

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA DIRECCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN

ÍNDICE.

1. OBJETO.

2. ATRIBUCIONES, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ARQUITECTO DIRECTOR FACULTATIVO

- 2.1 Atribuciones.
- 2.2 Obligaciones.
- 2.3 Responsabilidades.
- 2.4 Responsable del contrato de obras.

3. ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LOS TRABAJOS DE DIRECCIÓN.

- 3.1.- Trabajos previos. Demoliciones.
- 3.2.- Replanteos.
- 3.3.- Selección de materiales.
- 3.4. Dirección durante la ejecución.
- 3.5.- Actas, certificaciones e informes.
- 3.6. Redacción del documento de Liquidación.
- 3.7. Libro del Edificio.
- 3.8. Informe a la Liquidación del Contrato de Obras.

4. PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD

5.- Encargado de Seguimiento y Ejecución del contrato de la obra

Expdte. n.º 2025/0001857 CONTR 2026 005601 SERVICIOS PARA LA DIRECCIÓN DE OBRA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE 90 VIVIENDAS Y ESPACIOS PÚBLICOS EN LA AVENIDA GUARDIA CIVIL, 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 Y 12 DE LA BARRIADA FRANCISCO DE QUEVEDO DE PUENTE GENIL (CÓRDOBA)

1

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 1 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Expdte. n.º 2025/0001857 CONTR 2026 005601 SERVICIOS PARA LA DIRECCIÓN DE OBRA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE 90 VIVIENDAS Y ESPACIOS PÚBLICOS EN LA AVENIDA GUARDIA CIVIL, 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 Y 12 DE LA BARRIADA FRANCISCO DE QUEVEDO DE PUENTE GENIL (CÓRDOBA)

2

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 2 / 12
VERIFICACIÓN	NjyGwWkyiHfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA DIRECCIÓN DE OBRA DE REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE 90 VIVIENDAS Y ESPACIOS PÚBLICOS EN LA AVENIDA GUARDIA CIVIL, 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10 Y 12 DE LA BARRIADA FRANCISCO DE QUEVEDO DE PUENTE GENIL (CÓRDOBA)

1. OBJETO.

El Pliego de Prescripciones técnicas tiene por objeto definir la organización, desarrollo y contenido de los trabajos encomendados al Arquitecto mediante el contrato de Dirección de Obras, quedando obligado el profesional contratado a realizar los trabajos según las condiciones y procedimientos que a continuación se relacionan:

2. ATRIBUCIONES, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ARQUITECTO DIRECTOR FACULTATIVO

2.1 Atribuciones.

Con independencia de las que normativamente le correspondan, a efectos de este contrato se establecen las siguientes:

- En particular estará facultado para dar al contratista las órdenes necesarias para la mejor ejecución de las obras y su fiel adaptación al Proyecto, teniendo en cuenta que, en ningún caso, podrá modificar lo especificado en el mismo para lo cual será preceptiva la autorización escrita de AVRA, y para ello recibirá por parte del contratista cuantas facilidades solicite para realizar la labor de Dirección que tiene encomendada y, en consecuencia, tendrá acceso a todos los tajos de la obra, canteras, talleres e instalaciones auxiliares.
- El criterio del Arquitecto prevalecerá sobre los demás y será el máximo responsable sobre la interpretación del Proyecto, pudiendo ampliar el mismo durante la ejecución de las obras con cuantos planos y documentos estime necesarios para su aclaración o mejor definición, teniendo en cuenta que en ningún caso podrá introducir modificaciones en el mismo sin la expresa aprobación de AVRA.
- Será el único facultado para proponer a AVRA las modificaciones al Proyecto que impliquen alteraciones en el diseño general de lo proyectado.
- Será preceptiva la aprobación del ARQUITECTO DIRECTOR para introducir modificaciones al Proyecto que alteren, en el mismo, circunstancias que afecten directa o indirectamente a las responsabilidades civiles del redactor determinadas según la legislación vigente.
- Estará facultado para seleccionar y proponer a AVRA la puesta en obra de aquellos materiales que por su textura, diseño o color tengan incidencias en el resultado estético de las obras, dentro del ámbito definido por los documentos que integran el contrato de ejecución de obras.
- Suscribir conjuntamente con los restantes miembros de la Dirección facultativa cuantos documentos se tramiten ante AVRA para su aprobación en relación con el Proyecto o la ejecución de las obras.
- Estará facultado para recusar mediante causa debidamente justificada, a cualquier Jefe de Obra, Encargado o Empresa subcontratista que intervenga en la ejecución de las obras o instalaciones, y que según su criterio no sean aptas para desarrollar la función o trabajo encomendado.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 3 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

