

ENCARGAR Y CONSTRUIR UN EDIFICIO

Antes de iniciar cualquier nueva construcción o la reforma y ampliación de un edificio existente, es necesario disponer de un proyecto. Este documento es imprescindible no sólo para la obtención de la licencia municipal sino también para poder ejecutar la obra. El proyecto, de acuerdo con la Ley de ordenación de la edificación (LOE), debe ser redactado por un arquitecto superior que, con su trabajo y su firma, garantiza que cumple con la legalidad urbanística y técnica. Además, que la futura ejecución de la obra se adecuará también a la normativa vigente en materia de seguridad y habitabilidad.

COMMISSIONING AND CONSTRUCTING A BUILDING

Before starting any new construction, renovation, or extension of an existing building, it is necessary to have a project. This document is essential not only for obtaining a municipal building permit but also for carrying out the construction work. According to the Building Planning Law (LOE), the project must be drafted by a licensed architect, who, through their work and signature, ensures compliance with urban and technical regulations. Furthermore, the future execution of the construction will also adhere to current safety and habitability standards.

LOS TÉCNICOS QUE INTERVIENEN EN EL PROYECTO Y EN LA OBRA

Para poder construir, reformar o ampliar un edificio, además de contratar los servicios de un arquitecto, también, según el tipo de obra, deben intervenir los siguientes técnicos:

- 1.- Un arquitecto que redacte el proyecto y que sea también el director de la obra. Generalmente el mismo arquitecto es quien realiza ambas funciones.
- 2.- Un arquitecto técnico o aparejador que, además de director de la ejecución de la obra, redacte el plan de control de los materiales.
- 3.- Un arquitecto o un arquitecto técnico o aparejador que redacte un estudio o estudio básico de seguridad y salud y que, durante la ejecución de las obras, realice su coordinación. El arquitecto, puede ser contratado para redactar el mencionado estudio de seguridad y salud y, también, para ser su coordinador durante las obras.
- 4.- Si el edificio es de más de una vivienda o tiene distintos usos, se requerirá la contratación de un ingeniero en telecomunicaciones que deberá redactar y dirigir el llamado proyecto de infraestructuras comunes de telecomunicaciones.
- 5.- Si en el edificio se ha previsto la construcción de un local para una actividad concreta también se requerirá la contratación de un ingeniero o de un arquitecto que deberá redactar un proyecto de actividades.

TECHNICAL PROFESSIONALS INVOLVED IN THE PROJECT AND CONSTRUCTION

To construct, renovate, or expand a building, in addition to hiring the services of an architect, the following professionals must also be involved, depending on the type of work:

1. An architect who drafts the project and also serves as the construction director. Generally, the same architect performs both roles.
2. A technical architect or building engineer (aparejador) who, besides being responsible for directing the execution of the work, also drafts the materials control plan.
3. An architect or technical architect who drafts a health and safety study or basic study, and coordinates its implementation during construction. The architect may be hired to prepare the health and safety study and to serve as its coordinator during the work.
4. If the building contains more than one dwelling or has multiple uses, a telecommunications engineer must be hired to draft and supervise the so-called common telecommunications infrastructure project.
5. If the building includes a commercial space intended for a specific activity, an engineer or architect must be hired to draft a project for that activity.

LA CONTRATACIÓN DE LOS SERVICIOS DE UN ARQUITECTO

Al decidir construir, reformar o ampliar un edificio, el promotor o el propietario debe, en primer lugar, dirigirse a un arquitecto que esté colegiado. Exponerle sus intenciones, las posibilidades económicas de que dispone, facilitarle un plano de situación y de las características del solar a construir o del edificio a reformar o a ampliar y explicarle el programa de necesidades del proyecto a redactar. Entonces, el arquitecto, a la vista de los condicionantes legales, urbanísticos, técnicos y físicos, le podrá orientar acerca de cómo podría ser el futuro edificio y de su coste estimado.

Generalmente, este cambio de impresiones será suficiente para que el promotor o el propietario tome la decisión de contratar la prestación de los servicios del arquitecto y para éste pueda empezar a redactar el proyecto del edificio. No obstante, si por la complejidad del programa del edificio, de la obra o por cualquier otra circunstancia se precisara de más información, ésta puede ser solicitada mediante la formalización del encargo de un estudio previo o de un anteproyecto. El coste de estos planos y documentos es muy inferior al del proyecto y pueden ayudar a decidirse. La contratación de cualquier arquitecto está supervisada por el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears que garantiza que el arquitecto dispone de título oficial y cumple las condiciones legales para su ejercicio profesional. Este contrato se materializa mediante un documento de carácter privado que debe ser suscrito entre el promotor o el propietario y el arquitecto. Dicho documento servirá como garantía del cumplimiento de lo acordado por las partes y permitirá, además, establecer las

condiciones contractuales particulares de cada proyecto y de la dirección de las obras.

