Se relacionan a continuación una serie de modelos de documentos derivados de la LOE, respecto de los que se formulan indicaciones atinentes a su contenido o utilización:

1. ACTA DE REPLANTEO E INICIO DE OBRA.
2. ACTA DE NOTIFICACIÓN POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA AL PROMOTOR DE TERMINACIÓN DE OBRA.
3. ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRA ( DE EDIFICIO TERMINADO.)
4. ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFECTOS, PARA LOS CASOS DE PREVIA RECEPCIÓN CON RESERVAS DE OBRA DE EDIFICIO TERMINADO.
5. ACTA DE RECHAZO.
6. ACTA DE RECEPCIÓN PARCIAL DE OBRAS DE EDIFICACIÓN, CORRESPONDIENTE A FASES TERMINADAS.
7. ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFECTOS, PARA LOS CASOS DE PREVIA RECEPCIÓN CON RESERVAS DE FASES DE OBRA TERMINADAS.
8. ACTA DE MANIFESTACIONES POR LA QUE SE HACE CONSTAR LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRA DE EDIFICIO TERMINADO EN LOS SUPUESTOS EN QUE COINCIDAN EN LA MISMA PERSONA, FÍSICA O JURÍDICA, LA CONDICIÓN DE PROMOTOR Y CONSTRUCTOR.
9. LIQUIDACIÓN ECONÓMICA FINAL DE OBRA.

Se subraya que dichos modelos de documentos están concebidos partiendo de supuestos generales, por lo que los casos singulares o excepcionales deberán 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 pudieran, por su contenido, resultan perjudiciales o lesivos a los intereses de los técnicos.

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

1. ACTA DE REPLANTEO E INICIO 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 pertinencia 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 si lo estimara conveniente la Dirección Facultativa.

2. ACTA DE 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.

3. ACTA DE RECEPCIÓN DE OBRA 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, ya que las responsabilidades de este último concluyeron con la realización de los trabajos.

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

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

Asimismo también se advierte que anteriormente a la realización del Acta de Recepción de la obra, la Dirección Facultativa deberá emitir la Liquidación Económica Final de Obra ( Muy Importante, ver epígrafe 9.)

4. ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFECTOS, PARA LOS CASOS DE PREVIA RECEPCIÓN CON RESERVAS DE OBRA DE EDIFICIO TERMINADO

Responde este modelo de documento a la previsión contenida en el artículo 6.2.d. 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 referido 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.

5. ACTA DE RECHAZO

Este documento contempla el supuesto previsto en el artículo 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 (según epígrafe 3.)

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

Este modelo de documento responde a los principios enunciados en el epígrafe 3 si bien viene referido a aquellos casos en que, por haberse convenido entre Promotor o Constructor o por otras circunstancias, se acuda a la fórmula de recepciones diferenciadas, por fases terminadas, que darían lugar al levantamiento de las correspondientes Acta de Recepción. Se advierte que en estos casos el inicio de los plazos de responsabilidad de los agentes respecto de cada fase de obra recibida independientemente se contará a partir de la fecha de otorgamiento del Acta correspondiente.

7. ACTA DE SUBSANACIÓN DE DEFECTOS, PARA LOS CASOS DE PREVIA RECEPCIÓN CON RESERVAS DE FASES DE OBRA TERMINADA

Este modelo de documento responde a los principios enunciados en el epígrafe anterior, si bien viene referido a aquellos casos en que, por haberse así convenido entre Promotor o 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.

8. ACTA DE MANIFESTACIONES POR LA QUE SE HACE CONSTAR LA ENTREGA Y RECEPCIÓN DE OBRA DE EDIFICIO TERMINADO EN 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 del Promotor y Constructor de la obra.

9. LIQUIDACIÓN ECONÓMICA FINAL DE OBRA.

Se trata de un documento que deben de elaborar y conformar los técnicos de la Dirección Facultativa, según se prevé en los artículos 12.3.e) y 13.2.e) de la LOE. Es evidente su incidencia en la determinación del dato “coste final de la ejecución material de la obra” que según el artículo 6.2.c) ha de figurar obligatoriamente en el Acta de Recepción (suscrita al menos por el Promotor y el Constructor.)

En este documento, el total de esta liquidación económica final de obra, en cualquier caso deberá ser inferior al Coste Final de la Ejecución Material manifestado por el Promotor en las Actas de Recepción de Obra. En el supuesto de que, por causa justificada, la Dirección facultativa no pueda emitir la Certificación de Liquidación Económica Final de Obra (por ejemplo: el Constructor y/o el Promotor no facilitan los datos económicos necesarios para elaborar la liquidación final de las unidades de obra ejecutadas), será conveniente comunicar fehacientemente al Promotor la insuficiencia de datos, así como la coherencia de este hecho con el Coste Final de la Ejecución Material de la Obra manifestado por el Promotor en las Actas de Recepción de Obra y su implicación con el régimen de garantías exigibles para las obras de edificación según los artículos 19 y 20 de la LOE.