



AGENTES DE LA EDIFICACION

LEY ORGANICA DE LA EDIFICACION

L. 38/99

Mario Fernández Redondo - Técnico de AGACA
Santiago, Febrero de 2007



AGENTES DE LA EDIFICACION

La Ley de Ordenación de la Edificación (L.38/99 – LOE) define los agentes siguientes:

- Promotor, Projectista, Constructor
- Dirección facultativa de la obra (director, director de ejecución, coordinador de seguridad)
- Suministradores, Organismos de control

EL PROMOTOR

El promotor se define en la LOE como *cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que, de forma individual o colectivamente, decide, 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 obligaciones del promotor:

- a- Ostentar sobre el solar (terreno) 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 la obra las posteriores modificaciones del mismo. Eventuales modificaciones 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.*
- 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 esta ley.*
- e- Entregar al adquiriente, en su caso, la documentación de obra ejecutada o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.*



EL CONSTRUCTOR

Según la LOE, 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 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 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.*

El jefe de obra es el técnico responsable de la buena ejecución de la obra frente a su empresa, teniendo la capacitación técnica adecuada para entender los mandatos de la dirección y proponer a esta las soluciones constructivas para el buen desarrollo de la obra.
- d- *Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.*
- e- *Formalizar las subcontrataciones e 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 la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.*
- h- *Suscribir las garantías prevista en esta ley.*



LA DIRECCION FACULTATIVA DE LA OBRA

La LOE incluye en esta denominación al director de la obra, al director de ejecución de la obra y al coordinador de seguridad y salud en la ejecución de la obra.

El Director de la obra

Según el art. 12 de la LOE, el Director de la obra es *el agente que, formando parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en sus 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 promotor), con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.*

Son obligaciones del Director de obra:

- *Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante (... en el caso de explotaciones agrarias o industrias agroalimentarias, esta es la de ingeniero agrónomo o ingeniero técnico agrícola).*
- *Verificar el replanteo y la adecuación de la cimentación y de la estructura proyectada a las características geotécnicas del terreno.*
- *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.*

En las visitas a la obra, el director ha de inspeccionar y vigilar que la obra se ejecuta con arreglo al proyecto y a la Licencia de construcción. En estas visitas, el director resolverá las contingencias que se produzcan dando instrucciones y haciendo planos de detalles constructivos.

- *Elaborar, a requerimiento del promotor o con su conformidad, eventuales modificaciones del proyecto, que vengán exigidas por la marcha de las obras siempre que las mismas se adapten a las disposiciones normativas contempladas y observadas en la redacción del proyecto.*

La obligación de realizar modificaciones, siempre de acuerdo con el promotor, se refiere únicamente a las que vengán exigidas por la marcha de la obra. Estas modificaciones vendrán dadas para subsanar aquellos contenidos del proyecto que afecten a la viabilidad de la obra y que se vayan percibiendo durante el desarrollo



de la misma, que en todo caso llevaría al técnico a reelaborar el proyecto para adaptarlo a estas modificaciones.

Cuestión diferente es la modificación o ampliación de obra a requerimiento del promotor, siempre que la misma se adapte a los requerimientos urbanísticos, técnicos y ambientales de aplicación. En el caso de haber una ampliación de obra, deberá quedar reflejada en el correspondiente proyecto de ampliación y seguir los trámites legales y administrativos de aplicación.

- *Suscribir el Acta de Replanteo o de comienzo de las obras y el certificado final de la 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.*

En la Certificación Final de obra, el director se hace responsable de que la edificación se ha desarrollado según el proyecto técnico aprobado y que se entrega al promotor en las condiciones apropiadas al fin a que se destina.

- *Elaborar y suscribir la documentación de la obra ejecutada para entregarla al promotor, con los visados que en su caso fueran preceptivos*
- *Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiera corresponderle frente al proyectista.*
- *Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en que el director de la obra y el director de ejecución de la obra sea el mismo profesional, si esta fuera la opción elegida.*

El Director de ejecución de la obra

Según el art. 13 de la LOE, el director de 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 obligaciones del director de ejecución de la obra:

- a- *Estar en posesión de titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión*



- b- Verificar la recepción en obra de los productos de construcción, ordenando los ensayos y pruebas precisas.*

Para realizar este mandato legal, el director de ejecución se apoya en los Laboratorios de ensayos, como agentes de la edificación en el ámbito del control de calidad. Estos están obligados a notificar al director de ejecución el resultado de los ensayos técnicos aunque no fuesen encargados por él.

- 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 las instrucciones del director de la obra.*

Dirigir es dar órdenes, orientar, aconsejar a quien realiza el trabajo, no es ejecutar la obra. Por eso la construcción de la obra corresponde al constructor: los replanteos, ejecución de partidas, ordenación de los tajos, muestras, pruebas, etc., las hace el constructor y las verifica y comprueba el director de ejecución de la obra. Para planificar se basa en el proyecto y para controlar se apoya en los resultados e informes de los laboratorios y entidades de control.

- d- Consignar en el Libro de Ordenes y Asistencias las instrucciones precisas.*

Cuando la dirección facultativa observase incumplimiento de las medidas de seguridad y salud, debe advertir al constructor dejando constancia de tal incumplimiento en el libro de incidencias. En circunstancias de riesgo grave e inminente para la seguridad y salud de los trabajadores podrá disponer la paralización de los trabajos que se estén realizando e incluso, la paralización total de la obra.