2.2 Obligaciones.

Además de las estipuladas expresamente en el contrato el PROFESIONAL CONTRATADO estará obligado a:

- Recabar la información necesaria en las compañías de servicio, para dirigir la ejecución de las acometidas de acuerdo con las características y normas específicas de dichas compañías.
- Estará obligado a asistir a las obras y a atender puntualmente cuantas demandas de su presencia en obra le solicite razonablemente el constructor y especialmente las que le solicite para la aprobación de replanteos, o aquéllas en que el Visto Bueno o la autorización del Director Facultativo sean imprescindibles para proceder a la continuación o ejecución de alguna parte de las obras, de forma que no se produzca ninguna paralización parcial de la misma por falta de asistencia del Director Facultativo.
- Dirigir y aprobar los replanteos realizados por el Arquitecto Técnico Director de Ejecución de las obras.
- Verificar la adecuación de la cimentación y la estructura proyectada a las características del terreno.
- Si durante el transcurso de las obras se observara la necesidad o conveniencia de realizar alteraciones o reformas en el Proyecto debido a errores en el mismo, a iniciativa de AVRA, éste vendrá obligado a dar forma a dichas modificaciones. La obligación se entenderá sin percibir por ello remuneración extraordinaria alguna.
- Cualquier modificación o reforma de lo definido en Proyecto ya sea en calidad, características de materiales o diseño, serán tramitadas por escrito a AVRA para su aprobación, sean objeto de modificaciones presupuestarias o no.
- Las modificaciones al Proyecto que supongan desviaciones presupuestaras deberán redactarse según lo determinado en el presente Pliego.
- Remitir mensualmente la certificación de obra realizada en el periodo anterior, antes del día cinco de cada mes.
- Suscribir la certificación que proceda adjuntando informe sobre el estado de las obras realizadas.
- Será obligación del Director Facultativo poner en conocimiento de AVRA en el plazo más breve posible y en todos aquellos casos en que sea necesaria una urgente actuación del mismo, las circunstancias que la motivan y entretanto, adoptar las disposiciones necesarias para impedir o minorar los posibles daños a los intereses de AVRA.
- Preparar, en su caso, la documentación necesaria para solicitar la Calificación Definitiva de vivienda de Protección Oficial o la Aprobación que corresponda al Régimen de Protección de la promoción.
- Preparar la documentación necesaria para solicitar la Recepción de las obras.
- Preparar la documentación necesaria para solicitar la Licencia de Primera Ocupación.
- Preparar lo necesario para realizar la Liquidación de las Obras, elaborando para ello el Informe Final de Obras.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 4 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Emitir el correspondiente informe para la Liquidación del Contrato de Obras, una vez transcurrido el plazo de garantía de las mismas.

Las obligaciones mencionadas tienen carácter enunciativo y no limitativo, ya que se entenderán sin perjuicio de cualquier otra que se derive del cumplimiento del contrato.

