

GESTIÓN DE OBRAS EN EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA (Apuntes básicos. Documentos tipo)



Para elaborar con acierto un Proyecto de ejecución y desarrollar adecuadamente una Dirección de obra es necesario identificar con precisión al Promotor y el encargo, analizar el alcance del servicio, sus costes de producción y honorarios, y formular correctamente el contrato de arrendamiento de servicios. Por otra parte, una desafortunada adjudicación de la obra puede perjudicar notablemente el desarrollo de la misma; es necesario seleccionar con garantías al Constructor, desarrollando un determinado esquema procedimental y fijando claramente la base contractual. Por último, es fundamental realizar un seguimiento de la ejecución de la obra, identificando con precisión a los participantes, sus funciones y responsabilidades, diferenciando las diversas etapas del proceso constructivo y estructurando y documentando las tareas que deben desarrollarse.

En la **primera parte de la lección**, como introducción, se exponen ciertas generalidades de gran interés para el desarrollo de todo el proceso:

- Se recuerda la importancia de los **controles encadenados** que deben realizar todos los agentes de la edificación y se expone **el proceso general** que debe desarrollarse, desde el planteamiento inicial de la Cdad. hasta la recepción de la obra terminada.
- Se recuerda el **reparto de tareas** entre todos los agentes de la edificación y el calendario correspondiente.
- Se recuerdan **las grandes etapas de la ejecución** de una obra y las actuaciones incluidas en cada una de ellas; se subraya la **vertebración entre los agentes** de la edificación y **las funciones y responsabilidades** que les corresponde, estableciendo **reglas fundamentales de comunicación**.
- Se recuerda la utilidad de las **listas de chequeo** y la necesidad **documentar el resultado de los controles**.
- Se apuntan **sugerencias para ayudar a la Cdad.** en el desarrollo de las funciones que le corresponden como Promotora de las obras.

En la **segunda parte de la lección**, se hace referencia al Proyecto, como base fundamental del contrato de ejecución entre Cdad. y el Constructor:

- Se insiste en la importancia de la **definición precisa del planteamiento del encargo**, por parte de la Cdad.
- Se recuerda cual es el **contenido que debe tener un proyecto de ejecución** y las **advertencias** que debe incluir; también se apunta el modo de **presentar el proyecto a todos los miembros de la Cdad.**

En la **tercera parte de la lección** se expone el procedimiento de contratación del Constructor. Fase crítica que condiciona, muy notablemente, la labor de la Dirección facultativa:

- Se muestra el **esquema general del proceso** y se detallan las actuaciones.
- Se dan **indicaciones para ayudar a la Cdad.** a desarrollar las tareas que le corresponden como Promotora de las obras en esta fase y se describe **el proceso de solicitud** de licitaciones, y de la selección y contratación del Constructor; **m/informe previo, con advertencias**.

En la **cuarta parte de la lección** se comentan las actuaciones propias de la etapa inicial de la ejecución de las obras:

- Se dan instrucciones para **supervisar la realización de las actuaciones necesarias** y para **identificar, con precisión, a los participantes**, repartiendo funciones y responsabilidades.
- Se recuerdan las **actuaciones que deben realizarse respecto a la Cdad.**, a la **formalización del inicio de la obra** y a su **desarrollo general**; se apuntan métodos de **control de recepción de los subcontratistas y de los materiales**.

En la **quinta parte de la lección** se trata el desarrollo de la ejecución de la obra:

- Se subraya la importancia de los **archivos de las comunicaciones** y se dan indicaciones para **dejar constancia del desarrollo de las obras y mantener a la Cdad. permanentemente informada**.
- Se recuerda como debe actuarse frente a **eventuales modificaciones del proyecto** durante la ejecución de la obra; **deben formalizarse, por escrito** y se apuntan formas de **reclamar a la Cdad. la realización de las actuaciones que le corresponden** como Promotora de las obras, manteniéndola permanentemente informada.
- y se recuerda el proceso de elaboración y formalización de **las certificaciones de obra; un procedimiento reglado**.