- e- Suscribir el Acta de replanteo o de comienzo de la obra y el Certificado Final de la obra, así como suscribir las certificaciones parciales y la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas.*

Las certificaciones parciales de obra ejecutada son documentos fehacientes realizados por el director de ejecución y suscritos por el director de la obra mediante las cuales se acredita la cantidad y el monto de la obra realizada para que el promotor pueda abonar al constructor la obra realizada hasta la fecha determinada en cada certificación.

- f- Colaborar con los restantes agentes en la elaboración de la documentación de la obra ejecutada, aportando los resultados del control realizado.*



El Coordinador de seguridad y salud en la ejecución de la obra

Según el RD 1627/97 de disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, el Coordinador de seguridad es *“el técnico competente integrado en la dirección facultativa, designado por el promotor, para llevar a cabo las tareas asignadas en el art. 9”*.

El Coordinador de seguridad está integrado en la Dirección de la obra, por lo que las órdenes técnicas en materia de prevención deberán ser seguidas por el constructor.

Son obligaciones del Coordinador las siguientes:

- a- Coordinar la aplicación de los principio generales de prevención y seguridad:*
 - 1º- Al tomar decisiones técnicas y de organización con el fin de planificar los distintos trabajos o fases de trabajo que vayan a desarrollarse simultánea o sucesivamente.*
 - 2º- Al estimar la duración requerida para la ejecución de estos trabajos o actividades.*
- b- Coordinar las actividades de la obra para garantizar que los contratistas y, en su caso, los subcontratistas y trabajadores autónomos apliquen de manera coherente y responsable los principios de la acción preventiva que se recogen en el art. 15 de la ley de Prevención de Riesgos Laborales durante la ejecución de la obra y, en particular, las tareas o actividades a que se refiere el art. 10 de este RD.*
- c- Aprobar el plan de seguridad y salud elaborado por el contratista y, en su caso, las modificaciones introducidas en el mismo.*
- d- Organizar la coordinación de las actividades empresariales.*
- e- Coordinar las acciones y funciones de control de la aplicación correcta de los métodos de trabajo.*
- f- Adoptar las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a la obra.*



ORGANISMOS DE CONTROL

Pese a que la LOE los regula en un único artículo (art. 14 LOE), no constituyen un solo agente sino dos agentes autónomos. En principio no existe, por parte de los demás agentes de la edificación, la obligación de acudir a estas asistencias técnicas. Solo acudirán en la medida que lo estimen necesario para asegurar la calidad normalizada del proceso ya que, en otro caso, la responsabilidad recaerá sobre aquel agente al que sea imputable el defecto sin poder repetir la responsabilidad.

- 1- *Son entidades de control de calidad de la edificación aquellas capacitadas para 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.*

Una de las finalidades de la LOE es “asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de la edificación”. Todos y cada uno de los agentes e la edificación deben cumplir y hacer cumplir los requisitos básicos de la edificación en las fases en las que intervenga. Para ayudar a controlar la calidad, define a las entidades cuyo objeto es prestar la asistencia técnica precisa para que permita a otros agentes, profesionales o no, estar seguros de la calidad del trabajo: proyecto, sistemas constructivos, instalaciones, materiales, etc.

- 2- *Son laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación los capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio e los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.*
- 3- *Son obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad:*
 - a- *Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo y, en todo caso, al director de ejecución de la obra.*



Esta asistencia es voluntariamente contratada por el promotor asistiendo en el control de materiales y en la ejecución de la obra. Si el promotor contrata a un organismo de control para que le preste asistencia técnica, *“la selección debe efectuarse con el acuerdo de la Dirección de obra”*, (EHE/98, apdo. 4.5).

La asistencia técnica tiene el deber de informar y entregar los resultados de sus cálculos, ensayos y controles, tanto al promotor como al director de ejecución. El director de ejecución, una vez informado, toma las decisiones de aceptación o rechazo en solitario o en colaboración con el director de obra.

b- Justificar la capacidad suficiente de medios materiales y humanos necesarios para realizar adecuadamente los trabajos contratados, mediante la acreditación oficial otorgada por las CC.AA. con competencia en la materia.



RESPONSABILIDAD DE LOS AGENTES LOE					
FUNCION	CONSTRUCTOR	DIRECTOR OBRA	DIRECTOR EJECUCION	COORDINADOR SEGURIDAD	ENTIDADES DE CONTROL
Agente LOE	Si	Si	Si	Si	Si
Responsabilidad civil	Si	Si	Si	Si	El técnico ¿?
Responsabilidad penal	Si	Si	Si	Si	El técnico ¿?
Ejecución de la obra	Si	No	Control	No	No
Toma de decisiones	No	Si	Si	Si	No
Instrucciones a los demás agentes	A Subcontratas	Si	Si	Si	No
Asistencia a los demás agentes	Si	Si	Si	Si	Si
Plan de obra	Elabora	Conforma	Comprueba	Conoce	No
Plan de seguridad y salud	Elabora	No	Conoce	Aprueba	No
Interpretación del proyecto	No	Si	Si	No	No
Procesos de ejecución	Propone	No	Coordina	No	No
Materiales o procesos	Propone	No	Acepta/rechaza	Si	Pruebas/ensayos
Paralización de tajos / cierre de obra	No	No	Si	Si	No
Emisión de informes técnicos	Si	Si	Si	Si	Si