, 5 minutos)



**PROYECTOS y DIRECCIÓN DE OBRAS**  
Ignacio Miguel San Ginés Vizcaino, Arquitecto  
☎ 944 612 717  
[imsangines@arquired.es](mailto:imsangines@arquired.es)

Recepción de obra. Explicaciones.

## MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL

DESIGNACIÓN DE LA OBRA  
Dirección postal

### FIN DE OBRA Notificación al Promotor y Propuesta de Recepción

#### ■ Datos de referencia

- Obra .....
- Ubicación .....
- Licencia de obra .....
- Promotor .....
- Representante del Promotor .....
- Projectista .....
- Director de Obra .....
- Constructor .....
- Fin de obra .....

#### ■ Notificación de Fin de Obra

Cumpliendo las disposiciones legales vigentes<sup>(1)</sup>, pongo en su conocimiento la **terminación de las obras de edificación** reseñadas anteriormente. Según lo acordado en el Contrato de Obras (cláusula 23ª) suscrito entre el Promotor y el Constructor, la recepción de las unidades de obra ejecutadas se realizará conforme a los criterios y tolerancias establecidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

La **recepción de obra** debe realizarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la presente notificación. Podrá realizarse con o sin reservas. Abarcará la totalidad de la obra. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales; en todo caso, el rechazo, si se produce, deberá ser motivado por escrito. La recepción se entenderá tácitamente realizada si transcurrido el plazo señalado anteriormente el Promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

Para atender adecuadamente las reservas que los propietarios deseen exponer, es necesario recibirlas ordenadamente. A este efecto, envío una **Comunicación-tipo** que debe distribuirse, con esta explicación, entre todos y cada uno de los Propietarios para que en el **plazo de una semana** (fecha límite: \_\_\_ de \_\_\_) la cumplimenten y la devuelvan a esta Dirección de obra (**por medio del Portavoz de la Comisión de obra**).

El cómputo de los **plazos de responsabilidad y garantía** establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida.

(1) Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (Art. 6)

Comunique (día/mes/año)

Fdo. Nombre Apellido Apellido  
Arquitecto. Director de las obras

Notificación Fin de obra.

# LA FINALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

**PROMOTOR**  
 Nombre y Apellido (Representante del Promotor)

---

**EXPDTE. : IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
Dirección Postal

**ASUNTO : RECEPCIÓN PARCIAL<sup>(1)</sup> DEFINITIVA DE OBRA**  
(1) Relativa a fachadas, azotea y soportales (suelo y techo)

Según lo acordado en el Contrato de Obras (Cláusulas 26 y 27) suscrito entre el Promotor y el Constructor, la recepción de obra se realizará según lo previsto, a este efecto, por la Ley de Ordenación de la Edificación (art. 6). La recepción de las unidades de obra ejecutadas se realizará conforme a los criterios y tolerancias establecidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

El Promotor puede rechazar la recepción de la obra por considerar que no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta y un días desde la fecha de este escrito, el Promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

Para atender adecuadamente las reservas que los propietarios deseen exponer, es necesario recibirlas ordenadamente. A este efecto, envío una **Comunicación-tipo** que debe distribuirse, con esta explicación, entre todos y cada uno de los Propietarios para que en el **plazo de una semana** (fecha límite: \_\_ de \_\_\_\_\_) la cumplimenten y la devuelvan a esta Dirección de obra (**por medio del Portavoz de la Comisión de obra**).

En \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Nombre Apellido Apellido  
Arquitecto-Director de las Obras

**Referencias citadas:**



[Normas Tecnológicas de la Edificación](#)



[Ley de Ordenación de la Edificación](#)

Solicitud de reparos de Cdad. Recordatorio de criterios.

**MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL**

**DESIGNACIÓN DE LA OBRA**  
Dirección postal

Para preparar la recepción de la obra ejecutada por el CONSTRUCTOR (fachadas, azotea y soportales), es necesario que los propietarios que deseen exponer sus reparos los comuniquen a la Dirección de Obra.

Para ello cumplimentarán esta hoja y la entregarán al **Portavoz de la Comisión de Obras**.

**Plazo máximo de cumplimentación: hasta el \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (inclusive)**

## COMUNICANTE

PORTAL ..... : .....

PISO ..... : .....

REPRESENTANTE . : .....

TELÉFONO ..... : .....

## OBSERVACIONES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Presentación de reparos. Formulario.

# LA FINALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL

---

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
 Dirección Postal

**REPAROS DE PROPIETARIOS**

Nº Orden	Piso	Reparos
1	5º B	1.1 Ausencia de pintado del anclaje de la celosía a techo. 1.2 Funcionamiento defectuoso de goterón.
2	5º D	2.1 Humedades s/rodapié de salón. 2.2 Sellados toscos. 2.3 Funcionamiento defectuoso de goterón.
3	5º C	3.1 Filtración s/ventana. 3.2 Junta abierta entre perfiles metálicos.
4	3º C	4.1 Rejuntado de baldosas sucio. 4.2 Estancamiento de agua sobre el balcón. 4.3 Fisura bajo moldura de habitación.
5	2º C	5.1 Reposición de barandillas (balcón y habitación ppal.).
6	Bajo A	6.1 Reclama daños morales por molestias de obra asociadas a plazos de ejecución.

