Es relacionen a continuació una sèrie de models de documents derivats de la LOE, respecte dels quals es formulen indicacions atinentes al seu contingut o utilització:

1. ACTA DE REPLANTEIG I INICI D'OBRA

2. ACTA DE NOTIFICACIÓ PER LA DIRECCIÓ FACULTATIVA AL PROMOTOR DE TERMINACIÓ D'OBRA

3. ACTA DE RECEPCIÓ D'OBRA ( D'EDIFICI ACABAT)

4. ACTA D'ESMENA DE DEFECTES, PER ALS CASOS DE PRÈVIA RECEPCIÓ AMB RESERVES D'OBRA D'EDIFICI ACABAT

5. ACTA DE REBUIG

6. ACTA DE RECEPCIÓ PARCIAL D'OBRES D'EDIFICACIÓ, CORRESPONENT A FASES ACABADES

7. ACTA D'ESMENA DE DEFECTES, PER ALS CASOS DE PRÈVIA RECEPCIÓ AMB RESERVES DE FASES D'OBRA ACABADES.

8. ACTA DE MANIFESTACIONS PER LA QUAL ES FA CONSTAR EL LLIURAMENT I RECEPCIÓ D'OBRA D'EDIFICI ACABAT EN ELS SUPÒSITS EN QUÈ COINCIDEIXIN EN LA MATEIXA PERSONA, FÍSICA O JURÍDICA, LA CONDICIÓ DE PROMOTOR I CONSTRUCTOR.

9. LIQUIDACIÓ ECONÒMICA FINAL D'OBRA.

Es subratlla que aquests models de documents estan concebuts partint de supòsits generals, per la qual cosa els casos singulars o excepcionals hauran de rebre un tractament específic. En tot cas, la utilització d'aquests models es produirà en aquelles circumstàncies en què les empreses promotores o constructores, segons els casos, no disposessin de models propis o si aquests poguessin, pel seu contingut, resulten perjudicials o lesius als interessos dels tècnics.

Els models citats, que s'adjunten, són els següents:

1. ACTA DE REPLANTEIG I INICI D'OBRA

L'exigència d'aquest document ve recollida en els articles 11.2.f, 12.3.i i 13.2.i de la LOE, que atribueixen respectivament al constructor, al director d'obra i al director de l'execució de l'obra l'obligació de procedir al seu atorgament i signatura. Ha semblat convenient que el promotor de l'obra intervingui en aquesta acta a través d'una diligència per la qual es dóna per assabentat del seu contingut i autoritza l'inici de les obres. Per la pertinència a la direcció facultativa del coordinador de seguretat i salut en fase d'execució s'ha considerat procedent fer-li també partícip d'aquest document, en relació amb l'aprovació del pla de seguretat i salut en el treball.

Amb independència de l'acta de replanteig i inici d'obra, en el curs de la mateixa hauran de portar-se a efecte altres replantejos de diferents fases o unitats d'obra, dels quals es deixarà constància en el llibre d'ordres i assistències i que, en hipòtesis, podrien ser igualment objecte d’actes puntuals si així ho estimés convenient la direcció facultativa.

2. ACTA DE NOTIFICACIÓ PER LA DIRECCIÓ FACULTATIVA AL PROMOTOR DE LA TERMINACIÓ DE L'OBRA

Respon aquest model a aquells casos en què el promotor no prengui la iniciativa que es practiqui el lliurament formal de l'obra amb el consegüent aixecament de l'acta de recepció, i això donat l'interès directe i per tant legitimació que la direcció facultativa té que quedi expressa constància de la posada a la disposició del promotor de l'obra conclosa, per determinar la data d'inici de les responsabilitats que als tècnics corresponen. La notificació es cursaria pels components de la direcció facultativa utilitzant un mitjà idoni perquè quedi constància de la seva recepció pel destinatari, ja que el començament dels terminis anteriorment citats es produeix, segons determina l'article 6.5 de la llei, als trenta dies d'haver-se practicat aquesta notificació.

3. ACTA DE RECEPCIÓ D'OBRA D'EDIFICI ACABAT

Els articles 6.2, 9.2.c i 11.2.f de la LOE es refereixen a aquest document. El model preparat contempla el lliurament pel constructor al promotor de l'edificació completa i acabada i la seva consegüent recepció, sense reserves o objeccions, per aquell, la qual cosa es materialitza en un acta en la qual conjuntament amb els citats agents es fa intervenir als components de la direcció facultativa, a exclusió del coordinador de seguretat i salut en fase d'execució, ja que les responsabilitats d'aquest últim van concloure amb la realització dels treballs.

El model adjunt inclou la possibilitat, alternativa, de la recepció amb reserves de l'obra, en aquest cas haurà d'emplenar-se l'annex a l'acta en el qual es faran figurar de forma detallada els defectes observats.

