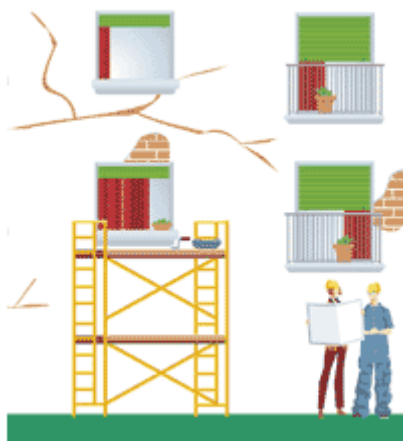




CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL LIBRO DEL EDIFICIO



Índice

PARTE PRIMERA.

El libro del edificio.

Capítulo 1. ¿Qué es el libro del edificio?

1. ¿Qué es el Libro del Edificio?
2. ¿Es obligado para el Director de Obra preparar y entregar al promotor el Libro del Edificio a la conclusión del mismo?
3. Finalidad del Libro del Edificio.

TALLER DE TRABAJO.

El Libro del edificio y sus implicaciones en la declaración de obra nueva a efectos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

TALLER DE TRABAJO.

¿Hay que depositar el Libro del Edificio en el Registro de la Propiedad para las viviendas unifamiliares destinadas al uso propio del promotor?

TALLER DE TRABAJO.

El Libro del edificio y su custodia por la Comunidad de vecinos.

TALLER DE TRABAJO

La competencia profesional en la redacción de informes de evaluación de edificios.

TALLER DE TRABAJO

Archivo registral del libro del edificio.

CHECK-LIST

1. ¿Qué es el Libro del Edificio?
2. Información que contiene el Libro del Edificio.
 - Datos básicos
 - Registro de incidencias
 - Calendario de mantenimiento
 - Manual de uso y mantenimiento del edificio
 - Carpeta de planos y memoria constructiva
 - Archivo de documentos
 - Otros documentos que también se incluyen:

Capítulo 2. El Código Técnico de la Edificación y el Libro del edificio.

El Código Técnico de la Edificación (CTE). Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo

1. Historia
2. La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

3. Innovaciones del CTE respecto a la normativa anterior.

4. Los requisitos básicos de la edificación

5. Enfoque por prestaciones

6. Ordenación del código en dos partes

7. Los documentos básicos

8. Los documentos reconocidos

9. El registro general del código

REAL DECRETO 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

TALLER DE TRABAJO.

Los tres documentos básicos del CTE : Documento Básico HE Ahorro de Energía", "Documento Básico SI Seguridad en caso de Incendio" y "Documento Básico SU Seguridad de utilización".

TALLER DE TRABAJO.

Resumen de Jornadas sobre el Código Técnico de la Edificación.

Capítulo 3. El libro del edificio. Régimen autonómico.

El libro del edificio y su ordenamiento Autonómico.

Andalucía

TALLER DE TRABAJO.

El Manual Particular de Conservación y mantenimiento de las viviendas.

Introducción

1. Actuaciones para la ocupación del edificio

2. Instrucciones de uso

Espacios y actividades
Elementos constructivos
Instalaciones

3. Instrucciones de mantenimiento

Aclaraciones sobre la terminología utilizada
Previsiones que hay que considerar
Elementos constructivos
Instalaciones
Urbanización interior
Inspecciones técnicas del edificio

4. Medidas de protección y seguridad

Prevención
Actuaciones en caso de emergencia
Actuaciones después de un siniestro

5. Obras de reforma conservación y reparación

Observaciones generales
Aprovisionamientos
Recomendaciones constructivas
Medidas de seguridad y salud en el trabajo

Exigencias técnicas y administrativas

6. El libro del edificio y la documentación de la vivienda

El Libro del Edificio

Periodo de uso y conservación del edificio. Documentación

La documentación de la vivienda

Periodo de uso y conservación de la vivienda. Documentación

Anexo 1. Información general

Tipos de vivienda

La adquisición de viviendas

Normativa aplicable

Seguros

Tributos y gastos

Servicios de atención al usuario

Anexo 2. Vocabulario

Asturias.