Recepción de reparos. Relación general.

MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL

---

**IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA**  
 Dirección Postal

**OBSERVACIONES y DIRECTRICES DE DIRECTOR DE OBRA**

- 1.1 **Revítese pintado de anclaje señalado.**
- 1.2 El plano del pavimento de las terrazas se ha inclinado para alejar el agua de los umbrales de las puertas (este último ha sido impermeabilizado) y acelerar la escorrentía hacia el antepecho. El pavimento cerámico no absorbe el agua y las juntas y la lámina impermeable colocada impiden que el agua desaparezca rápidamente. No es un defecto. Por otra parte el borde de los balcones sólo tiene un punto de desagüe centralizado y la película de agua depositada a lo largo del frente no tiene gravedad suficiente para escurrir hacia él (Se seca por evaporación). En el proyecto está previsto. Obsérvese el detalle preciso de aseguramiento de la estanqueidad del borde inferior, mediante la colocación de perfiles "ad hoc". También es posible que ahora caiga algo más de agua en los bordes del balcón porque la chapa metálica pintada no es porosa (como el antiguo sardinel cerámico) y facilita la caída rápida y vertical del agua (Esa debe ser la función del goterón; evitando que el agua deslice hacia el interior del techo).
- 2.1 La humedad señalada es ajena a la obra. Ya se vio en la inspección previa de las viviendas (ver informe "mes/año").
- 2.2 **Revítese los sellados señalados.**
- 2.3 Ver comentario 1.2
- 3.1 **Revítese la filtración señalada.**
- 3.2 El ancho de las juntas puede variar. La manipulación de las piezas y su asentamiento sobre el frente del forjado no permiten el mantenimiento estricto del mismo ancho. Se ha revisado todo el conjunto y no he visto ninguna junta rechazable.
- 4.1 El oscurecimiento de las juntas es natural. No es un defecto de ejecución.
- 4.2 Ver comentario 1.3.
- 4.3 La fisuración señalada es ajena a la obra. Ya se vio en la inspección previa de las viviendas (Ver informe "mes/año").
- 5.1 Esta actuación aún no ha sido aprobada por la Cdad. de Propietarios.
- 6.1 La obra se ha desarrollado correctamente, adaptándose a las circunstancias que han aparecido durante la ejecución.

Todas las **revisiones dictadas** deben concluir con las reparaciones que, en cada caso, sean necesarias. **Plazo máximo: 1 semana.**

El Constructor devolverá esta hoja al Director de obra, marcando con una equis todas las casillas asociadas a las revisiones ordenadas y cumplidas. Las observaciones que el Constructor desee hacer las enviará por separado, indicando la revisión a la que se refiera con el número asignado.

En \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_

Nombre Apellido Apellido  
Arquitecto. Director de la obra

Directrices s/reparos. Control.

# LA FINALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

<b>DESIGNACIÓN DE LA OBRA</b> Dirección postal		
<b>ACTA DE RECEPCIÓN TOTAL</b>		
- Licencia de obra (Nº expdte., fecha)... : - Promotor ..... : - Proyectista ..... : - Constructor ..... : - Director de obra ..... : - Fecha de terminación de la obra ..... :		
En _____, a ____ de _____ de ____		
<b>REUNIDOS</b>		
Dn. Nombre y Apellido, con DNI _____ (Cargo), en calidad de representante del Promotor. Dn. Nombre y Apellido, con DNI _____ (Jefe de obra), en calidad de representante del Constructor. Dn. Nombre y Apellido, con DNI _____, arquitecto, en calidad de Director de obra.		
<b>MANIFIESTAN</b>		
1º Que en virtud del contrato de obra establecido entre el Promotor y el Constructor, se han llevado a cabo las obras identificadas en el encabezamiento de este acta, realizadas al amparo de la licencia municipal de obra reseñada y con sujeción a las prescripciones contenidas en el proyecto de ejecución y modificaciones conformadas por el Promotor y autorizadas por el Director de obra, bajo la dirección facultativa legalmente establecida.		
2º Que las obras han finalizado el ____ de _____ de _____.		
3º Que el Constructor, en este acto, entrega al Promotor las obras referidas en el encabezamiento con todas las instalaciones y elementos que le son propios y el Promotor declara que recibe las obras terminadas y a su plena satisfacción, sin reparos.		
4º Que el Promotor manifiesta haber recibido del Constructor un aval por el importe del 8% del presupuesto de Contrata para asegurar sus responsabilidades, conforme a lo dispuesto en los artículos 11 y 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación y en el contrato de obras (Cláusula Undécima).		
5º Que el cómputo de los plazos de responsabilidad y garantías establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación (Art. 17), en lo relativo a las obras que se recepcionan en este acto, se inicia a partir de la fecha de la presente acta.		
Y para que conste y sirva como justificante de la recepción y entrega realizados y, quede constancia de que a partir de esta fecha empiezan a contar los plazos de responsabilidades y garantías establecidas en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, el Promotor y el Constructor, firman de común acuerdo el presente Acta, por triplicado, en el lugar y fecha anteriormente indicada.		
<b>Entrega</b>  <b>El Constructor</b> Fdo.: Nombre y Apellido	<b>Recibe</b>  <b>El Promotor</b> Fdo.: Nombre y Apellido	<b>Enterado</b>  <b>El Director de obra</b> Fdo.: Nombre y Apellido

Acta de recepción de obra.

