

GUÍA PRÁCTICA DEL CONTRATO DE OBRAS

GUÍA PRÁCTICA DEL CONTRATO DE OBRAS

M^a. Trinidad Batet Jiménez

Arquitecta

José Manuel Fabra Puchol

Jefe de Ingeniería de la Diputación Provincial de Castellón

Amaia Labella Cámara

Responsable de contratación de la Agencia Vasca del Agua

Manuel Pons Rebollo

Interventor General de la Diputación Provincial de Castellón

M^a. Pilar Batet Jiménez

Jefa del Servicio de Contratación y Central de Compras de la Diputación
Provincial de Castellón



GRANADA, 2025

© Autores
© CEMCI Publicaciones
Plaza Mariana Pineda, 8. 18009-Granada
www.cemci.org
publicaciones@cemci.org

ISBN: 978-84-16219-67-4
Depósito legal: GR 483-2025

Impreso: Imprenta Diputación de Granada
Impreso en España - Printed in Spain

El editor no se hace responsable de las opiniones expresadas por sus colaboradores

ÍNDICE

Presentación	13
Introducción.....	15
Capítulo 1: Concepto de obra. Proyecto de obras.....	17
1.1. Concepto de obra	19
1.1.1. Definición.....	19
1.1.2. Contrato de obra.....	21
1.1.3. Clasificación de las obras.....	22
1.2. Tramitación y aprobación del proyecto de obras.	24
1.2.1. Proyecto de obras.	24
1.2.2. Contenido del Proyecto de obras	27
1.2.3. Presentación del proyecto por el empresario.	34
1.2.4. Aprobación del proyecto.....	34
1.3. Aspectos de género y de accesibilidad a tener en cuenta en el proyecto.	35
1.3.1. Aspectos de perspectiva de género.	35
1.4. Supervisión y replanteo del proyecto.....	47
Capítulo 2: Delimitación del contrato de obras. El pliego de cláusulas administrativas particulares	53
2.1. Delimitación del contrato de obras respecto de figuras afines.	55
2.2. El contrato menor de obras.....	58
2.3. Contenido del pliego de cláusulas administrativas particulares.	60

2.3.1. Naturaleza del pliego de cláusulas administrativas particulares.....	60
2.3.2. El valor estimado del contrato. Establecimiento de lotes.	63
2.3.3. La solvencia y clasificación exigible a las licitadoras.	66
2.3.4. La constitución de la garantía.	72
2.3.5. Los criterios de adjudicación.....	73
2.3.6. Criterios de adjudicación en los contratos de obras.....	80
2.3.7. Consideraciones sociales y medioambientales.	86
2.3.8. Las penalidades.	91
2.4 La responsabilidad de la contratista y la fuerza mayor.	94
2.5 La existencia de vicios ocultos.	96
Capítulo 3: Consideraciones técnicas.....	99
3.1. El Pliego de Prescripciones Técnicas.....	101
3.1.1. El contenido de los Pliegos de Prescripciones Técnicas.....	101
3.1.2. Prescripciones Técnicas.....	102
3.1.3. Formulación de las Prescripciones Técnicas.....	102
3.1.4. Requisitos de las Prescripciones Técnicas.	104
3.1.5. Acreditación del cumplimiento de las Prescripciones Técnicas.	105
3.1.6. Relación de pliegos de prescripciones Técnicas con los Proyectos de obra y normativa técnica.....	108
3.2. La dirección técnica como elemento de calidad.	109
3.3. Aspectos particulares de las instalaciones y su impacto en los Costes Totales.	110
3.3.1. Ciclo de Vida y Tasa de Fallo.....	111
3.3.2. Fiabilidad.....	112
3.3.3. Mantenibilidad.....	114
3.3.4. Coste total de la obra	117
3.3.5. Relación entre el precio de adquisición y las prescripciones técnicas óptimas.....	118
3.4. Prescripciones técnicas del ciclo de vida de una obra.....	120
3.4.1. Disponibilidad.....	120