Baleares

Canarias

Cantabria

Decreto 2/2014, de 9 de enero, por el que se regula el Libro del Edificio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Castilla la Mancha

Castilla León

Cataluña

Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda

Decreto 67/2015, de 5 de mayo, para el fomento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de los edificios de viviendas mediante las inspecciones técnicas y el libro del edificio.

Extremadura

Galicia

Madrid

Murcia

Navarra

País Vasco

Rioja.

C. Valenciana.

PARTE SEGUNDA.

El libro del edificio y su contenido.

Capítulo 4. La documentación y contenido del libro del edificio.

1. Documentación del libro del edificio.

2. Documentación a entregar y régimen autonómico.

TALLER DE TRABAJO

Certificación energética y libro del edificio.

1. Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

2. Responsabilidad del promotor (ya sea edificios nuevo o existente).

a. Inscripción en el Registro de certificados energéticos.

b. Libro del edificio.

3. Sanciones certificado energético: No incorporar el certificado de eficiencia energética del edificio terminado en el libro del edificio.

TALLER DE TRABAJO

Obligaciones de los agentes de la edificación respecto al Libro del edificio.

1. ¿Si la obligación de redactar el Libro del Edificio es del Promotor, de qué sirve la Certificación del arquitecto?.
2. Promotor
3. Proyectista
4. Constructor
5. Director de obra
6. Director de la ejecución de la obra
7. Entidades y laboratorios de control de calidad
8. Suministradores de productos
9. Propietarios y usuarios

TALLER DE TRABAJO.

¿Si la obligación de redactar el Libro del Edificio es del Promotor, de qué sirve la Certificación del arquitecto?.

TALLER DE TRABAJO.

Las partes del libro del edificio.

1. Cuaderno Registro
2. Documento de especificaciones técnicas (DET)
3. El archivo de documentos

AL FINAL DE LA OBRA FORMULARIOS

Modelo del contenido del libro del edificio.

PARTE TERCERA

Agentes de la edificación.

Capítulo 5. Agentes de la edificación.

1. Promotor
2. Proyectista.
3. Constructor
4. Director de obra
5. Director de la ejecución de la obra
6. Entidades y Laboratorios de control de calidad
7. Suministradores de productos

8. Propietarios y usuarios

Capítulo 6. El Promotor.

1. Concepto
2. La Administración como Promotor.
3. Obligaciones y responsabilidades del promotor
4. Garantías

PARTE CUARTA.

Obligaciones de los agentes de la edificación.

Capítulo 7. Las obligaciones de los agentes de la edificación.

1. Promotor
2. Proyectista.
3. El Constructor
4. El Director de obra.
5. El Director de la ejecución de la obra.
6. Las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación.
7. Los suministradores de productos.

Capítulo 8. Obligaciones de la dirección técnica.

1. Los agentes directores.
2. Funciones del director de obra.
 - a. Libro de Órdenes y Asistencias.
 - b. Recepción y comprobación de los productos de construcción.

PARTE QUINTA.

La responsabilidad de los agentes de la edificación.

Capítulo 9. Los vicios en la edificación.

1. Vicios durante la ejecución de la obra.
2. Vicios al momento de recepción de la obra.
3. Vicios posteriores a la entrega.
 - a. Vicios menores.
 - b. Vicios ruinógenos.
4. Los vicios en la LOE.

Capítulo 10. ¿Quién reclama a quién?.

1. Legitimación activa
2. El promotor
3. Comprador de edificios, vivienda o local.

4. Presidente de la comunidad de propietarios.
5. Afectados o damnificados por los defectos de construcciones ajenas
6. La Compañía aseguradora.

Capítulo 11. ¿Quiénes son los responsables?

1. Promotor
2. El constructor
3. El subcontratista
4. El Arquitecto y los técnicos.
 - a. Proyectista.
 - b. Director de obra.
 - c. Director de ejecución.
 - d. Suministradores de productos
 - e. Las entidades y laboratorios de control de calidad de la edificación
5. La compañía aseguradora.
6. Los propietarios y usuarios

TALLER DE TRABAJO.

La pluralidad de responsables en la LOE.

TALLER DE TRABAJO.

Plazos de garantía y de plazos de prescripción.

Capítulo 12. Régimen de garantías en la Ley de Ordenación de la Edificación.

