Modelos de documentos atinentes a la dirección facultativa derivados de la LOE

[L. 38/1999]

◄◄|►►

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

Ambos Consejos, actuando de forma conjunta, han sometido a revisión dichos modelos documentales, habiéndose introducido sobre los mismos aquellas modificaciones que ha aconsejado la experiencia obtenida de su utilización durante estos años, **cuyo resultado son los modelos que se acompañan, que sustituyen a todos los efectos los anteriormente mencionados.**
Se subraya que dichos modelos de documentos están concebidos partiendo de supuestos generales, por lo que los casos singulares o excepcionales habrán de recibir un tratamiento específico. En todo caso la utilización de estos modelos se producirá en aquellas circunstancias en que las empresas promotoras o constructoras, según los casos, no dispusieran de modelos propios o si estos últimos pudieran, por su contenido, resultar perjudiciales o lesivos a los intereses de los Técnicos de la Dirección Facultativa.

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

1. Acta de Replanteo y de Comienzo de Obra

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

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

2. Acta de Recepción de Edificio Terminado.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Modelos de Certificado de Liquidación Final de Obra Ejecutada

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

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

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

Responde este modelo a aquellos casos en que el Promotor no tome la iniciativa de que se practique la entrega formal de la obra con el consiguiente levantamiento del Acta de Recepción, y ello dado el interés directo y por tanto legitimación que la Dirección Facultativa tiene de que quede expresa constancia de la puesta a disposición del Promotor de la obra concluida, para determinar la fecha de inicio de las responsabilidades que a los Técnicos corresponden. La notificación se cursaría por los componentes de la Dirección Facultativa utilizando un medio idóneo para que quede constancia de su recepción por el destinatario, ya que el comienzo de los plazos anteriormente citados se produce, según determina el artículo 6.5 de la Ley, a los treinta días de haberse practicado dicha notificación.

Los precedentes modelos de documentos se han elaborado partiendo de la regulación contenida en la LOE. En aquellos casos en que por la legislación propia de las CC AA –tanto la ya promulgada y en vigor como la que en el futuro se establezca- se determinen aspectos complementarios de la norma general, habrán de tenerse en cuenta e incorporarlos a los respectivos documentos por los Colegios afectados.

En todo caso y dada la precisión de que las actuaciones profesionales queden adecuadamente reflejadas en soportes documentales, sería conveniente que desde el Colegio se traslade puntual información de todo lo anterior a los colegiados, **con la recomendación de que utilicen los modelos de documentos que se acompañan.**

La Fundación MUSAAT incorpora a estos documentos dos modelos, **Acta de delimitación de Solar** y **Diligencia a incluir en el Certificado Final de Obra**, señalados con los números 10 y 11 respectivamente.

DOCUMENTOS DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE OBRA

Modelos derivados de la LOE

Modelos

1. Acta de Replanteo y de Comienzo de Obra
2. Acta de Recepción de Edificio Terminado
3. Acta de Subsanación de Defectos, para los casos de recepción con reservas de edificio terminado
4. Acta de Recepción Parcial de Obras de Edificación, correspondiente a fases terminadas
5. Acta de Subsanación de Defectos, para los casos de recepción con reservas de fases de obra
6. Acta de Recepción de Edificio Terminado, para casos de rechazo de la recepción por parte del Promotor
7. Acta de Manifestaciones para los supuestos en que coincidan en la misma persona, física o jurídica, la condición de Promotor y Constructor
8. Modelos de Certificado de Liquidación Final de Obra Ejecutada
9. Notificación por la Dirección Facultativa al Promotor de la Terminación de la Obra
10. Acta de delimitación de Solar
11. Diligencia a incluir en el Certificado Final de Obra

MODELO ‹ 1 ›

ACTA DE REPLANTEO Y DE COMIENZO DE OBRA

Obras a realizar:

(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos…)

Emplazamiento:

(Datos de identificación y localización del solar)

Licencia de Obras:

(Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº:)

Promotor:

Constructor:

Jefe de Obra:

Proyectista/s

(Titulación y nombres. En el caso de equipos plurisdisciplinares se consignarán todos los intervinientes y se significará la persona del coordinador general del proyecto)

Dirección facultativa:

- Director de la obra:
- Director de la ejecución de la obra:
- Coordinador de seguridad y salud en fase de ejecución:

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 del proyecto de ejecución correspondiente a la licencia de obras.
2. El Constructor ha designado al/asume él mismo las funciones de/Jefe de Obra.
3. El Constructor ha realizado el replanteo del perímetro de la edificación proyectada, el cual, una vez comprobado por el Director de la Ejecución de la Obra y verificado por el Director de Obra, resulta ajustado a las características del solar.
4. El Coordinador de Seguridad y Salud ha aprobado el Plan de Seguridad y Salud en el trabajo.
5. El Constructor declara estar en condiciones de iniciar los trabajos contratados.
6. La Dirección facultativa, de acuerdo con el Promotor, autoriza el inmediato comienzo de los trabajos.