S'adverteix que, encara que la llei no requereix amb caràcter necessari la presència en l'acta de recepció de la direcció facultativa i sí, només el lliurament del certificat final d'obra, que ha de venir subscrit pels seus components, es considera necessari la seva participació ja que l'inici dels terminis de responsabilitat per als tècnics comença a explicar des de la data de l'acta de recepció.

Així mateix també s'adverteix que anteriorment a la realització de l'acta de recepció de l'obra, la direcció facultativa haurà d'emetre la liquidació econòmica final d'obra. (Molt important, veure epígraf 9.)

4. ACTA D'ESMENA DE DEFECTES, PER ALS CASOS DE PRÈVIA RECEPCIÓ AMB RESERVES D'OBRA D'EDIFICI ACABAT

Respon aquest model de document a la previsió continguda en l'article 6.2.d. de la LOE i es refereix a l'esmena dels defectes que haguessin quedat denunciats i consignats en l'acta de recepció. S'adverteix que l'inici dels terminis de responsabilitats referit a les unitats d'obra sobre les quals s'hagués intervingut per a l'esmena de defectes començaria a explicar-se a partir de la data de l'acta d'esmena.

5. ACTA DE REBUIG

Aquest document contempla el supòsit previst en l'article 6.3. de la LOE, consistent que el promotor rebutgi la recepció de l'obra per considerar que no està acabada o no s’adecua a les condicions contractuals, especificant el motiu del rebuig i el termini convingut per a la seva esmena, que donarà lloc al seu moment a la formalització de l'acta de recepció (segons epígraf 3.)

6. ACTA DE RECEPCIÓ PARCIAL D'OBRES D'EDIFICACIÓ CORRESPONENT A FASES ACABADES.

Aquest model de document respon als principis enunciats en l'epígraf 3 si bé ve referit a aquells casos en què, per haver-se convingut entre Promotor o Constructor o per altres circumstàncies, s'acudeixi a la fórmula de recepcions diferenciades, per fases acabades, que donarien lloc a l'aixecament de les corresponents acta de recepció.

S'adverteix que en aquests casos l'inici dels terminis de responsabilitat dels agents respecte de cada fase d'obra rebuda independentment s'explicarà a partir de la data d'atorgament de l'acta corresponent.

7. ACTA D'ESMENA DE DEFECTES, PER Als CASOS DE PRÈVIA RECEPCIÓ AMB RESERVES DE FASES D'OBRA ACABADA

Aquest model de document respon als principis enunciats en l'epígraf anterior, si bé ve referit a aquells casos en què, per haver-se així convingut entre promotor o constructor o per altres circumstàncies, s'acudeixi a la fórmula de recepcions diferenciades corresponents a fases acabades, que donarien lloc a l'aixecament de les corresponents actes de recepció.

8. ACTA DE MANIFESTACIONS PER LA QUAL ES FA CONSTAR EL LLIURAMENT I RECEPCIÓ D'OBRA D'EDIFICI ACABAT EN ELS SUPÒSITS EN QUÈ COINCIDEIXIN EN LA MATEIXA PERSONA, FÍSICA O JURÍDICA, LA CONDICIÓ DE PROMOTOR I CONSTRUCTOR

Aquest model de document s'ha concebut en substitució de l'acta de recepció per a aquells casos, molt freqüents en la pràctica, que coincideixin en la mateixa persona, física o jurídica, la doble condició del promotor i constructor de l'obra.

9. LIQUIDACIÓ ECONÒMICA FINAL D'OBRA

Es tracta d'un document que deuen elaborar i conformar els tècnics de la direcció facultativa, segons es preveu en els articles 12.3.i) i 13.2.i) de la LOE. És evident la seva incidència en la determinació de la dada “cost final de l'execució material de l'obra” que segons l'article 6.2.c) ha de figurar obligatòriament en l'acta de recepció (subscrita almenys pel promotor i el constructor.)

En aquest document, el total d'aquesta liquidació econòmica final d'obra, en qualsevol cas haurà de ser inferior al cost final de l'execució material manifestat pel promotor en les actes de recepció d'obra.

En el cas que, per causa justificada, la direcció facultativa no pugui emetre la certificació de liquidació econòmica final d'obra (per exemple: el constructor i/o el promotor no faciliten les dades econòmiques necessàries per elaborar la liquidació final de les unitats d'obra executades), serà convenient comunicar fefaentment al promotor la insuficiència de dades, així com la coherència d'aquest fet amb el cost final de l'execució material de l'obra manifestat pel promotor en les actes de recepció d'obra i la seva implicació amb el règim de garanties exigibles per a les obres d'edificació segons els articles 19 i 20 de la LOE.