1. Responsabilidad civil de los agentes
2. Garantías y seguros.
3. El régimen de garantías de la LOE.
4. Las garantías adicionales autonómicas.
 - a. Cataluña
 - b. Extremadura
 - c. Madrid
5. Las Garantías y el Registro de la Propiedad.
6. La responsabilidad civil del promotor, constructor y propietarios ADEMÁS de la LOE.
 - a. La individualización de la responsabilidad
 - b. Carácter subsidiario de la Solidaridad

TALLER DE TRABAJO.

El porqué de la responsabilidad del promotor.

TALLER DE TRABAJO.

¿Qué límites tiene la responsabilidad del promotor?

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo librarse de la responsabilidad de los productos defectuosos?.

Capítulo 13. La reparación de los daños.

1. Las acciones previstas en la LOE.
2. La acción de resolución.
3. La alegación de los posibles daños materiales para no pagar al promotor.

CHECK-LIST

1. **¿De qué responden los agentes de la edificación?**
 - a. Introducción.
 - b. Promotores, promotor o gestor de cooperativas, comunidades de propietarios y otras figuras afines.
 - c. Proyectista.
 - d. Constructor
 - e. Responsabilidad del subcontratista.
 - f. Responsabilidad por deficiencias de los productos empleados.
 - g. Director de la obra y Director de la ejecución de la obra.
 - h. Excepción de responsabilidad: Caso fortuito o fuerza mayor.
 - i. Responsabilidades contractuales
2. **¿Durante cuanto tiempo son responsables?. Plazos de garantía.**
 - a. Código Civil.
 - b. LOE.Diferencia entre los plazos de garantía y de prescripción.
3. **¿Cómo responde individual o solidariamente?**
4. **¿Y cuando piden responsabilidades, qué hacer?.**

TALLER DE TRABAJO.

Responsabilidades comunes a todos los agentes.

TALLER DE TRABAJO

La responsabilidad en la venta de viviendas defectuosas.

Capítulo 14. Responsabilidad fuera de la LOE: ruina pasados 10 años.

PARTE SEXTA.

Seguros en la edificación.

Capítulo 15. Edificación: seguro y fases de la edificación.

1. Introducción.
2. El aseguramiento de la rehabilitación
3. **Modificación del seguro decenal para autopromotores. Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Se modifica la disposición adicional segunda.**
4. **La acreditación del seguro en el caso de inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad.**
5. **La cobertura de seguro en las dos etapas de la edificación**
6. **Los daños. Los daños consecuenciales**
7. **El seguro decenal de daños. Examen en detalle y precauciones al firmar las pólizas.**

- a. El pacto válido por el que el promotor carga al constructor con el seguro decenal
- b. Franquicia.
- c. El control técnico. Las OCT.
- d. Cláusula de abandono de recurso. Esencial, incluirla cueste lo que cueste.

8. Advertencias con el seguro de caución a pesar de su carácter alternativo: no aconsejable.

9. Las coberturas de seguro de los propietarios

TALLER DE TRABAJO.

Las coberturas de seguro. Recomendaciones para estar bien asegurado.

- a. Introducción.
- b. Las coberturas de seguro
 - 1. Seguros de daños
 - Todo riesgo construcción (TRC)
 - Todo riesgo montaje (TRM)
 - Cobertura de mantenimiento
 - 2. Seguros de responsabilidad civil. La póliza de responsabilidad civil del promotor
 - 3. La póliza de responsabilidad civil del constructor o contratista principal
 - 4. Responsabilidad civil del constructor por actos de los subcontratistas
 - 5. Responsabilidad civil cruzada
 - 6. Responsabilidad civil del constructor frente al personal dependiente (R.C. patronal)
 - 7. La póliza de RC de administradores y directivos