3.4.2. Estandarización y dependencias tecnológicas	122
3.4.3. Automatización y el impacto de las nuevas tecnologías.	122
3.5. Estimación de los costes totales en función del precio de adquisición.	126
3.5.1. Requisitos de paso por origen y función creciente.	126
3.5.2. Derivable.	128
3.5.3. Saciedad.	129
3.5.4. Normalidad de las ofertas: muestras no significativas, colusión y comportamientos aberrantes.	131
3.5.5. Normalidad de las ofertas. Puntuación cuando la baja máxima tiende a cero.	134
3.6. Propuesta y análisis de formulaciones de precio para la determinación de la oferta económica más ventajosa	140
3.6.1. Formulación para la determinación del Beneficio Económico Total	141
3.6.2. Otras formulaciones	144
Capítulo 4: Ejecución del concepto de obras	147
4.1. Comprobación de replanteo.....	149
4.1.1. Definición y efectos del acta de comprobación de replanteo.	149
4.1.2. Diferencia entre el acta de comprobación de replanteo con el acta de replanteo del proyecto.....	150
4.1.3. Procedimiento.....	152
4.1.4. Viabilidad del proyecto e inicio de las obras.	155
4.2. Suspensión del contrato de obras.....	161
4.2.1. Concepto y regulación.....	161
4.2.2. Suspensión de la obra a iniciativa de la contratista.....	162
4.2.3. Suspensión de la obra a iniciativa de la Administración.	163
4.2.4. Alcance de la suspensión.	164
4.2.5 Efectos.	166
4.2.6. El acta de suspensión y la orden de reanudación.	170
4.2.7. Procedimiento.....	171

4.3. Modificados.....	173
4.3.1. Definición y regulación.	173
4.3.2. Supuestos de modificación de un contrato: Previstos y no previstos.	174
4.3.3. Obligatoriedad de las modificaciones del contrato.....	180
4.3.4. Especialidades propias en la modificación del contrato de obras.....	180
4.4. Exceso de mediciones	188
4.4.1 Definición y base legal	188
4.4.2. Aspectos prácticos	189
4.5. Precios unitarios nuevos fijados contradictoriamente.	194
4.5.1. Definición y Base legal.....	194
4.5.2. Aspectos prácticos.	195
4.6. Resolución del contrato.	199
4.6.1. Definición y ámbito legal.....	199
4.6.2. Existencia de incumplimiento grave, cualificado y de naturaleza sustancial.....	199
4.6.3. Resolución por Incumplimiento por parte de la Administración.....	200
4.6.4. Resolución por incumplimiento por parte de la contratista.....	201
4.6.5. Resolución cuando no sea posible su modificación.....	202
4.6.6. Procedimiento.....	203
4.6.7. Plazo para dictar la Resolución.	204
Capítulo 5: Certificaciones y abonos a cuenta	207
5.1 Certificaciones de obra.	209
5.1.1 Concepto.....	209
5.1.2 Inicio de la ejecución.....	209
5.1.3 Abonos a cuenta por actuaciones preparatoria.....	210
5.1.4 Certificación ordinaria.	213
5.1.5 Revisión de precios.....	226

5.2 Recepción de las obras, plazo de garantía y la liquidación de las obras.	229
5.3 Liquidación de las obras.	238
5.4 Consecuencia por la demora en la aprobación de la certificación y el pago. Intereses de demora.	240
5.5 La cesión de los derechos de cobro.	245
5.6 Efecto de las penalidades en la certificación de obra.....	247
5.7 El principio del enriquecimiento injusto o sin causa.	248
Conclusiones.....	253
Abreviaturas.....	259
Bibliografía.....	261

PRESENTACIÓN

A lo largo de este año se está llevando a cabo el desarrollo del Plan General de Acción del CEMCI para el año 2025, en el cual están previstas un conjunto importante de actividades y servicios a través de sus pilares básicos de actuación, formación, investigación y documentación y publicaciones, teniendo siempre como baluarte la mejora continua, las nuevas tecnologías y el formato digital, que tendrá un especial protagonismo. Entre todas las actividades programadas, deseamos destacar el Congreso conmemorativo del 50 Aniversario del CEMCI, previsto para los días 12 y 13 de Junio de 2025 y del que se irá informando a través de las publicaciones y redes sociales del CEMCI.