# LA FINALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

## MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL

**CONSTRUCTOR**  
Nombre y Apellido (Jefe de obra)

**EXPDTE. :** IDENTIFICACIÓN DE LA OBRA  
*Dirección Postal*

**ASUNTO :** PROPUESTA DE LIQUIDACIÓN FIN DE OBRA. SOLICITUD DE REPAROS

Según lo dispuesto, a este efecto, en los Pliegos de Condiciones del Proyecto y en el Contrato de obra, envío la propuesta de Liquidación de obra que he formulado para que expresen su conformidad o manifiesten los reparos que consideren oportunos.

En su caso, los **reparos se relacionarán ordenadamente, por partidas**, identificándolas mediante la numeración asignada en la propuesta de liquidación y se enviarán al Director de obra.

**Transcurridos diez días naturales**, contados desde el envío de este escrito, sin obtener respuesta fehaciente (por escrito), **se entenderá aceptada la propuesta en los términos expuestos**.

Se adjuntan los siguientes documentos:

- Plano de obra realmente ejecutada (Escaleras y acera exterior). Indicando, con números, los elementos medidos.
- Mediciones. Identificando, los elementos medidos para su localización en los planos.
- Relación valorada s/obras ejecutadas (fachadas, azotea, soportales y escaleras-acera exterior).

Atentamente.

En \_\_\_\_\_, a \_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Nombre Apellido Apellido  
*Arquitecto. Director de las obras*

## MEMBRETE DESPACHO PROFESIONAL

**DESIGNACIÓN DE LA OBRA**  
*Dirección postal*

**DIFERENCIAS DE LIQUIDACIONES (Dirección de Obra/ Constructor)**

### CONTESTACIÓN A REPAROS

CONCEPTO	Partida	s/Dirección de obra		s/Constructor	
		28/Mayo	12/junio (rev)	11/junio	
Desmontaje de balaustrada metálica	8.02	32,29 m	46,57 m	50,27 m	1
Demolición de pavimento de baldosas	A/9.01	86,31 m <sup>2</sup>	83,81 m <sup>2</sup>	81,87 m <sup>2</sup>	2
Remate de borde con acera	8.08	57,10 m	66,60 m	66,60 m	3
Balaustrada de acero inoxidable	9.07	35,07 m	33,33 m	45,68 m	4
Demolición de peldaños en escaleras	9.01	115,75 m	117,90 m	117,92 m	5
Demolición de placa de hormigón en zanca	9.02	54,36 m <sup>2</sup>	55,19 m <sup>2</sup>	55,19 m <sup>2</sup>	6
Demolición de encintado	9.03	103,27 m	103,87 m	100,27 m	7
Placa de h.a. en zanca escalera	9.04	54,36 m <sup>2</sup>	52,68 m <sup>2</sup>	50,53 m <sup>2</sup>	8
Placa de h.a. en acera	A/9.02	68,80 m <sup>2</sup>	61,27 m <sup>2</sup>	57,20 m <sup>2</sup>	8
Encintado con piezas de bordillo	9.05	103,27 m	94,37 m	93,71 m	9
Peldaños de caliza gris	9.06	115,75 m	118,10 m	117,92 m	10
Solado de baldosas hidráulicas	A/9.03	86,31 m <sup>2</sup>	83,81 m <sup>2</sup>	81,90 m <sup>2</sup>	11
P.N. 16. Retirada de escombros bajo escalera	A/9.04	2.249,87 €	2.476,47 €	2.428,40 €	12
Reposición de arquetas en acera	A/9.06		6,00 Ud	6,00 Ud	13
Reparación de filtraciones en armario nº 43	A/9.07		1,00 PA	1,00 PA	14

CONTESTACIÓN A REPAROS (ver anotaciones subsiguientes)

### CONTESTACIÓN A REPAROS

- **s/1** La balaustrada original de la escalera derecha que se ha desmontado sólo llegaba hasta la mitad del tramo superior. Hemos corregido nuestra medición inicial (32,29 m) a la obra realmente ejecutada.
- **s/2** Hemos ajustado nuestra medición inicial al resultado de la revisión hecha sobre nuestros planos.
- **s/3** Se acepta la corrección del Constructor. Hemos ajustado la medición a la obra realmente ejecutada.
- **s/4** En la medición propuesta por el Constructor se incluye una cantidad (33,29 m) que corresponde a las barandillas de los soportales incluida en la Liquidación anterior. También se incluye una medición errónea titulada "barandilla lateral derecho" (16,20 m). Hemos ajustado la medición según esta última revisión hecha sobre nuestros planos.

Propuesta de Liquidación. Presentación al Constructor.

Reparos del Constructor. Contestaciones.