CHECK-LIST

- 1. A qué proyectos le es de aplicación la ley de ordenación de la LOE?**
- 2. ¿Eso significa que no hay excepciones en la aplicación de la LOE?**
- 3. ¿También le sería de aplicación a una rehabilitación o reparación estructural de un edificio o una intervención parcial de otro tipo?**
- 4. ¿A qué edificios les es exigible el seguro decenal de daños materiales?**
- 5. ¿Quién debe suscribir el seguro decenal obligado por la LOE?**
- 6. ¿Qué cuantía debe asegurarse?**
- 7. ¿Quién paga los gastos derivados de la obligación de suscribir dicha garantía?**
- 8. ¿En qué momento se debe acreditar y testimoniar la suscripción del seguro?**
- 9. ¿Qué son las Entidades de Control de Calidad de la Edificación?**
- 10. ¿Cómo quedan las competencias técnicas tras la aprobación de la LOE?**
- 11. ¿Por qué no se derogó el 1591 C.C.?**
- 12. ¿El arquitecto tiene obligación de velar por el cumplimiento efectivo de las labores de control técnico de su proyecto?**
- 13. ¿Qué es la recepción de la obra?**
- 14. ¿Cuándo se recibe la obra?**
- 15. ¿Cómo se recibe la obra?**
- 16. ¿Cuál es la importancia del acto de recepción de las obras?**
- 17. ¿Qué pasa con el Acta de Recepción en los casos en que el constructor y el promotor son la**

misma persona, física o jurídica?

18. ¿Qué puede hacer el arquitecto para facilitar la recepción de las obras?

19. ¿Qué documentación se debe entregar al promotor a la conclusión de las obras?

20. ¿Qué es el Libro del Edificio?

21. ¿Es obligado para el Director de Obra preparar y entregar al promotor el Libro del Edificio a la conclusión del mismo?

PARTE SÉPTIMA.

Formularios y el deber de elaborar el libro del edificio.

1. Modelo general de contrato entre promotor y arquitecto y referencias al libro del edificio.

Modelo 1

Modelo 2

2. Modelo de contrato de encargo de trabajo profesional a arquitecto y obligación de elaborar el Libro del edificio.

3. Acta de recepción de obra y referencia al libro del edificio.

Modelo 1

Modelo 2.

Modelo 3

ANEXO 1

Formularios del Libro del Edificio.

Modelo del contenido del libro del edificio.

1. Contenido del libro del edificio.

2. Índice de contenidos. Documentación básica y de construcción.

3. Datos identificativos del edificio.

4. Registro de incidencias.

5. Registro de operaciones de mantenimiento y rehabilitación. Registro de contratos de mantenimiento

6. Acta de recepción del "libro del edificio"

7. Acta de recepción de obra terminada.

8. Acta de subsanación.

9. Recepciones parciales.

10. Subsanaciones de defectos.

11. Datos jurídicos y administrativos del edificio.

a. Relativos al proceso edificatorio.

b. Relativos a la propiedad

c. Propiedad horizontal.

12. Agentes de la edificación. Identificación

a. Promotor.

b. Arquitecto.

c. Dirección de obra.

d. Constructor o contratista.

e. Subcontratas e instaladores.

f. Seguros.

13. Instrucciones generales de uso y mantenimiento.

a. Suministro del agua.

b. Instalación de ascensores.

c. Instalación eléctrica de baja tensión.

d. Gas.

- e. Gasoleo.
- f. Depósitos de gas.
- 14. ICT (Infraestructuras comunes de telecomunicaciones)
- 15. Instalaciones térmicas.
- 16. Alarmas
- 17. Incendios.
- 18. Registro de incidencias y reformas
- 19. Cimentaciones
- 20. Estructuras metálicas.
- 21. Azoteas.
- 22. Cubiertas.
- 23. Fachadas.
- 24. Puertas metálicas.
- 25. Tabiquería.
- 26. Vidrio y cristales.
- 27. Carpintería exterior.
- 28. Carpintería interior.
- 29. Carpintería y vidrio.
- 30. Pavimentos. Madera, mármol, terrazo, gres ...
- 31. Falsos techos.
- 32. Esmaltes en hierro.
- 33. Interiores y esmaltes.
- 34. Pinturas.
- 35. Interiores (madrea, corcho, PVC, etc.).
- 36. Barandillas
- 37. Muebles de cocina.

Modelo de Libro del edificio (básico).

Modelo completo de acta de recepción del libro del edificio.

ANEXO 2

Formularios del Libro del Edificio.

Modelo del contenido del libro del edificio. Versión técnica con revisión por años consecutivos.