Y en prueba de conformidad firman la presente Acta, por cuadruplicado y a un solo efecto, en

a de de .

El Constructor

El Director de la Obra

El Director de la Ejecución de la Obra

El Coordinador de Seguridad y Salud en fase de ejecución

Diligencia: Para hacer constar que el Promotor queda enterado del contenido de la presente Acta y da su conformidad al inicio de las obras.

En a de de

El Promotor

MODELO ‹ 2 ›

ACTA DE RECEPCIÓN DE EDIFICIO TERMINADO

Edificio:
(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos….)

Emplazamiento:
(Datos de identificación y localización del solar)

Licencia de obras:
(Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº.:)

Promotor:

Constructor/es:

Proyectista/s:
(Titulación y nombres. En el caso de equipos pluridisciplinares se consignarían todos los intervinientes y se significaría la persona del coordinador general del proyecto).

Dirección facultativa:

▪ *Director de obra:*

▪ *Director de la ejecución de la obra:*

Fecha de terminación de la obra:

En , a de de ,

REUNIDOS

- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad constructora del edificio.
- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad promotora del edificio.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la obra.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la ejecución de la obra.

MANIFIESTAN

1. Que en virtud del contrato de obra establecido entre el Promotor y el Constructor, se ha llevado a cabo la construcción de la edificación identificada en el encabezamiento de este Acta, realizada al amparo de la licencia municipal de obra reseñada y con sujeción a las prescripciones contenidas en el proyecto de ejecución y sus reformados, bajo la dirección facultativa legalmente establecida.

2. Que la obra finalizó el de de , según consta acreditado en el Certificado Final de Obra, expedido por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Profesionales correspondientes, que se adjunta a la presente acta.

Y HACEN CONSTAR

Primero. En este acto, el Constructor hace formal entrega al Promotor de la edificación identificada en el encabezamiento, con todas las instalaciones y elementos que le son propios.

Segundo. Obra en poder del Promotor el Certificado Final de Obra así como la Liquidación Final y la documentación de la obra ejecutada, a la que habrá de incorporarse una copia de la presente Acta de Recepción en los términos que prescribe la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación (Art. 7º).

Tercero. El Promotor declara:

☐ que recibe la obra terminada y a su satisfacción.

☐ que recibe la obra a reserva de la debida subsanación de los defectos cuyo detalle se consigna en anexo a la presente Acta, que habrá de tener lugar dentro del plazo de _____ a contar desde la fecha de hoy.

Cuarto. El Promotor recibe del Constructor la siguiente garantía para asegurar sus responsabilidades conforme a los artículos 17-1 b), segundo párrafo, y 19-1 a) de la Ley de Ordenación de la Edificación:

☐ un seguro de daños materiales o de caución, cuya documentación se adjunta a la presente acta.

☐ la retención del 5% del coste de ejecución material de la obra.

Quinto: *Los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación (Art. 17) comienzan a contar a partir de la fecha de la presente acta.*

Así lo otorgan por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en la fecha y lugar al principio consignados.

El Constructor | El Promotor

Enterados:

El Director de la Obra | El Director de la Ejecución de la Obra

- -

Nota: para el supuesto de recepción con reservas, se unirá la hoja de anexo, debidamente cumplimentada.

RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE OTROS AGENTES QUE HAN INTERVENIDO DURANTE EL PROCESO DE EDIFICACIÓN:

1.- Constructor/es, además del principal

2.- Subcontratista/s

3.- Suministrador/es de productos

4.- Entidad de control de calidad de la edificación

5.- Laboratorio de control de calidad de los materiales

ANEXO A ACTA DE RECEPCIÓN DE EDIFICIO DE FECHA …….

Detalle de los defectos observados:

-
-
-

(describirlos pormenorizadamente).