Respecto al Programa de Documentación y Publicaciones, se ha desarrollado y ampliado el catálogo de publicaciones, tratando de abarcar aquellos temas de actualidad que se consideren de interés para nuestros usuarios y suscriptores, bien por ser novedades o reformas legislativas, o bien por tratarse de temas de especial utilidad para el desempeño de las competencias de las Administraciones Públicas o para la gestión pública, especialmente la local.

Tal es el caso de la obra que en esta ocasión presentamos, titulada Guía práctica del contrato de obras, para cuya elaboración hemos contado con la colaboración de magníficos especialistas en esta materia, como es el caso de Dña. María Pilar Batet Jiménez, Jefa del Servicio de Contratación y Central de Compras de la Diputación Provincial de Castellón, que ha contado con la colaboración de D. José Manuel Fabra Puchol, Jefe de Ingeniería de la Diputación Provincial de Castellón, Dña. Amaia Labella Cámara, Responsable de Contratación de la Agencia Vasca del Agua, D. Manuel Pons Rebollo, Interventor General de la Diputación Provincial de Castellón, y Dña. M^a. Trinidad Batet Jiménez, Arquitecta.

Como los autores indican, esta obra pretende servir de apoyo para los empleados públicos que lleven a cabo la tramitación de contratos públicos de obra, tanto en sus aspectos jurídicos como técnicos.

A lo largo de los cinco capítulos que recoge esta obra se desarrollará ampliamente el concepto de obra pública, junto a otras figuras afines, el pliego de cláusulas administrativas particulares, las prescripciones técnicas, así como la ejecución de la obra pública y la certificación final de la misma. En su desarrollo se han empleado numerosos ejemplos, esquemas y modelos de los documentos necesarios, haciendo más fácil la comprensión del mismo. Una obra que, sin duda, será de gran utilidad para los trabajadores que realicen estas funciones en sus puestos de trabajo.

Deseamos agradecer a los autores el excelente trabajo realizado, así como a los participantes en las acciones del CEMCI el apoyo recibido y el interés demostrado en las actividades y publicaciones que este Centro lleva a cabo, y confiamos en que esta publicación tenga buena acogida entre nuestros lectores.

CEMCI

INTRODUCCIÓN

El volumen del presupuesto en obra pública en 2023 ascendió a 23.374,01 millones de euros, que supone un 21,73% de la contratación pública (Informe de la OIRESCON), lo que nos indica que se trata de un contrato de gran relevancia económica. Además, la tramitación y ejecución del contrato requiere del cumplimiento de muchos trámites, alguno de ellos no exento de dificultad.

Esta guía pretende servir de apoyo para los participantes en la tramitación de los contratos públicos de obra, tanto jurídicos como técnicos, puesto que en la redacción de esta guía han participado autores con perfiles diversos.

Esta obra contiene numerosos ejemplos y esquemas que hacen más comprensible el texto. Además, incluye varios modelos de actas necesarias, lo que facilitará la realización del trabajo a los distintos intervinientes en los contratos de obra.

El primer capítulo se dedica al concepto de obra y a la tramitación y aprobación del proyecto. Se hará hincapié en la obligación por parte de los órganos de contratación de velar por conseguir obras de gran calidad incluyendo aspectos cualitativos, medioambientales, sociales e innovadores, con especial atención a la perspectiva de género y la accesibilidad.

En el segundo capítulo se delimita el contrato de obras respecto de figuras afines, se hace referencia al contrato menor de obras y se analiza el contenido del pliego de cláusulas administrativas, haciendo alusión a la doctrina de los Tribunales Administrativos de Recursos Contractuales y los Tribunales jurisdiccionales, con el fin de conseguir aclarar todos los aspectos que deben figurar en el pliego, siendo conscientes de que la formulación de unos buenos pliegos repercutirá en una buena ejecución del contrato.

El tercer capítulo dedicado a las consideraciones técnicas, persigue que el lector sea capaz de formular y entender las prescripciones técnicas, propo-

niendo diversos elementos adicionales a tener en cuenta en la redacción del pliego como el ciclo de vida, la fiabilidad, la mantenibilidad de las obras o la calidad de la dirección técnica, como elementos de valoración en la licitación de las obras públicas. Se verá el impacto de este tipo de prescripciones en la económica real, y cómo pueden influir a la hora de determinar la mejor oferta económica, atendiendo al concepto de “coste total” de la obra.