PARTE I

A. Del conjunto del Edificio

A.1. DESCRIPCIÓN

A.2.- EMPRESAS Y PROFESIONALES INDEPENDIENTES

A.2.1.-PROMOTOR:

A.2.2.- AUTORES DEL PROYECTO

A.2.3.- DIRECCIÓN FACULTATIVA

A.2.4.- ENTIDADES O LABORATORIOS DE CONTROL DE CALIDAD

A.2.5.- EMPRESA CONSTRUCTORA

A.2.6.- SUBCONTRATISTAS, OFICIOS Y OTROS

A.2.7-INDUSTRIALES INSTALADORES

A.2.8-SUMINISTRADORES

A.3.-ACREDITACIÓN DE LA CALIDAD DE:

A.3.2.-PROCESOS CONSTRUCTIVOS

A.3.3.-INSTALACIONES

A.3.4.-OTROS

A.4.- HISTORIA DE LA OBRAS

PARTE II

A. Del conjunto del edificio

A.1. Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

CIMENTACIONES
CUBIERTA
ESTRUCTURAS
FACHADAS
INSTALACIONES
PARTICIONES
REVESTIMIENTOS
A.2. Normas e instrucciones de conservación y mantenimiento del edificio
CIMENTACIONES
CUBIERTA
ESTRUCTURAS
FACHADAS
INSTALACIONES
PARTICIONES
REVESTIMIENTOS
PLAN DE MANTENIMIENTO
A.3. Registro de operaciones de mantenimiento y de reparación
B. De cada unidad de ocupación
B.1. Instrucciones de uso
INSTALACIONES
SUELOS Y REVESTIMIENTOS
B.2. Normas e Instrucciones de conservación y mantenimiento
INSTALACIONES
CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA
PROTECCIONES Y BARANDILLAS
SUELOS Y REVESTIMIENTOS
OTROS CONCEPTOS O CONTENIDOS
PLAN DE MANTENIMIENTO
PARTE III
A. Del conjunto del Edificio
A.1.- Fugas o rotura de agua
A.2.- Fallo del suministro eléctrico
A.3.- Incendio
A.4.- Vendaval
A.5.- Fugas de gas
A.6.- Inundación
A.7.- Explosión
A.8 De origen atmosférico
B. De cada unidad de ocupación
B.1.- Fugas o rotura de agua
B.2.- Fallo del suministro eléctrico
B.3.- Incendio
B.4.- Vendaval
B.5.- Fugas de gas
B.6.- Inundación
B.7.- Explosión
PARTE IV

ANEXO 3.

Formulario de libro del edificio.

Modelo completo de contenido del libro del edificio CON INSTRUCCIONES COMPLETAS DE USO Y FUNCIONAMIENTO.

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados

LIBRO DEL EDIFICIO Y PLAN DE MANTENIMIENTO

PARTE I Características del edificio

Descripción

Características del edificio

Proyecto del edificio

Descripción constructiva

Datos generales

Información gráfica

Unidades de ocupación

Ficha tipológica

Unidades de ocupación

Historia de las intervenciones

Registro de incidencias

PARTE II. NORMAS E INSTRUCCIONES DE USO, CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Datos generales del plan de mantenimiento

Instrucciones de uso y funcionamiento del edificio

Normas e instrucciones de conservación y mantenimiento

Mantenimiento preventivo

Fichas de operaciones preventivas

Calendario de actuaciones de mantenimiento preventivo

Calendario presupuestario de mantenimiento preventivo

Pliegos de condiciones del plan de mantenimiento

Mantenimiento substitutivo

Fichas de operaciones substitutivas

Calendario de actuaciones de mantenimiento substitutivo

Calendario presupuestario de mantenimiento substitutivo

Registro operaciones de mantenimiento y reparación

PARTE III. NORMAS DE ACTUACIÓN EN CASO DE SINIESTRO O EN ACTUACIONES DE EMERGENCIA

Instrucciones de emergencia

PARTE IV. REGISTRO DE DOCUMENTOS

Registro de documentos

Otra documentación

PARTE PRIMERA.

El libro del edificio.

Capítulo 1. ¿Qué es el libro del edificio?



1. ¿Qué es el Libro del Edificio?