El Constructor

El Promotor

Enterados:

El Director de la Obra

El Director de la Ejecución de la Obra

MODELO ‹ 3 ›

ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFECTOS

(Para los casos de previa recepción con reservas de edificio terminado)

Edificio:

(Indicación de su situación –calle, localidad, polígono, etc.)

Licencia de obra:

(Ayuntamiento, fecha de expedición, nº. de expediente)

Promotor:

Constructor/es:

Proyectista/s:

(Titulación. En el caso de equipos pluridisciplinares se consignarían todos los intervinientes y se significaría la persona del coordinador general del proyecto).

Dirección facultativa:

▪ *Director de obra:*

▪ *Director de la ejecución de la obra:*

En . a de de ,

REUNIDOS

- Don Interviene en nombre y representación, como (Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.), de la entidad constructora de las obras terminadas.
- Don Interviene en nombre y representación, como (Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.), de la entidad promotora del edificio.
- Don , en su calidad de (titulación) director de la obra.
- Don , en su calidad de (titulación) director de la ejecución de la obra.

MANIFIESTAN

1. Que con fecha de se otorgó Acta de recepción con reservas, detallándose los defectos observados y fijándose el plazo para su subsanación.
2. Que dentro del plazo establecido ha tenido lugar la subsanación completa de dichos defectos.

Y HACEN CONSTAR

Primero. El Promotor declara recibir la obra totalmente terminada y a su satisfacción.

Segundo. Los plazos de garantía respecto de los defectos consignados en el Acta de y que han sido subsanados, empezarán a contar desde la fecha de la presente acta, según establece la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Tercero. Una copia de la presente Acta de subsanación de defectos se incorporará a la documentación de la obra ejecutada.

Así lo otorgan por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en fecha y lugar al principio consignados.

El Constructor El Promotor

Enterados:

El Director de la Obra El Director de la Ejecución de la Obra

MODELO ‹ 4 ›

ACTA DE RECEPCIÓN PARCIAL DE OBRAS DE EDIFICACIÓN CORRESPONDIENTE A FASES TERMINADAS

Edificio:
(Reseña sumaria de característica: tipología, número de plantas, uso…)

Emplazamiento:
(Datos de identificación y localización del solar)

Licencia de obra:
(Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº.:)

Promotor:

Constructor/es:

Proyectista/s:
(Titulación y nombres. En el caso de equipos pluridisciplinares se consignarían todos los intervinientes y se significaría la persona del coordinador general del proyecto).

Dirección facultativa:

- *Director de obra:*
- *Director de la ejecución de la obra:*

Fase terminada:

Fecha de terminación de la obra:

En , a de de ,

REUNIDOS

- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad constructora del edificio.
- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad promotora del edificio.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la obra.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la ejecución de la obra.

MANIFIESTAN

1. Que en virtud del contrato de obra establecido entre el Promotor y el Constructor, se ha llevado a cabo las obras identificadas en el encabezamiento de esta Acta, realizadas al amparo de la licencia municipal de obra reseñada y con sujeción a las prescripciones contenidas en el proyecto de ejecución y sus reformados, bajo la dirección facultativa legalmente establecida.

2. Que dichas obras finalizaron el de de , según consta acreditado en el Certificado expedido por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Profesionales correspondientes, que se adjunta a la presente acta.

Y HACEN CONSTAR

Primero. En este acto, el Constructor hace formal entrega al Promotor de la fase de obra completa y terminada identificada en la edificación identificada en el encabezamiento.

Segundo. Obra en poder del Promotor el Certificado Final de Obra de esta fase y la correspondiente Liquidación Final de la misma.

Tercero. El Promotor declara:

☐ que recibe la obra terminada y a su satisfacción.

☐ que recibe la obra a reserva de la debida subsanación de los defectos cuyo detalle se consigna en anexo a la presente Acta, que habrá de tener lugar dentro del plazo de a contar desde la fecha de hoy.

Cuarto. El Promotor recibe del Constructor la siguiente garantía para asegurar sus responsabilidades conforme a los artículos 17-1 b), segundo párrafo, y 19-1 a) de la Ley de Ordenación de la Edificación:

☐ un seguro de daños materiales o de caución, cuya documentación se adjunta a la presente acta.

☐ la retención del 5% del coste de ejecución material de esta fase de la obra.

Así lo otorgan por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en fecha y lugar al principio consignados.

El Constructor El Promotor

Enterados:

El Director de la Obra El Director de la Ejecución de la Obra

---

Nota: para el supuesto de recepción con reservas, se unirá la hoja de anexo, debidamente cumplimentada.

RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE OTROS AGENTES QUE HAN INTERVENIDO DURANTE EL PROCESO DE EDIFICACIÓN:

1.- Constructor/es, además del principal

2.- Subcontratista/s

3.- Suministrador/es de productos

4.- Entidad de control de calidad de la edificación

5.- Laboratorio de control de calidad de los materiales

ANEXO A ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRA DE FECHA .....

Detalle de los defectos observados:

-
-
-

(describirlos pormenorizadamente).

El Constructor

El Promotor

Enterados:

El Director de la Obra

El Director de la Ejecución de la Obra

MODELO ‹ 5 ›

ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFECTOS

(Para los casos de previa recepción con reservas de fases de obra)

Edificio:
(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos…)

Licencia de obra:
(Ayuntamiento, fecha de expedición, nº. de expediente)

Promotor:

Constructor/es:

Proyectistas/s:
(Titulación .En el caso de equipos pluridisciplinares se consignarían todos los intervinientes y se significaría la persona del coordinador general del proyecto).

Dirección facultativa:

▪ *Director de obra:*

▪ *Director de la ejecución de la obra:*

Fase terminada:

En . a de de ,

REUNIDOS

- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad constructora de las obras terminadas.
- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad. promotora del edificio.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la obra.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la ejecución de la obra.

MANIFIESTAN

1. Que con fecha de se otorgó Acta de recepción de la obra con reservas, detallándose los defectos observados y fijándose el plazo para su subsanación.
2. Que dentro del plazo establecido ha tenido lugar la subsanación completa de dichos defectos.

Y HACEN CONSTAR

Primero. La representación del Promotor declara recibir la obra totalmente terminada y a su satisfacción.

Segundo. Los plazos de garantía respecto de los defectos consignados en el Acta de y que han sido subsanados, empezará a contar desde el día de hoy, según establece la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Tercero. Una copia de la presente Acta de subsanación de defectos se incorporará a la documentación de la obra ejecutada.

Así lo otorgan por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en fecha y lugar al principio consignados.

El Constructor El Promotor

Enterados:

El Director de la Obra El Director de la Ejecución de la Obra

MODELO ‹ 6 ›.

ACTA DE RECEPCIÓN DE EDIFICIO TERMINADO

(Para los casos de rechazo de la recepción por parte del promotor)

Edificio:
(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos….)

Emplazamiento:
(Datos de identificación y localización del solar)

Licencia de obras:
(Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº.:)

Promotor:

Constructor/es:

Proyectista/s:
(Titulación y nombres. En el caso de equipos pluridisciplinares se consignarían todos los intervinientes y se significaría la persona del coordinador general del proyecto).

Dirección facultativa:

- *Director de obra:*
- *Director de la ejecución de la obra:*

Fecha de terminación de la obra:

En , a de de ,

REUNIDOS

- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad constructora del edificio.
- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad promotora del edificio.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la obra.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la ejecución de la obra.

MANIFIESTAN

1. Que en virtud del contrato de obra establecido entre el Promotor y el Constructor, se ha llevado a cabo la construcción de la edificación identificada en el encabezamiento de este Acta, realizada al amparo de la licencia municipal de obra reseñada y con sujeción a las prescripciones contenidas en el proyecto de ejecución y sus reformados, bajo la dirección facultativa legalmente establecida.

2. Que la obra finalizó el de de , según consta acreditado en el Certificado Final de Obra, expedido por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Profesionales correspondientes, que se adjunta a la presente acta. Asimismo se ha formalizado por la Dirección facultativa la Liquidación Final de la Obra, visada igualmente, y se ha preparado la documentación de la obra ejecutada.

Y HACEN CONSTAR

Primero. En este acto, el Constructor hace formal entrega al Promotor de la edificación identificada en el encabezamiento, con todas las instalaciones y elementos que le son propios.

Segundo. El Promotor declara que rechaza la obra por los motivos siguientes:

☐ La obra no está terminada

☐ La obra no se adecua a las condiciones contractuales

Justificación de la motivación expuesta:

……

……

……

Tercero: El promotor y el constructor establecen un plazo de dentro del cual deberán solucionarse los motivos de rechazo de la obra, fijándose la fecha de para proceder a la recepción de la misma.

Así lo otorgan por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en fecha y lugar al principio consignados.