Finalmente, en la **sexta parte de la lección**, se describen las actuaciones que deben realizarse al terminar las obras:

- La **notificación de fin de obra**, ... la **atención a los reparos** que plantee la Cdad., ... la **formalización de la recepción de la obra** y la formulación de la **liquidación final; contestando, por escrito, los reparos del Constructor**.

REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS GESTIÓN DE LAS OBRAS. Procedimientos

INTRODUCCIÓN. GENERALIDADES

- El círculo del control de calidad.
- El proceso general. Etapas.
- Actuaciones. Agentes. Calendario
- La ejecución. Etapas. Tareas.
- Agentes y su vertebración.
- Agentes: Sus funciones y responsabilidades.
- El Promotor. Representación.
- Controles. Listas de chequeo.
- Ayudas de gestión: Pedagogía, marketing.

EL PROYECTO (Base Contractual)

- El estudio previo: planteamiento de obras. Aclaración de dudas.
- El proyecto. Documentos contractuales.
- La memoria de calidades. Exigencia legal.
- Los pliegos de condiciones. Obligaciones "subyacentes"
- El estudio económico (ppto). Advertencias.
- Las especificaciones detalladas. Precios descompuestos.
- Presentación del proyecto al Promotor. Advertencias.
- Exposición pública de actuaciones.

CONTRATACIÓN DE CONSTRUCTOR

- Procedimiento general. Calendario.
- Apoyo a la Cdad. para la gestión. Recordatorios.
- Preselección de Constructores. Consulta a la Cdad.
- Presentación del proyecto a Constructores. Advertencias.
- Solicitud de licitaciones. Concurso-subasta.
- Informe previo a la adjudicación. Criterios. Advertencias.
- El contrato de obras, el contenido.

INICIO DE LA EJECUCIÓN

- La identificación de los participantes. Datos.
- El programa de actuaciones, reparto y calendario.
- La presentación del programa de obra a la Comunidad.
- Las directrices a la Cdad. Reclamación de representantes.
- La comprobación del replanteo.
- La ejecución de la obra. Esquema procedimental.
- Las visitas de obra. Convocatoria, contenido.
- La identificación de empresas y operarios.
- La recepción de los materiales.

DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN

- Las comunicaciones, archivo documental (D.R./D.E.).
- Las convocatorias a las visitas de obra.
- Memorias de obra. Información a la Comunidad.
- El Libro de órdenes.
- Las modificaciones en el proyecto de obras.
- La formulación de los precios nuevos.
- Los vicios ocultos. La reclamación de decisiones del Promotor.
- Opciones constructivas. Reclamación de decisiones.
- Información permanente al Promotor. Actualizaciones.
- Las certificaciones de obra. Procedimiento, formalización.
- ¿... y la seguridad) ¿... y la calidad?.

FINALIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

- Las notificaciones a la Comunidad del fin de obra.
- La solicitud de exposición de reparos.
- La comunicación de los reparos al Constructor. Directrices.
- El acta de la recepción de la obra.
- La liquidación de la obra. Reparos del Constructor.

DATOS DE LA LECCIÓN

DURACIÓN : 8 horas + descansos
FECHA : 26/ octubre/ 2017
HORARIO : 9h30/14h00 y 16h00/ 20h30
LUGAR : Colegio de Arquitectos de
Burgos – Avda. de la Paz, 24-D

Matrícula Gratuita⁽¹⁾

(1) Incluye unidad didáctica (pdf), enviada mediante e-mail.

DOCENTE⁽²⁾

IGNACIO MIGUEL SAN GINÉS

Arquitecto

CONFIRMACIÓN DE ASISTENCIA:

secretariatecnica@coaburgos.com

Tel. 947 234 800

PATROCINADOR

JUNO

(2) Acreditaciones: Arquitecto. (Universidad Politécnica de Madrid, 1982); Master en Desarrollo Territorial (Universidad Autónoma de Madrid, 1994); Director de la Escuela Taller de Construcción de Santurce (1.986–1.994); Asesor Técnico de la Delegación en Vizcaya del Colegio Oficial de Arquitectos (1996-1999) & (2005-2008); Profesor de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad Internacional de Cataluña (2001-2002); Profesor del Programa de Formación Permanente del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) (2002-2010).