2.3 Responsabilidades.

Con independencia de las que legalmente les correspondan, a los efectos de este contrato se estipulan las siguientes:

- Será responsable de la conformidad de la obra ejecutada con la Normativa específica del Plan de Vivienda que le corresponda por su Régimen de Protección, con las de obligado cumplimiento y con las ordenanzas locales que les afecten, de forma que las obras terminadas se encuentren en situación de obtener la Calificación Definitiva de VPO o la Aprobación por los Organismos que proceda, así como la Licencia de Primera Ocupación y la de apertura en su caso.
- El Facultativo Director responderá ante AVRA de que las obras realizadas coinciden con lo especificado en Proyecto y con las modificaciones que en el mismo se hayan efectuado con su aprobación y la de AVRA.
- Será igualmente responsable de la coincidencia de la naturaleza y calidad de los materiales definidos en el Proyecto, con las modificaciones introducidas o aprobadas por AVRA, y lo realmente ejecutado.
- Será responsabilidad del PROFESIONAL CONTRATADO las reclamaciones económicas o de otra índole que el constructor pudiera presentar contra AVRA como consecuencia de la interrupción de las obras por falta de asistencia del PROFESIONAL CONTRATADO a la misma, errores de replanteo aprobados por él u órdenes de ejecución contradictorias.
- Será particularmente responsable de las desviaciones presupuestarias que se produzcan en la ejecución de las obras como consecuencia de indefiniciones o errores contenidos en el Proyecto.

2.4 Responsable del contrato de obras.

Conforme a lo estipulado en la Ley de Contratos, el Director Facultativo ejercerá las facultades del Responsable del contrato de obras con el alcance y funciones que se define en dicha Ley.

3. ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LOS TRABAJOS DE DIRECCIÓN.

3.1.- Trabajos previos. Demoliciones.

El Arquitecto Director determinará el sistema de realización de los trabajos previos y las demoliciones según lo previsto en el proyecto, indicando los medios a utilizar y el proceso de ejecución. Quedarán definidas, especialmente, las estructuras auxiliares y el mantenimiento de elementos constructivos básicos para la estabilidad en el desarrollo de las obras. En los casos que se considere preciso, el Director Facultativo podrá exigir a la constructora un plan para la ejecución de demoliciones y trabajos previos a fin de otorgar el su aprobación previa al inicio de los trabajos.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 5 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.2.- Replanteos.

El Arquitecto Director dirigirá los replanteos necesarios para definir geoméricamente en plantas y alzados la totalidad de las obras, siendo preceptiva la constancia de su aprobación a los replanteos realizados, previa a la ejecución de las unidades de obra de cimentación, estructura, albañilería, cubiertas e instalaciones, debiendo hacer constar en el Libro de Ordenes su Vº Bº para que el constructor pueda proceder a la ejecución de dichas unidades.

3.3.- Selección de materiales.

Con independencia de ejercer su facultad de interpretación de lo proyectado, en lo no previsto en este apartado, será especialmente el Arquitecto Director quien seleccionará aquellos materiales que por razón de su diseño, textura o color tengan incidencia en los aspectos estéticos de las obras terminadas, entre aquellas que en principio cumplan con las determinaciones y especificaciones del Proyecto.

Será preceptiva dicha selección previa a las órdenes de los ensayos de las muestras correspondientes.

3.4. Dirección durante la ejecución.

3.4.1.- Interpretación del Proyecto.-

Como Director de las Obras, ostentará en todo momento la facultad de traducir lo definido en Proyecto, y a tal efecto será el encargado de impartir las órdenes e instrucciones complementarias que considere necesarias para conseguir una fiel interpretación del mismo, comprobando que las obras se ejecuten conforme a lo definido en Proyecto, detalles y replanteos por él aprobados.

3.4.2.- Complementos al Proyecto.-

El Arquitecto Director concretará o ampliará los detalles constructivos de las diferentes unidades de obras, contenidas en Proyecto, de forma que el resto de los componentes de la Dirección Facultativa puedan dirigir y exigir con exactitud y detalle la ejecución de las mismas, y comprobará posteriormente que las obras se han realizado según sus detalles e instrucciones.