El Constructor

El Promotor

Enterados:

El Director de la Obra

El Director de la Ejecución de la Obra

MODELO ‹ 7 ›

ACTA DE MANIFESTACIONES

(Acta de recepción para los supuestos en que coincidan en la misma persona, física o jurídica, la condición de Promotor y Constructor)

Edificio:
(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos….)

Emplazamiento:
(Datos de identificación y localización del solar)

Licencia de obras:
(Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº.:)

Promotor-Constructor:

Proyectista/s:
(Titulación y nombres. En el caso de equipos pluridisciplinares se consignarían todos los intervinientes y se significaría la persona del coordinador general del proyecto).

Dirección facultativa:

▪ *Director de obra:*

▪ *Director de la ejecución de la obra:*

Fecha de terminación de la obra:

En , a de de ,

REUNIDOS

- Don Interviene en nombre y representación, como *(Presidente, Consejero Delegado, Apoderado, etc.)*, de la entidad promotora y constructora del edificio.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la obra.
- Don , en su calidad de *(titulación)* director de la ejecución de la obra.

MANIFIESTAN

1. Que por la entidad Promotora y Constructora se ha llevado a cabo la construcción de la edificación identificada en el encabezamiento de este Acta, realizada al amparo de la licencia municipal de obra reseñada y con sujeción a las prescripciones contenidas en el proyecto de ejecución y sus reformados, bajo la dirección facultativa legalmente establecida.

2. Que la obra finalizó el de de , según consta acreditado en el Certificado Final de Obra, expedido por la Dirección facultativa y visado por los Colegios Profesionales correspondientes, que se adjunta a la presente acta.

Y HACEN CONSTAR

Primero. El Promotor-Constructor conoce y declara que la edificación identificada en el encabezamiento, con todas las instalaciones y elementos que le son propios, se encuentra finalizada y apta por tanto para su recepción, lo que tiene lugar formalmente en este acto, de lo que se deja constancia a los efectos legales procedentes y especialmente a los prevenidos en el art. 6.5. de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Segundo: Obran en poder del Promotor-Constructor el Certificado Final de Obra, la Liquidación Final de Obra y la documentación de la obra ejecutada, a la que habrá de incorporarse una copia de la presente Acta en los términos que prescribe la citada Ley 38/99.

Tercero. El Promotor-Constructor ha suscrito la garantía decenal que asegura sus responsabilidades, conforme a los arts. 9-2 d), 11-2 h) y 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, mediante un seguro de daños materiales o de caución, cuya documentación se adjunta a la presente Acta.

Y para que sirva como justificante de la entrega y recepción realizados y quede constancia de que a partir de esta fecha empiezan a contar los plazos de responsabilidades y garantías establecidos en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, el Promotor-Constructor firma la presente Acta, por triplicado, en el lugar y fecha indicados.

El Promotor Constructor

El Director de la Obra

El Director de la Ejecución de la Obra

RELACIÓN IDENTIFICATIVA DE OTROS AGENTES QUE HAN INTERVENIDO DURANTE EL PROCESO DE EDIFICACIÓN:

1.- Constructor/es, además del principal

2.- Subcontratista/s

3.- Suministrador/es de productos

4.- Entidad de control de calidad de la edificación

5.- Laboratorio de control de calidad de los materiales

MODELO ‹ 8.1 ›

LIQUIDACIÓN FINAL DE OBRA EJECUTADA

(Modelo a utilizar en caso de tener constancia del coste real para el Promotor de las unidades de obra ejecutadas)

Edificio:
(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos….)

Emplazamiento:
(Datos de identificación y localización del solar)

Promotor:

Constructor/es:

Dirección facultativa:

▪ *Director de obra:*

▪ *Director de la ejecución de la obra:*

Fecha de terminación de la obra:

D./Dª , Director de Ejecución de la obra reseñada,

HAGO CONSTAR:

Que, según la liquidación final por mi elaborada, el coste de las unidades de obra ejecutadas asciende a la cantidad total de …….. Euros.

En , a de de .

VISADO

Fdo.:

Arquitecto Técnico

VISTO Y CONFORME, el Director de la Obra.:

En , a de de .

VISADO

Fdo.:

Arquitecto

MODELO ‹ 8.2 ›

LIQUIDACIÓN FINAL DE OBRA EJECUTADA

Edificio:
(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos….)

