

## TEMA 10. LA DIRECCIÓN DE OBRA.

### 10.1 El director de obra según la L.O.U.

#### **Artículo 12. El director de obra.**

1. El director de obra es el 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.

2. Podrán dirigir las obras de los proyectos parciales otros técnicos, bajo la coordinación del director de obra.

3. Son obligaciones del director de obra:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.

En el caso de la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de las edificaciones indicadas en el grupo c) del apartado 1 del artículo 2, la titulación habilitante será la de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus especialidades y competencias específicas.

Idénticos criterios se seguirán respecto de las obras a las que se refieren los apartados 2.b) y 2.c) del artículo 2 de esta Ley.

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 Ordenes y Asistencias las instrucciones precisas para la correcta interpretación del proyecto.

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.
- g) Las relacionadas en el artículo 13, en aquellos casos en los que el director de la obra y el director de la ejecución de la obra sea el mismo profesional, si fuera ésta la opción elegida, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.a) del artículo 13.

**Artículo 13. El director de la ejecución de la obra.**

1. 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.

2. Son obligaciones del director de la ejecución de la obra:

a) Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.

Cuando las obras a realizar tengan por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto técnico. Será ésta, asimismo, la titulación habilitante para las obras del grupo b) que fueran dirigidas por arquitectos.

En los demás casos la dirección de la ejecución de la obra puede ser desempeñada, indistintamente, por profesionales con la titulación de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico.

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.

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.

## **10.2 Funciones y responsabilidades.**

La dirección de obra es el técnico o equipo de técnicos que, con titulación adecuada y suficiente, es directamente responsable de la comprobación y vigilancia de la correcta ejecución del Proyecto.

### **10.2.1 Funciones.**

Los objetivos de la dirección de obra son

- Asegurar la suficiencia de los medios que pone el contratista para la ejecución del Proyecto, de forma que se obtenga la calidad indicada en el propio Proyecto o en el contrato de obra.

- Asegurar la calidad durante la ejecución del Proyecto (control de materiales, control de ejecución, control geométrico).

- Supervisión de la seguridad y salud durante la ejecución del Proyecto.

Las funciones específicas de la dirección de obra son:

- Ostentar la representación de la propiedad ante el contratista y la administración.

- Analizar y optimizar el Proyecto a ejecutar, aportando cuantas mejoras de carácter técnico, económicas, funcionales y medioambientales fuesen posibles.

- Dar las órdenes necesarias al contratista para la mejor ejecución del proyecto.

- Proponer al promotor las variaciones que considere en el Proyecto a fin de mejorar la calidad, la economía o la ejecución.

Para poder asumir estas tareas, el director de obra debe tener suficiente aptitud y capacidad tanto técnica como personales y culturales, entre ellas:

- Aptitudes personales: liderazgo, motivación, comunicación, toma de decisiones, asunción de responsabilidades, negociación, capacidad de análisis.

- Aptitudes culturales: economía, contratación, derechos.

- Aptitudes técnicas, tanto en gestión del Proyecto como los conocimientos específicos en función de la obra.

### **10.2.2 Responsabilidades.**

La responsabilidad del director de obra con respecto al resto de agentes implica:

- Ha de defender desde la legalidad los intereses del promotor.
- Ha de asumir el Proyecto como suyo.
- Ha de establecer una relación adecuada con el constructor, exigiendo las condiciones reflejadas en el Proyecto o el Contrato, pero respetando la independencia y la propia organización de la empresa constructora.
- Debe establecerse una relación adecuada con las administraciones a fin de disponer de todos los permisos necesarios.

En cuanto a responsabilidad por errores u omisiones, debemos tener en cuenta que los errores profesionales pueden provocar daños materiales y humanos. De los primeros deriva una responsabilidad civil (que puede suponer la correspondiente indemnización), y de los segundos tanto responsabilidad civil como penal (que puede suponer penas de privación de libertad y de inhabilitación).

### **10.3 El desarrollo de la dirección de obras.**

#### **1. Autorizaciones.**

El Director de obra debe cerciorarse que se han conseguido las pertinentes autorizaciones antes de iniciarse la obra. Algunas de las necesarias pueden ser:

- Dominio del predio donde se efectuará la obra.
- Posibles servidumbres
- Licencias municipales
- Autorizaciones ambientales
- Interferencias con elementos públicos: costas, carreteras, cauces, etc.
- Aspectos relativos a la seguridad de la obra.

#### **2. Documentación de partida.**

Antes del inicio de la obra debe estudiarse el Proyecto de Ejecución con suficiente detenimiento, y dejar claros los asuntos que pudieran dar conflictos. Si no se ha firmado contrato de ejecución de obras, estos aspectos deben introducirse en el mismo.

Debe comprobarse:

- Que la normativa utilizada en la redacción del Proyecto no ha variado.
- La viabilidad técnica del proceso de ejecución y los planos.
- Estudio y aprobación del Plan de Control de Calidad.
- Comprobar la idoneidad del persona y medios propuestos por el contratista.

### **3. Inicio de la obra.**

El inicio de la obra se hace con el replanteo por parte del contratista, una vez identificados correctamente los terrenos. El Director de Obra debe verificar el replanteo, para posteriormente firmar el **acta de replanteo**, se suele significar el inicio oficial de las obras, en que comienzan a contar los plazos.

Debe abrirse el **libro de órdenes**, con hojas por triplicado, que puede obtenerse de los Colegios Oficiales.

### **4. Desarrollo.**

Una vez iniciada la obra, debe vigilarse que la ejecución se ajusta a lo establecido en el proyecto, que no se incumplan las reglamentaciones, y que la seguridad en obra es correcta (esto último es responsabilidad del Coordinador de Seguridad en la Obra).

Las visitas deben ser frecuentes pero no periódicas.

De las órdenes e incidencias debe dejarse constancia en el libro de órdenes, de forma que por cada visita haya al menos una hoja de órdenes.

### **5. Valoraciones.**

Periódicamente suele exigirse a la Dirección de Obra una relación valorada de lo ejecutado con el fin de pagar al constructor.

Suelen hacerse certificaciones parciales a origen.

Una certificación parcial no supone la aceptación de una obra.

### **6. Final de obra.**

Al finalizar la obra se realiza una inspección final que debe ser meticulosa.

Se redacta el **Certificado Final de Obra** con la relación valorada final.

Tras aceptar la obra, se levanta el **acta de recepción provisional**, con presencia del promotor que es quien se hace cargo de la misma. En este momento empiezan a contar los plazos de garantía.