Deberá atender especialmente y con la diligencia requerida, aquellas situaciones que por causa de indefinición de lo proyectado o por imposibilidad racional de su ejecución, puedan provocar una paralización parcial o total de las obras, ampliando o corrigiendo los detalles del Proyecto según sea el caso, dejando constancia de las mismas, y propondrá inicialmente las soluciones o alternativas a contemplar en el correspondiente reformado del Proyecto.

3.4.3.- Control de la ejecución.-

Comprobará en todo momento que las obras se realizan según sus detalles e instrucciones.

Exigirá muestras de la ejecución de aquellas unidades de obra que bien por su proceso de construcción revistan especiales características, o bien las que por su apariencia reúnan ciertas condiciones de diseño, procediendo al Visto Bueno y aprobación, o corrección de las mismas, previo a la puesta en obra de dichas unidades.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 6 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.4.4.- Redacción de Modificados al Proyecto. Precios Contradictorios.-

Cuando en el transcurso de la ejecución de las obras se observara la necesidad o conveniencia de realizar alteraciones o reformas en el Proyecto, debido a errores en el mismo, por necesidades surgidas de la propia ejecución de la obra, por requerimiento de la Administración competente o por iniciativa de AVRA, el Arquitecto Director dará forma a dichas modificaciones mediante la redacción del correspondiente modificado.

El Arquitecto Director dará inmediato conocimiento a AVRA de los hechos o circunstancias que provocan o aconsejan la modificación de lo proyectado, desde el momento en que se haya tenido constancia de las mismas, y propondrá inicialmente las soluciones o alternativas a contemplar en el correspondiente reformado del Proyecto.

AVRA consensuará con el Arquitecto Director la solución alternativa a adoptar, y acordará un plazo de entrega del documento reformado, comprometiéndose el Arquitecto Director a dicha entrega en la fecha pactada bajo las mismas condiciones reguladas en el Contrato para la entrega de Proyecto. Cuando la modificación derivada del reformado suponga una paralización parcial o total de las obras en ejecución, este plazo no será en ningún caso superior a 10 días naturales, salvo en aquellos que a juicio de AVRA y debido a una especial complejidad, ésta acuerde un plazo mayor.

La redacción del documento que define el Reformado se realizará bajo la continua coordinación y supervisión del Encargado de Seguimiento y Ejecución del contrato de la obra, designado por AVRA, y constará de la siguiente documentación:

Memoria.- Describiendo la modificación propuesta con especial referencia a las unidades de obra que se eliminan o sustituyen.

Planos.- Se presentarán con los criterios de contenidos y escalas definidas en el apartado 6.2 correspondiente al capítulo u oficio que afecte el reformado.

Se acompañarán de los detalles necesarios para definir totalmente las unidades de obra nuevas o modificadas.

Precios contradictorios.- Para la redacción de los mismos se atenderá a los siguientes criterios:

- Se redactarán con los mismos criterios de rendimientos, cuantías y valoración que unidades análogas contenidas en proyecto, alterando exclusivamente los precios elementales que se modifiquen.
- Cuando no sea posible la homogeneización con partidas incluidas en proyecto, el precio contradictorio se elaborará partiendo de los conceptos y rendimientos de los precios unitarios descompuestos del BCCA para unidades de obra iguales o similares, con los precios elementales y auxiliares contenidos en Proyecto.
- Cuando la modificación de alguna unidad de obra implique el uso de materiales no contemplados en la relación de precios elementales incluidos en el proyecto, se usarán los contenidos en la relación del BCCA.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 7 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- En cualquiera de los casos, el importe total del precio contradictorio se afectará con el porcentaje de costes indirectos previsto en Proyecto y con el porcentaje de Baja, Gastos Generales y Beneficio Industrial figurado en el contrato de ejecución de obras.

Mediciones.- Se redactarán de forma comparativa, detallando la medición de las unidades de obra que se eliminan, y la medición de las nuevas unidades que las sustituyen.

