

## LLIBRE DE L'EDIFICI

Segons l'art. 9 de la Llei 38/1999 d'Ordenació de l'Edificació (LOE)(1) és **obligació del Promotor** el “*lliurar al adquirente, si escau, la documentació d'obra executada, o qualsevol altre document exigible per les Administracions competents*”.

La LOE no estableix un model del Llibre de l'Edifici. En l'actualitat la Comunitat Autònoma de les Illes Balears no té regulat el model de Llibre de l'Edifici.

### CONTINGUT DEL LLIBRE DE L'EDIFICI

#### PROJECTE

- Els documents (memòria, plànols, pressupost, plec de condicions) mitjançant els que es defineixen i determinen les exigències tècniques de les obres. S'inclouran les modificacions degudament aprovades.

#### ACTA DE RECEPCIÓ DE LES OBRES

- Estarà signada pel promotor i el constructor.
- Inclourà les garanties que, en el seu cas, se exigeixin al constructor per assegurar les seves responsabilitats.  
*Model d'Acta de recepció de les obres disponible en [www.coaib.es](http://www.coaib.es): Visat/Impresos per visar/Certificat final d'obra/ Actes LOE- Acta de Recepció d'Obra (Edifici acabat)*  
*Ruta: [http://www.coaib.org/Visado/doc/Impresos/CFO/14\\_Actes\\_LOE-Recepcio\\_obra\\_edifici\\_acabat.docx](http://www.coaib.org/Visado/doc/Impresos/CFO/14_Actes_LOE-Recepcio_obra_edifici_acabat.docx)*

#### RELACIÓ D'AGENTS PARTICIPANTS

- S'identificaran els agents que hagin intervingut durant el procés d'edificació.

#### INSTRUCCIONS D'ÚS I MANTENIMENT

- Es documentaran les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, d'acord amb la normativa que li sigui d'aplicació.
- Quan procedeixi, per la naturalesa del projecte.  
*Documentació en [www.coaib.es](http://www.coaib.es): Àrea Tècnica/ Seguretat, Ús, Accessibilitat i Habitabilitat/Ús i manteniment/ Utilitats.*  
*Ruta: [http://www.coaib.org/es/area-tecnica/seguridad-uso-accesibilidad-y-habitabilidad/uso-y-mantenimiento-\(d-352001\).aspx](http://www.coaib.org/es/area-tecnica/seguridad-uso-accesibilidad-y-habitabilidad/uso-y-mantenimiento-(d-352001).aspx)*  
*Guió per la redacció de la memòria d'ús i manteniment en [www.coaib.es](http://www.coaib.es): Àrea Tècnica/ Seguretat, Ús, Accessibilitat i Habitabilitat/ Ús i manteniment/ Utilitats.*  
*Ruta: [http://www.coaib.org/AreaTecnica/Ha/GuionUsoMantenimiento\\_version\\_10042012.doc](http://www.coaib.org/AreaTecnica/Ha/GuionUsoMantenimiento_version_10042012.doc)*  
*Veure apartat Observacions: (2)*

#### CONTROLS DE RECEPCIÓ EN OBRA DE PRODUCTES, EQUIPS Y SISTEMES

- De conformitat amb el CTE.Part 1, Capítol 2, Article 7, apartat 7.2.  
*Veure apartat Observacions: (3)*

#### ALTRA DOCUMENTACIÓ COMPLEMENTÀRIA

- El contingut del Llibre de l'Edifici es completarà amb el que s'estableixi, en el seu cas, en els DB per el compliment de les exigències bàsiques del CTE.

## OBSERVACIONS

**(1) Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació**

Entrada en vigor: 6 de maig de 2000

*Article 7.*

*Documentació de l'obra executada . Una vegada finalitzada l'obra, el projecte, amb la incorporació, si escau, de les modificacions degudament aprovades, serà facilitat al promotor pel director d'obra per a la formalització dels corresponents tràmits administratius. A aquesta documentació s'adjuntarà, almenys, l'acta de recepció, la relació identificativa dels agents que han intervingut durant el procés d'edificació, així com la relativa a les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici i les seves instal·lacions, de conformitat amb la normativa que li sigui aplicable. Tota la documentació al fet que fa referència els apartats anteriors, que constituirà el Llibre de l'Edifici, serà lliurada als usuaris finals de l'edifici.*

*Article 9.*

*El promotor .*

*1. Serà considerat promotor qualsevol persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o col·lectivament, decideix, impulsa, programa i finança, amb recursos propis o aliens, les obres d'edificació per a si o per a la seva posterior alienació, lliurament o cessió a tercers sota qualsevol títol.*

*2. Són obligacions del promotor:*

*a) Ostentar sobre el solar la titularitat d'un dret que li faculti per construir en ell.*

*b) Facilitar la documentació i informació prèvia necessària per a la redacció del projecte, així com autoritzar al director d'obra les posteriors modificacions del mateix.*

*c) Gestionar i obtenir les preceptives llicències i autoritzacions administratives, així com subscriure l'acta de recepció de l'obra.*

*d) Subscriure les assegurances previstes en l'article 19.*

*i) Lliurar al adquirente, si escau, la documentació d'obra executada, o qualsevol altre document exigible per les Administracions competents.*

*Ruta: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1999/BOE-A-1999-21567-consolidado.pdf>*