La ejecución de una obra pública es un proceso dinámico y complejo, repleto de etapas críticas que determinan su éxito final. El cuarto capítulo analiza esta fase que se inicia tras la formalización del contrato, desde el crucial momento del replanteo, donde se verifica la precisión del proyecto en el terreno, hasta los retos que emergen como las suspensiones contractuales. Cada fase requiere de una gestión meticulosa y adaptativa. También se explorarán los aspectos prácticos de la ejecución, incluyendo la gestión de modificaciones y el manejo de excesos de medición que a menudo requieren ajustes en el alcance y en el presupuesto del proyecto. Igualmente, se abordará la cuestión de cómo la inclusión de nuevos precios puede influir en la economía del contrato y finalmente, se plantearán las circunstancias y procedimientos para una resolución de contrato que, aunque no deseada, es a veces inevitable.

En el quinto capítulo, se analiza la naturaleza jurídica de las certificaciones ordinarias, así como el minucioso procedimiento de la certificación final y liquidación del contrato de obras, que supone la terminación del contrato, sin perjuicio de la responsabilidad por vicios ocultos. Concluye el capítulo, con la aplicación del principio del enriquecimiento injusto o sin justa causa para afrontar el pago de las obras realizadas sin cobertura contractual.

CAPÍTULO 1

CONCEPTO DE OBRA. PROYECTO DE OBRAS

M^a. Trinidad Batet Jiménez
Arquitecta

CONCEPTO DE OBRA. PROYECTO DE OBRAS

1.1. Concepto de obra

1.1.1. Definición

Se considera una obra el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble, y la realización de trabajos que modifiquen la forma o sustancia del terreno o de su vuelo, o de mejora del medio físico o natural (art.13.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, en adelante LCSP).

Previamente al proceso de la obra existe una decisión, la búsqueda de un logro, solucionar problemas o solventar necesidades. Este proceso desencadena una serie de mecanismos, recursos financieros, tiempo, medios y profesionales, orientados a realizar una construcción o instalación, mejorar infraestructuras, edificios como colegios o vivienda pública, planificación y planeamiento urbano, sostenibilidad, proyectos de futuro para el desarrollo económico, etcétera.

Las obras de ingeniería civil, son infraestructuras como carreteras y autopistas, puertos, canales, instalaciones de alcantarillado para aguas residuales y pluviales, redes de suministro de agua, puentes, puertos, canales, presas, aeropuertos, ferrocarriles, estaciones de autobuses, oleoductos, instalaciones de telecomunicación; se trata de un proceso complejo en el que intervienen

diferentes agentes y que requieren una especialización de las personas y de las empresas participantes.

Tanto las obras de infraestructuras civiles como las de edificaciones, precisan de un proceso definido por la legislación correspondiente, según el tipo de obra o instalación y requieren de una serie de fases en las que participan diferentes profesionales, empresas e instituciones. Se inicia con el Proyecto, y continúa con la ejecución de la obra, la dirección de obra y la dirección de ejecución, hasta su finalización, en la que se expiden certificados finales correspondientes al tipo de obra.



La obra pública es de por sí un motor económico, ya que en ella participan profesionales de diferentes ámbitos, como técnicos en la redacción y dirección de proyectos, de supervisión de proyectos en muchas ocasiones de gran complejidad, empresas de proveedoras de materiales y equipos, empresas de mantenimiento, empresas de transporte y logística, financieras y empresas constructoras.

Las Administraciones del sector público, realizan una importante inversión en obra pública. Las empresas constructoras del sector público obtienen un beneficio definido por contrato, tienen un margen acotado por la propia licitación. Esta forma de trabajo implica una repercusión muy importante en la economía de los ciudadanos y supone que cada euro invertido se destine al fin previsto sin especulaciones de mercado.

