



CAAT VALENCIA

Ejercicio
profesional

Dirección de
Ejecución de
Obra

LOS AGENTES DE LA EDIFICACIÓN

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

Regulación

Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)

Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE)

Agentes

- Promotor
- Proyectista
- Constructor
- Director de Obra
- Director de ejecución de obra
- Entidades y laboratorios de control
- Suministradores
- Propietarios y usuarios

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

El promotor

Persona física o jurídica, pública o privada que decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, la obra de edificación, para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

Obligaciones del promotor

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como **autorizar al director de obra las posteriores modificaciones** del mismo.
- c) **Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.**
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- e) **Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada,** o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

El proyectista

Agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto.

Podrán redactar **proyectos parciales** del proyecto, o partes que lo complementen, **otros técnicos, de forma coordinada** con el autor de éste.

Obligaciones del proyectista

- a) Estar en posesión de la **titulación académica** y profesional habilitante
- b) Redactar el proyecto con sujeción a la normativa vigente y a lo que se haya establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.
- c) Acordar, en su caso, con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

El constructor

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.

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

Obligaciones del constructor...

- a) 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**.
- b) Tener la titulación o **capacitación profesional** que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.
- c) **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.

...Obligaciones del constructor

- d) **Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.**
- e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

El director de obra

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.**

Obligaciones del director de obra...

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante
- b) **Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectadas a las características geotécnicas del terreno.**
- c) **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.**

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

...Obligaciones del director de obra

- d) 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.
- e) 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.
- f) **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 obra

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**

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

Obligaciones del DEO...

- a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante
- b) **Verificar la recepción en obra** de los productos de construcción, **ordenando la realización de ensayos y pruebas precisas.**
- c) **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.**

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Agentes de la edificación

...Obligaciones del DEO

- d) **Consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.**
- e) **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.**
- f) Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los **resultados del control realizado.**

Entidades de control de calidad (ECC)

prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

Laboratorios de control de calidad

prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones

Obligaciones de laboratorios y ECC

- a) Prestar asistencia técnica y **entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al responsable técnico de la recepción y aceptación de los resultados.**
- b) Justificar que tienen implantado un **sistema de gestión de la calidad** que define los procedimientos y métodos de ensayo o inspección que utiliza en su actividad y que **cuentan con capacidad, personal, medios y equipos adecuados.**

Los suministradores de productos

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

Obligaciones del suministrador

- a) 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.
- b) **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.

Los propietarios y usuarios

Son obligaciones de los **propietarios** conservar en buen estado la edificación mediante un **adecuado uso y mantenimiento**, así como recibir, **conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada** y los seguros y garantías con que ésta cuente.

Son obligaciones de los **usuarios**, sean o no propietarios, la **utilización adecuada** de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las **instrucciones de uso y mantenimiento**, contenidas en la documentación de la obra ejecutada.

LA DIRECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

La oferta de servicios

Servicios y presupuesto

Datos necesarios:

- Características del promotor
- Datos del proyecto
- Datos de ejecución
- Servicios requeridos o a ofrecer

La oferta de servicios

Datos necesarios

- Datos del proyecto:
 - Emplazamiento
 - Tipología y uso de la edificación
 - Superficies, plantas,...
 - Presupuesto

La oferta de servicios

Datos necesarios

- Datos de ejecución:
 - Plazo de ejecución
 - Forma de contratación
 - Forma de liquidación

La oferta de servicios

Datos necesarios

- Servicios requeridos o a ofertar (complementarios a DEO):
 - Asesoramiento en la contratación
 - Gestión y coordinación de contratistas
 - Gestiones en Ayuntamiento, Consellerias o compañías suministradoras
 - Estudio de gestión de RCD
 - Preparación del Libro del Edificio

Cálculo de honorarios

Tiempo empleado x coste/h.

**+ Gastos imputables a la
prestación del servicio.**

Honorarios profesionales

Cálculo de honorarios

Coste por hora:

ingresos anuales netos + gastos anuales fijos

horas trabajadas al año

Cálculo de honorarios

Gastos anuales fijos:

Cobertura social (RETA, PREMAAT, plan pensiones,...)

Cuota colegial

Prima fija SRC

Alquiler y consumos despacho

Compras (libros, software,...)

Formación

Amortización vehículo

Amortización equipos

Personal

Cálculo de honorarios

Gastos imputables a la prestación del servicio

Derivados del visado : Derechos Intervención Profesional,
Gastos de Tramitación

Aseguramiento RC: prima complementaria

Copias de documentos

Colaboraciones

Coste desplazamiento (mantenimiento y combustible)

Contratación de los servicios

Proyecto básico / ejecución

Contrato

Nota Encargo y presupuesto

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Dirección de Ejecución de obras

Previo al inicio de obra

Visado y aseguramiento RC

Estudio del proyecto

Visita al solar

Entrevistas con director de obra,
constructor y promotor

Programación del control de calidad

Visado de la programación del control de
calidad

Ejercicio profesional de la Arquitectura Técnica

Dirección de Ejecución de obras

Al inicio de obra

Requisitos: Licencia de obras, proyecto de ejecución, Libro de órdenes, designación de coordinador, Libro de incidencias

Petición de líneas y rasantes

Acta de replanteo e inicio de obra

Durante la ejecución de la obra...

Anticipación + Comprobación + Toma de decisiones

Control de la recepción de productos y unidades de obra

Comprobación de replanteos

Certificaciones de obra ejecutada

Visitas de obra

El Libro de órdenes

...Durante la ejecución de la obra

Incidencias:

- Cambios y modificaciones de proyecto
- Incumplimiento de instrucciones
- Situaciones de riesgo
- Paralizaciones de obra.
- Cese en la prestación del servicio

Finalización de la obra

El certificado final de obra

El acta de recepción

La documentación de la obra ejecutada:
El Libro del Edificio



CAAT VALENCIA

Muchas gracias

almudenajardon@caatvalencia.es

Ejercicio
profesional

Dirección
de Ejecución de obra