**(2) Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis.**

Entrada en vigor: 17 de setembre de 2001

*Article 2*

*Aplicació de la normativa*

*1. Les normes contingudes en aquest Decret són d'obligat compliment en tots els edificis destinats a habitatges i locals d'ús indeterminat o d'aparcament de nova planta, com també en tots els habitatges o locals que siguin objecte d'obres d'ampliació o de reforma que afectin la seva distribució en un percentatge de la seva superfície útil igual o superior al 60%, ja sigui modificant-la, o resultant d'un canvi d'ús, és a dir, totes les obres per les quals es requereixi la cèdula d'habitabilitat de primera ocupació o document equivalent d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de mesurament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges com també l'expedició de cèdules d'habitabilitat.*

*2. Els edificis d'usos diferents als indicats a l'apartat anterior i destinats principalment a albergar persones hauran de complir les exigències establertes per al seu ús i manteniment en les disposicions específiques que els regulen. En el cas d'edificis pels quals no hi hagi l'esmentada reglamentació, les instruccions per al seu ús i el manteniment s'hauran de redactar amb idèntics criteris als continguts en aquesta disposició.*

*3. En els termes que en cada cas s'estableix en el títol II, aquest Decret obliga els usuaris dels habitatges i dels locals, als propietaris, a la comunitat de propietaris de l'edifici i al promotor.*

*Ruta: <http://boib.caib.es/pdf/2001033/mp3542.pdf>*

**(3) Reial Decret 314/2006, de 17 març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic de l'Edificació**

Entrada en vigor: 29 de març de 2006.

*CTE. Part 1*

*Capítol 2. Condicions tècniques i administratives*

*Article 8. Condicions de l'edifici*

*8.1. Documentació de l'obra executada*

*1. El contingut del Llibre de l'Edifici establert en la LLOI i per les Administracions Públiques competents, es completarà amb el que s'estableixi, si escau, en els DB per al compliment de les exigències bàsiques del CTE.*

2. S'inclourà en el Llibre de l'Edifici la documentació indicada en l'article 7.2 dels productes equips i sistemes que s'incorporin a l'obra.

3. Contindrà, així mateix, les instruccions d'ús i manteniment de l'edifici acabat de conformitat amb l'establert en aquest CTE i altra normativa aplicable, incloent un pla de manteniment de l'edifici amb la planificació de les operacions programades per al manteniment de l'edifici i de les seves instal·lacions.

8.2. Ús i conservació de l'edifici

1. L'edifici i les seves instal·lacions s'utilitzaran adequadament de conformitat amb les instruccions d'ús, abstenint-se de fer un ús incompatible amb el previst. Els propietaris i els usuaris posaran en coneixement dels responsables del manteniment qualsevol anomalia que s'observi en el funcionament normal de l'edifici.

2. L'edifici ha de conservar-se en bon estat mitjançant un adequat manteniment. Això suposarà la realització de les següents accions:

a) dur a terme el pla de manteniment de l'edifici, encarregant a tècnic competent les operacions programades per al manteniment del mateix i de les seves instal·lacions;

b) realitzar les inspeccions reglamentàriament establertes i conservar la seva corresponent documentació; i

c) documentar al llarg de la vida útil de l'edifici totes les intervencions, ja siguin de reparació, reforma o rehabilitació realitzades sobre el mateix, consignant-les en el Llibre de l'Edifici.

Article 7. Condicions en l'execució de les obres

[...]

7.2. Control de recepció en obra de productes, equips i sistemes

1. El control de recepció té per objecte comprovar que les característiques tècniques dels productes equips i sistemes subministrats satisfan l'exigut en el projecte. Aquest control comprendrà:

a) el control de la documentació dels subministraments, realitzat d'acord amb l'article 7.2.1;

b) el control mitjançant distintius de qualitat o avaluacions tècniques d'idoneïtat, segons l'article 7.7.2; i

c) el control mitjançant assajos, conforme a l'article 7.2.3.

7.2.1. Control de la documentació dels subministraments

1. Els subministradors lliuraran al constructor, qui els facilitarà al director d'execució de l'obra, els documents d'identificació del producte exigits per la normativa d'obligat compliment i, si escau, pel projecte o per la direcció facultativa. Aquesta documentació comprendrà, almenys, els següents documents:

a) els documents d'origen, fulla de subministrament i etiquetatge;

b) el certificat de garantia del fabricant, signat per persona física; i

c) els documents de conformitat o autoritzacions administratives exigides reglamentàriament, inclosa la documentació corresponent al marcat CE dels productes de construcció, quan sigui pertinent, d'acord amb les disposicions que siguin transposició de les Directives Europees que afectin als productes subministrats.

7.2.2. Control de recepció mitjançant distintius de qualitat i avaluacions d'idoneïtat tècnica

1. El subministrador proporcionarà la documentació precisa sobre:

a) els distintius de qualitat que ostentin els productes, equips o sistemes subministrats, que assegurin les característiques tècniques dels mateixos exigides en el projecte i documentarà, si escau, el reconeixement oficial del distintiu d'acord amb l'establert en l'article 5.2.3; i

b) les avaluacions tècniques d'idoneïtat per a l'ús previst de productes, equips i sistemes innovadors, d'acord amb l'establert en l'article 5.2.5, i la constància del manteniment de les seves característiques tècniques.

2. El director de l'execució de l'obra verificarà que aquesta documentació és suficient per a l'acceptació dels productes, equips i sistemes emparats per ella.

[...]

Ruta:[http://www.codigotecnico.org/images/stories/pdf/realDecreto/Parte\\_I\\_version\\_modificaciones.pdf](http://www.codigotecnico.org/images/stories/pdf/realDecreto/Parte_I_version_modificaciones.pdf)