El informe “El sector de la construcción en España. El impacto económico de la obra civil (2022)”, promovido por SEOPAN, Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructuras. (PwC), abril 2024, cuantifica la contribución socioeconómica de la obra civil en España, su repercusión sobre el producto interior bruto (PIB), el impacto sobre el empleo en puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo (ECT), el impacto sobre la recaudación de impuestos, las cotizaciones sociales de forma directa, indirecta e inducida. Parte de las conclusiones obtenidas son las siguientes:

- Por cada millón de euros invertido en obra civil en España se generan 780.571 euros en PIB de forma directa, indirecta e inducida.

- La contribución de la obra civil a la economía española ascendió a más de 272.00 empleos a tiempo completo (ETC) en 2022.
- La contribución total de la obra civil a la recaudación fiscal se ha estimado en 6.192 M/€ en 2022.
- La inversión en obra civil tiene un efecto impacto multiplicador tanto en recaudación fiscal, como en el empleo.

1.1.2. Contrato de obra.

El contrato de obra, viene definido conjuntamente con el de prestación de servicios en el artículo 1544 del Código Civil, de la siguiente manera: "En el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto". Pero el objeto del contrato de obra no es tanto la actividad como el resultado obtenido y éste es el determinante del pago o retribución (STS 196/1997, 13 de marzo de 1997).

El artículo 13 LCSP, define el contrato de obras como:

"1. Son contratos de obras aquellos que tienen por objeto uno de los siguientes:

- a) La ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I.
- b) La realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante que ejerza una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra."

En el punto 3 del citado artículo, se indica que los contratos de obras se referirán a una obra completa. Se entenderá como obra completa, aquella susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, y comprenderá todos los elementos necesarios para la utilización de la obra. A pesar de ello, el precepto permite que se puedan contratar partes de una obra completa que vengan definidas mediante proyectos independientes, "siempre que estas sean susceptibles de utilización independiente, en el sentido del uso general o del servicio, o puedan ser sustancialmente definidas y preceda autorización administrativa del órgano de contratación que funde la conveniencia de la referida contratación".

Los trabajos que se consideran obra, vienen detallados en el Anexo I, y se incorporan en los siguientes conceptos generales: CONSTRUCCIÓN.

1. Preparación de obras.
 - Demolición de inmuebles; movimiento de tierras.
 - Perforaciones y sondeos.
2. Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil.
 - Construcción general de edificios y obras singulares de ingeniería civil (puentes, túneles, etc.).
 - Construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento.
 - Construcción de autopistas, carreteras, campos de aterrizaje, vías férreas y centros deportivos.
 - Obras hidráulicas.
 - Otros trabajos de construcción especializados.
3. Instalación de edificios y obras.
 - Instalación eléctrica.
 - Trabajos de aislamiento.
 - Fontanería.
 - Otras instalaciones de edificios y obras.
4. Acabado de edificios y obras.
 - Revocamiento.
 - Instalaciones de carpintería.
 - Revestimiento de suelos y paredes.
 - Pintura y acristalamiento.
 - Otros acabados de edificios y obras.
5. Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operario.

1.1.3. Clasificación de las obras.

El artículo 232 LCSP, establece la siguiente clasificación de las obras a efectos de elaboración de los proyectos:

- "a) Obras de primer establecimiento, reforma, restauración, rehabilitación o gran reparación.
- b) Obras de reparación simple.

c) Obras de conservación y mantenimiento.

d) Obras de demolición.”

Seguidamente, el precepto define los tipos de obras citadas:

- Obras de primer establecimiento: las que dan lugar a la creación de un bien inmueble.
- Obras de reforma: conjunto de obras de ampliación, mejora, modernización, adaptación, adecuación o refuerzo de un bien inmueble ya existente.
- Obras de reparación: las necesarias para enmendar un menoscabo producido en un bien inmueble por causas fortuitas o accidentales. En el supuesto de que afecten a la estructura resistente tendrán la calificación de gran reparación y, en caso contrario, de reparación simple.
- Obras de conservación: las necesarias para enmendar el menoscabo que se produce en el tiempo por el natural uso del bien. Las obras de mantenimiento tendrán el mismo carácter que las de conservación.
- Obras de restauración: la reparación de una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y manteniendo su funcionalidad.
- Obras de rehabilitación: la reparación de una construcción conservando su estética, respetando su valor histórico y dotándola de una nueva funcionalidad que sea compatible con los elementos y valores originales del inmueble.
- Obras de demolición: el derribo o la destrucción de un bien inmueble.