La modificación de cualquier unidad de obra, no supondrá la redacción de una nueva medición a origen de la misma, respetándose la que aparece en Proyecto. Cuando el reformado de la unidad suponga diferencia dimensional respecto a lo definido en Proyecto, la medición del Reformado se realizará aumentando o disminuyendo la medición del Proyecto exclusivamente con dicha diferencia.

Presupuesto.- Se desglosará en el Presupuesto de las unidades de obra que se eliminan, aplicando a las mediciones los precios asignados en Proyecto y Presupuesto de las unidades de obra reformadas aplicando los precios contradictorios a la medición de dichas unidades realizadas según el apartado anterior.

Ambos presupuestos estarán afectados por los porcentajes de Alza/Baja, Gastos Generales y Beneficio Industrial que figuran en el contrato de ejecución de obras, así como por el IVA vigente.

La diferencia entre ambos presupuestos constituirá el PRECIO DEL REFORMADO.

El documento de Reformado al Proyecto, una vez aprobado por AVRA, entrará a formar parte integrante del contrato de ejecución de las obras para todos los efectos dimanantes del mismo.

Sin la expresa autorización escrita de AVRA, el Facultativo Director no podrá ordenar modificación alguna sobre lo proyectado ya sea en calidad, características de materiales o diseño, sean estas objeto de variaciones presupuestarias o no.

3.5.- Actas, certificaciones e informes.

El Arquitecto Director transcribirá el resultado de los trabajos realizados mediante los informes que se determinan en este Pliego, y suscribirá las certificaciones y actas correspondientes.

Redactará los documentos necesarios sobre las obras realizadas para solicitar de las administraciones actuantes las licencias y calificaciones correspondientes.

La referida documentación se redactará conforme a los siguientes criterios y especificaciones:

3.5.1.- Acta de Replanteo.-

En dicho Acta se hará constancia de: que se ha realizado el replanteo general de las obras de acuerdo con las dimensiones y especificaciones determinadas en el proyecto. Se detallarán las diferencias existentes en planimetría y altimetría cuando sea el caso. Se comprobará la inexistencia de servidumbres o de cualquier circunstancia que impida la normal ejecución de las obras en los términos previstos en el contrato de ejecución y documentos que lo integran. Se realizará la comprobación de que las características y distancias de los puntos de acometidas a las redes de servicios públicos existentes coinciden con las definidas en proyecto.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 8 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.5.2.- Certificaciones mensuales.-

Se redactarán de acuerdo con los criterios establecidos en el Contrato de Ejecución de obras suscrito entre AVRA y el Constructor, no pudiendo alterarse los conceptos, porcentajes o cuantías determinados en el mismo, para lo que será necesario la aprobación expresa de AVRA previa tramitación del modificado correspondiente.

Antes del día 5 del mes siguiente al que corresponda se presentará con la conformidad del constructor al Encargado de Seguimiento y Ejecución del contrato de la obra designado por AVRA, para que éste proceda a su comprobación y Vº Bº.

Adjunto a la certificación mensual correspondiente, el ARQUITECTO DIRECTOR, remitirá informe sobre el desarrollo de las obras ejecutadas durante el mes, conteniendo:

INFORME MENSUAL:

- 1) Descripción de las obras realizadas su adecuación al Proyecto, y a los criterios e instrucciones impartidas por el Arquitecto Director.
- 2) Relación de muestras seleccionadas y aprobadas.
- 3) Relación de replanteos aprobados.
- 4) Resumen de incidencias:
 - Ensayos de resultados negativos y medidas adoptadas al respecto.
 - Reservas técnicas realizadas por la Empresa de Control y medidas adoptadas al respecto.
 - Modificaciones al proyecto. Propuestas.
- 5) Observaciones y propuestas.

Realizará cualquier observación o propuesta que estime conveniente en relación con la ejecución de las obras.

3.5.3.- Informe sobre finalización de las obras, con plazo de un mes de antelación a la fecha prevista contractualmente para finalización de las obras, el Arquitecto Director emitirá informe sobre la posibilidad real del cumplimiento del programa previsto o las circunstancias que motivan el retraso.