Emplazamiento:
(Datos de identificación y localización del solar)

Licencia de obras:
(Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº.:)

Promotor:

Constructor/es:

Dirección facultativa:

- *Director de obra:*
- *Director de la ejecución de la obra:*

Fecha de terminación de la obra:

D./Dª , Director de Ejecución de la obra reseñada,

HAGO CONSTAR:

Que el valor de las unidades de obra ejecutadas, según la liquidación final por mi elaborada con arreglo a los precios de referencia vigentes en la zona, ascendería a la cantidad total de …… Euros.

En , a de de .

VISADO

Fdo.:

Arquitecto Técnico

VISTO Y CONFORME, el Director de la Obra.:

En , a de de .

VISADO

Fdo.:

Arquitecto

MODELO ‹ 9 ›

NOTIFICACIÓN AL PROMOTOR DE LA TERMINACIÓN DE LA OBRA

Edificio:
(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos….)

Emplazamiento:
(Datos de identificación y localización del solar)

Licencia de obras:
(Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº.:)

Promotor:

Constructor/es:

Proyectista/s:
(Titulación y nombres. En el caso de equipos pluridisciplinares se consignarían todos los intervinientes y se significaría la persona del coordinador general del proyecto).

Dirección facultativa:

- *Director de obra:*
- *Director de la ejecución de la obra:*

Fecha de terminación de la obra:

Sres.:

Quienes suscribimos la presente notificación, como componentes de la dirección facultativa de las obras de edificación reseñadas, les comunicamos que las obras han quedado concluidas y terminadas con fecha , con el costo final de ejecución material que queda consignado, como se acredita con los documentos Certificado Final de Obra y Liquidación Final de la Obra, debidamente autorizados por nosotros y visados por los respectivos Colegios Profesionales, cuyas copias adjuntamos.

Les significamos que a tenor de lo determinado en el artículo 6.4 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, la recepción de la obra habrá de tener lugar en el plazo de los treinta días a contar desde la presente notificación, a cuyo fin deberán adoptar las disposiciones pertinentes para que dentro del mismo se extienda el Acta correspondiente con intervención del Promotor, Constructor, Director de Obra y Director de Ejecución de la Obra.

Les recordamos que, según dispone el artículo citado, la recepción se entenderá producida tácitamente si dentro del referido plazo no se formalizase el Acta correspondiente ni se pusieran de manifiesto por Vds. reservas o rechazo a la recepción debidamente motivada y por escrito.

Para este último supuesto de recepción tácita les participamos que ponemos a su disposición la documentación de la obra ejecutada en los términos que prescribe la Ley 38/1999, de la que podrán hacerse cargo una vez haya transcurrido el plazo de treinta días al que anteriormente se ha hecho mención.

Atentamente,

El Director de la Obra

El Director de la Ejecución de la Obra

Diligencia de recepción: Recibí

(Persona que se hace cargo de la notificación y fecha)

MODELO ‹ 10 ›

ACTA DE DELIMITACIÓN DE SOLAR

Obras a realizar:

(Reseña sumaria de características: tipología, número de plantas, usos…)

Emplazamiento:

(Datos de identificación y localización del solar)

Licencia de Obras:

(Ayuntamiento, fecha de expedición, expediente nº:)

Promotor:

Constructor:

Proyectista/s

(Titulación y nombres. En el caso de equipos pluridisciplinares se consignarán todos los intervinientes y se significará la persona del coordinador general del proyecto)

Dirección facultativa:

- Director de la obra:
- Director de la ejecución de la obra:

Topógrafo:

Los que suscriben, hacen constar que:

1. Se dispone del plano de la parcela correspondiente al proyecto objeto de la presente acta firmado por el proyectista D.
2. Se ha procedido al replanteo del perímetro de la parcela en presencia de los propietarios de las parcelas colindantes.
4. El promotor y los propietarios de las parcelas colindantes manifiestan su conformidad con el replanteo, ubicación y dimensiones de linderos.

Y en prueba de conformidad firman la presente Acta y el plano de replanteo de parcela adjunto, a un solo efecto, en

a de de .

El Constructor El Director de la Obra

El Director de la Ejecución de la Obra El Promotor

Los propietarios de las parcelas colindantes:

MODELO ‹ 11›

DILIGENCIA A INCLUIR EN EL CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Diligencia para hacer constar a este CFO, como documento inseparable y formando parte del mismo, la relación de defectos comunicados al promotor, con su compromiso de reparación antes de la entrega de la obra……a los compradores

En a de de 2…..

Fdo: El promotor Fdo.: El director de ejecución