

5.3

DOCUMENTACIÓN FINAL DE OBRAS (CFO)

Una vez acabada la obra, se debe tramitar una serie de documentación, principalmente el Certificado Final de Obra (CFO). El certificado Final de Obra es un documento que acredita que las obras para las que se ha solicitado una Licencia están acabadas en esa fecha y conforme a un Proyecto para el que su obtuvo Licencia.

Este documento tiene que ser firmado el Director de Obra (D.O.) y el Director de Ejecución de Obra (D.E.O.).

El Certificado Final de Obra debe ser visado, según el [Decreto 1000/2010, de 5 agosto](#), sobre visado colegial obligatorio, artículo 2, Visados obligatorios. Apartado b.

En la parte I del [Código Técnico de la Edificación](#) (CTE), el Anejo II regula la documentación del seguimiento de la obra. Determinada documentación también debe depositarse obligatoriamente en el Colegio Profesional correspondiente junto al Certificado Final de Obras.

En el apartado II.1 de dicho Anejo, nos menciona la documentación obligatoria para el seguimiento de la obra:

- Las obras de edificación dispondrán de una documentación de seguimiento que se compondrá, al menos, de:
 - a) El Libro de Órdenes y Asistencias de acuerdo con lo previsto en el [Decreto 461/1971, de 11 de marzo](#).
 - b) Libro de Incidencias en materia de seguridad y salud, según el [Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre](#).
 - c) El Proyecto, sus Anejos y modificaciones debidamente autorizados por el director de obra.
 - d) La Licencia de obras, la apertura del centro de trabajo y, en su caso, otras autorizaciones administrativas.
 - e) El [Certificado Final de la obra](#) de acuerdo con el [Decreto 462/1971, de 11 de marzo](#), del Ministerio de la Vivienda.

- Una vez finalizada la obra, la documentación del seguimiento será depositada por el Director de la Obra en el Colegio Profesional correspondiente o, en su caso, en la Administración Pública competente, que aseguren su conservación y se comprometan a emitir certificaciones de su contenido a quienes acrediten un interés legítimo.

En su apartado II.2, de la documentación del control de obra:

- El control de calidad de las obras realizado incluirá el control de recepción de productos, los controles de la ejecución y de la obra terminada. Para ello:
 - a) el Director de la Ejecución de la obra recopilará la [documentación del control realizado](#), verificando que es conforme con lo establecido en el Proyecto, sus anejos y modificaciones.
- Una vez finalizada la obra, la documentación del seguimiento del control será depositada por el Director de la Ejecución de la obra en el Colegio Profesional correspondiente o, en su caso, en la Administración Pública competente, que asegure su tutela y se comprometa a emitir certificaciones de su contenido a quienes acrediten un interés legítimo.

El apartado II.3 regula la documentación que se debe adjuntar con el CFO:

- a) Descripción de las modificaciones que, con la conformidad del Promotor, se hubiesen introducido durante la obra, haciendo constar su compatibilidad con las condiciones de la licencia.
- b) [Relación de los controles](#) realizados durante la ejecución de la obra y sus resultados.

Otra Ley que regula los aspectos esenciales del proceso edificatorio es la [Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación \(LOE\)](#). En varios artículos regula la documentación necesaria en el proceso de la edificación y de la recepción de las obras reguladas por dicha Ley.

En su Artículo 6. "Recepción de la obra", nos indica que la recepción de la obra deberá consignarse en un [Acta de recepción de edificio terminado](#) (documento LOE-2), firmada, al menos, por el Promotor y el Constructor. En dicha acta se debe constar: las partes que intervienen, la fecha del Certificado Final (el cual también se adjuntará), el coste final de de la totalidad de la obra, declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando en su caso el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos y las garantías que en su caso se exijan al constructor.

El computo de los plazos de responsabilidad y garantías establecidas por dicha Ley se iniciarán a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción. Dicha recepción tendrá lugar dentro de los 30 días siguientes a la fecha de terminación salvo pacto expreso.

En su Artículo 7. "Documentación de la obra ejecutada", una vez finalizada la obra, el Proyecto, y en su caso, las modificaciones debidamente aprobadas, serán facilitadas el Promotor por el Director de Obra para formalizar los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el Acta de recepción, la relación identificativa de todos los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

Toda la documentación quedará plasmada en el Libro del Edificio ([ver guía 13.1](#)), documento que se entrega a los usuarios finales del edificio.

Contamos con un listado de modelos ([documentos LOE](#)) para los diferentes procesos constructivos o situaciones que se pueden darse en dicho proceso:

[LOE-1 Acta de Replanteo y de Comienzo de Obra](#)

[LOE-2 Acta de Recepción de Edificio Terminado](#)

[LOE-3 Acta Subsanación Defectos de Edificio Terminado](#)

[LOE-4 Acta Recepción Parcial Fase Terminada](#)

[LOE-5 Acta Subsanación Defectos Fase de Obra](#)

[LOE-6 Acta Recepción con Rechazo Promotor](#)

[LOE-7 Acta de Manifestaciones](#)

[LOE-8.1 Acta Liquidación Final Obra Ejecutada](#)

[LOE-8.2 Acta Liquidación Final Obra Ejecutada con Certificación](#)

[LOE-8.3 Acta Liquidación Final Obra Ejecutada \(Sólo AT\)](#)

[LOE-8.4 Acta Liquidación Final Obra Ejecutada con Certificación \(Sólo AT\)](#)

[LOE-9 Notificación al Promotor de la Terminación de las Obras](#)

[Modelos de los Documentos LOE-CGATE](#)

NOTA: En el COAAT se tramitará obligatoriamente el visado del CFO cuando la figura de Director de obra y de Director de Ejecución de obra recaiga sobre Arquitecto Técnico.

El CFO conjunto de Arquitecto como Director de obra y de Arquitecto Técnico como Director de Ejecución de obra se aconseja su tramitación de visado en el COAAT.