3.5.4.- Solicitud de Calificación Definitiva.-

En el caso de viviendas de Protección Oficial, el Arquitecto Director demandará del Contratista, con la antelación suficiente, de forma que la Solicitud de Calificación Definitiva pueda realizarse coincidiendo con la finalización de las obras, aquellos documentos necesarios para cumplimentar dicha solicitud y ordenará la cumplimentación de los requerimientos que pudiese realizar la administración correspondiente para la obtención de la misma.

Acompañando a la solicitud de Calificación Definitiva se adjuntará la siguiente documentación:

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 9 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- 1) Proyecto final de obra redactado según prescribe el presente Pliego, y de contenido suficiente para obtener dicha Calificación.
- 2) Informe relacionando condiciones, observaciones o reparos sobre la obra ejecutada para que puedan recibir la Calificación Solicitada.
- 3) Certificado de fin de obras, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, a efectos de cumplimentar la documentación requerida para la solicitud.

3.5.5.- Informes a la Recepción .-

Conjuntamente con la comunicación a AVRA de la posibilidad de efectuar la Recepción de las obras si ésta es positiva, el ARQUITECTO DIRECTOR contratado adjuntará informe con el siguiente contenido:

- 1) Adecuación de las obras realizadas al Proyecto. Especificación de las variaciones de superficie sufridas por unidad de viviendas, garajes y locales.
- 2) Estado general de las obras a efecto de la Recepción.
- 3) Condiciones, si es el caso, a imponer al constructor para realizar la Recepción.
- 4) En caso de conformidad del Arquitecto Director a la Recepción se emitirá el correspondiente Certificado Final de obra.

3.5.6.- Proyecto Definitivo de Ejecución de obras acabadas.-

En caso de que durante la ejecución de las obras se produzcan modificaciones sobre el Proyecto inicial, se deberá entregar proyecto sobre la obra realmente ejecutada que tendrá carácter de Proyecto Refundido o Proyecto Definitivo de Ejecución y recogerá las posibles modificaciones producidas sobre el proyecto inicial. Se elaborará conjuntamente con la solicitud de Calificación Definitiva para el caso de viviendas de Protección Oficial o, previamente a la Liquidación de las obras en el resto de los casos.

Dicho proyecto deberá ser suficiente para la obtención de la Calificación y/o las aprobaciones y autorizaciones administrativas que procedan y contendrá indicación expresa del trazado de instalaciones que queden ocultas, así como aquellos datos necesarios para poder realizar convenientemente el futuro mantenimiento y conservación del edificio.

3.5.7.- Acta de Recepción de las obras.-

Será suscrito por las mismas personas que el Acta de Replanteo. En el mismo se harán constar la existencia o no de deficiencias y si éstas impiden la ocupación y uso del inmueble, estableciéndose, en cualquier caso, un plazo al contratista para su subsanación.

Cuando las deficiencias se encuentren corregidas, la Dirección Facultativa informará a la Oficina procediéndose a su comprobación y, en su caso, a nueva Acta de Recepción.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 10 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

3.6. Redacción del documento de Liquidación.

En el plazo de un mes contado desde la Recepción de las obras, el Arquitecto Director elaborará el documento de liquidación, denominado INFORME FINAL DE OBRAS, que deberá recoger todas las modificaciones surgidas en el transcurso de las obras y el resultado económico final.

La documentación mínima que debe contener el documento de liquidación será la siguiente:

- Memoria: Contendrá un resumen de la historia e incidencias de la obra. Será explicativa de los cambios efectuados y de los precios contradictorios.

Se adjuntará copia del acta de replanteo, acta de precios contradictorios y acta de Recepción.

- Mediciones y Presupuesto: Se presentarán en impreso comparativo por capítulos con referencia al Proyecto que sirvió de base para la adjudicación o a los modificados autorizados con posterioridad. Se reflejará, en su caso, la desviación presupuestaria en importe y porcentaje del presupuesto final y el vigente.