Al margen de la citada clasificación, procede distinguir la obra Pública de la obra Privada.

La obra pública es aquella obra cuyo destino es el servicio público, suele realizarse con financiación pública, con los impuestos recaudados a los contribuyentes, subvenciones, créditos y préstamos institucionales, etc.; también la Unión Europea es una oportunidad de financiación para organismos públicos, mediante diferentes mecanismos de apoyo económico y social, así como proyectos de grandes infraestructuras.

Este tipo de obra, a modo de ejemplo, consiste en hospitales y centros de salud, centros educativos, vivienda pública, carreteras, autovías, red ferroviaria, aeropuertos AENA, puertos, autovías, instalaciones militares, museos, etc.

Se suelen llevar a cabo mediante la colaboración público-privada, a través del control de la Administración y el saber hacer “know-how”, conocimiento técnico y especialización de la empresa. En ocasiones, la obra puede ser financiada por una empresa privada, con el fin de explotarla un tiempo determinado y rentabilizar su inversión, un ejemplo de ello son las autopistas.

La obra privada es financiada y gestionada por particulares y empresas, encaminado a la obtención de un beneficio propio, mediante la explotación con propósito de obtener un rendimiento o una venta.

Por otra parte, las obras de edificios se pueden clasificar según su uso, lo que determinará la normativa concreta a aplicar, pudiendo distinguir:

- Residencial pública.
- Residencial privada.
- Administrativo.
- Comercial.
- Docente.
- ospitalario.
- Pública concurrencia.
- Aparcamiento.
- Industrial.

1.2. Tramitación y aprobación del proyecto de obras.

1.2.1. Proyecto de obras.

El art. 231 LCSP, indica que la adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato.



El visado colegial por el colegio competente, es una forma de control efectiva ya que acredita la identidad y habilitación del autor del trabajo, el control formal y legal de los documentos visados.

El art. 4.1 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio en obras de edificación, establece que cuando el proyecto sea objeto de informe de la oficina de supervisión de proyectos u órgano equivalente de la Administración Pública competente, no será necesaria la previa obtención del visado colegial.

Igualmente, se podrá eximir el visado colegial cuando el sector público, a través de sus procesos de contratación, realicen la comprobación de la identidad y habilitación profesional del autor del trabajo y de la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional, de acuerdo con la normativa aplicable.

Como ejemplos de documentos de comprobación que puede exigir la Administración:

- Certificado Colegial emitido por el colegio profesional dónde se indica el número de colegiado y si se encuentra ejerciente.
- Declaración responsable, declaración del Técnico titulado competente en el que se indica que posee la titulación requerida y que no está inhabilitado ni administrativamente ni judicialmente.

El redactor del Proyecto será un técnico competente según la naturaleza del proyecto y lo firmará como responsable. En el caso de que se componga de proyectos complementarios, serán firmados cada uno por su redactor.

La ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en adelante LOE, regula el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias con el objetivo de asegurar la calidad. Define en particular, las figuras de los Agentes de la construcción: promotor, constructor, proyectista, director de obra y director de ejecución; las entidades incluidos los laboratorios de control de calidad, y las obligaciones de cada uno de ellos.

Las últimas modificaciones de la LOE tienen un impacto en las garantías en el sector de la construcción, lo que supone una seguridad para el usuario final en aspectos como la calidad de la edificación, habitabilidad y seguridad en los inmuebles.

El ámbito de aplicación de la LOE es el proceso de la edificación, tanto público como privado. Su uso principal debe estar comprendido en los siguientes grupos, art. 2.1:

- “a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.
- b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.
- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.”

El citado precepto define lo que en esta ley se considera edificación y, por tanto, requerirá de un Proyecto:

- “a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

La edificación comprenderá sus instalaciones fijas, el equipamiento propio, y también los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.”

Se pueden redactar proyectos parciales, o partes que lo complementen por otros técnicos; en este caso, el redactor será el encargado de coordinar los anejos. Cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.