- Planos: Se adjuntarán los planos que hayan sufrido modificaciones o, si fuese necesario, se acompañará el Proyecto Refundido o Proyecto Definitivo de Ejecución.

3.7. Libro del Edificio.

En el plazo de un mes desde la Recepción de las obras, el Arquitecto Director elaborará el Libro del Edificio con el siguiente contenido mínimo:

- La relación identificativa de los agentes que han intervenido.
- El proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas por el Promotor, o bien, el Proyecto Refundido o Proyecto Definitivo de Ejecución.
- El Acta de recepción.
- El Certificado Final de Obra.
- Las Instrucciones de Uso y Mantenimiento del edificio y sus instalaciones.
- Documentación del Control de Recepción.
- Certificado de eficiencia Energética del Edificio Terminado.
- Documentación Instalaciones Térmicas del Edificio, RITE.
- Libro de subcontratación.
- Cualquier otra documentación de relevancia en la ejecución de las obras.

3.8. Informe a la Liquidación del Contrato de Obras.

Una vez transcurrido el plazo de garantía de las obras el Director del Trabajo convocará, para la revisión del estado de las obras, a la Dirección Facultativa y a la Empresa Constructora. A la vista de la misma se emitirá, por el Arquitecto Director, el Informe para la Liquidación del Contrato de las obras en el que se recogerán las incidencias acaecidas durante el periodo de garantía y las reparaciones llevadas a cabo por la contrata, concluyendo sobre la adecuación de las obras a la finalidad para la que fueron contratadas y lo que proceda en relación con la liquidación del contrato.

Si se observasen deficiencias, se describirán las mismas fijando un plazo a la constructora para la reparación o reposición que proceda. En el supuesto de que la constructora no comparezca al acto de revisión de las

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 11 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

obras se pondrán en su conocimiento por la Dirección Facultativa las reparaciones que ha de llevar a cabo y el plazo para su ejecución.

Reparadas las obras o transcurrido el plazo para ello se procederá a la comprobación del estado de las obras por la Dirección Facultativa, el Encargado de Seguimiento y Ejecución del contrato de la obra designado por AVRA, y en su caso por el contratista, previa convocatoria al efecto.

En cualquier caso, el informe de liquidación le será remitido al contratista concediéndole un plazo para que manifieste su conformidad al mismo, suscribiéndolo a tal efecto o para que se pronuncie sobre su disconformidad.

4. PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD

La Empresa o Laboratorio encargado del Programa de Control de Calidad durante la ejecución de las obras, carece de potestad ejecutiva en el ejercicio de su misión, por tanto, será el único criterio del redactor o Dirección Facultativa según sea el caso, quien decida sobre el cumplimiento de los requerimientos u observaciones que sobre el contenido del Proyecto o de la ejecución de las obras realice dicha Empresa.

El incumplimiento del Programa de Control o la falta de observación de errores de proyecto o defectos en la ejecución de las obras por parte de la Empresa de Control, no eximirá al redactor o Dirección Facultativa de las responsabilidades propias de sus atribuciones, ni de las contraídas mediante la suscripción del presente contrato.

5.- Encargado de Seguimiento y Ejecución del contrato de la obra

AVRA designará un Encargado de Seguimiento y Ejecución del contrato de la obra que ejercerá de manera continua y directa la vigilancia e inspección durante todo el proceso de ejecución de la obra convocando cuantas reuniones sean necesarias para la mejor labor de coordinación y seguimiento.

El Encargado de Seguimiento y Ejecución del contrato de la obra designado por AVRA será el encargado de interpretar este Pliego e informar sobre el nivel de cumplimiento, adecuación e idoneidad de la documentación aportada por el Profesional Contratado, todo ello sin perjuicio de las cláusulas del contrato a este respecto.

DAVID JESUS RECIO LEBRON		19/02/2026 14:15:26	PÁGINA: 12 / 12
VERIFICACIÓN	NJyGwWkyiHJfG96agvNTB9vqf7qw9D	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	