HIRING THE SERVICES OF AN ARCHITECT

When deciding to build, renovate, or extend a building, the developer or property owner must first approach a registered architect. They should explain their intentions, the available budget, provide a location map and details of the plot or existing building to be modified, and outline the requirements for the project to be drafted.

The architect, based on legal, planning, technical, and physical conditions, will then be able to advise on what the future building might look like and estimate its cost.

Generally, this exchange of information is enough for the developer or owner to decide whether to hire the architect, allowing them to begin drafting the building project. However, if the building program or site conditions are complex or require further clarity, more information can be obtained by commissioning a preliminary study or a concept design. The cost of these drawings and documents is much lower than that of the full project and can help in decision-making.

The hiring of any architect is supervised by the Official College of Architects of the Balearic Islands, which ensures that the architect holds an official degree and meets the legal requirements for professional practice. This agreement is formalized through a private contract signed between the developer or property owner and the architect. This document serves as a guarantee of the commitments made and allows the definition of the specific contractual terms of each project and the construction management.

EL PROYECTO DE ARQUITECTURA

El proyecto, redactado por el arquitecto superior, es el documento que resuelve de forma gráfica y escrita el programa del edificio de acuerdo con las necesidades expuestas por el promotor o propietario. Para ello, se ha tenido en cuenta la normativa de índole legal, urbanística y técnica que garantizan la calidad de la edificación y de su entorno. No obstante, el proyecto no es sólo un documento técnico, sino que conlleva unos aspectos artísticos y culturales de gran importancia que, gracias a la compleja y prolongada formación universitaria y postuniversitaria que ha recibido, sólo es capaz de plasmar un arquitecto.

La documentación que compone un proyecto debe, además de cumplir con unos requisitos formales, ser suficiente para poder ejecutar la obra. El Col·legi Oficial d'Arquitectes, mediante el visado, controla el cumplimiento de las "normas mínimas de presentación", verifica que el proyecto está completo y que es suficiente para permitir la dirección de la ejecución de la obra y la intervención de otros profesionales. Un proyecto se compone de las siguientes partes:

THE ARCHITECTURAL PROJECT

The project, prepared by a certified architect, is the document that graphically and textually addresses the building program according to the needs expressed by the developer or property owner. In doing so, it takes into account legal, urban planning, and technical regulations that ensure the quality of the construction and its surroundings.

However, the project is not only a technical document; it also encompasses important artistic and cultural elements that, due to the architect's extensive university and postgraduate education, only they are qualified to express.

In addition to meeting formal requirements, the project documentation must be sufficient to allow for the execution of the construction work. The Official College of Architects, through the approval process ("visado"), ensures compliance with the "minimum presentation standards," and verifies that the project is complete and adequate for managing the execution of the work and coordinating other professionals.

A project consists of the following parts:

1.- Proyecto básico

Contiene los planos con el diseño y composición arquitectónica del edificio, así como los documentos relativos al cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de habitabilidad. Este documento es suficiente para la solicitud y concesión de la licencia municipal de obras, aunque no lo es para el inicio y ejecución de la obra. El arquitecto para la redacción del proyecto básico, en función de la complejidad del solar o de la parcela donde se pretenda edificar, puede requerir información técnica adicional como sucede, por ejemplo, con el estudio topográfico. El plano topográfico consiste en la determinación de la situación, orientación, superficie, niveles del terreno, viales de acceso, servidumbres, arbolado existente, muros o paredes de cerramiento, etc. del solar. Generalmente, el estudio topográfico es aportado o contratado, independientemente del arquitecto, por el promotor o el propietario a un técnico en topografía.

Cuando en el solar donde se vaya a edificar existiera ya un edificio, el arquitecto precisará además, de unos planos completos de su estado actual.

1. Basic Project

This includes the drawings that define the architectural design and composition of the building, as well as documents related to compliance with urban planning regulations and habitability standards. This document is sufficient for applying for and obtaining the municipal building permit, although it is not sufficient to begin or carry out the construction work.

To prepare the basic project, depending on the complexity of the plot or site where construction is planned, the architect may require additional technical information, such as a topographic study. The topographic plan determines the location, orientation, area, terrain levels, access roads, easements, existing trees, boundary walls or fences, etc., of the site. In general, the topographic study is provided or commissioned—independently of the architect—by the developer or owner from a surveying technician.

If there is already a building on the plot where the new construction is to take place, the architect will also require complete plans showing the current condition of that building.

2.- Proyecto de ejecución

Este proyecto desarrolla el proyecto básico y, además, lo completa técnicamente con los planos constructivos. Estos determinan el tipo de cimentación y de estructura del edificio, así como su cálculo, las instalaciones (evacuación de aguas residuales, fontanería, electricidad, calefacción, aire acondicionado, etc.), el pliego de prescripciones técnicas, estado de mediciones y el presupuesto detallado de la obra. Para la redacción del proyecto de ejecución, de acuerdo con la normativa vigente, se debe disponer de un estudio geotécnico del solar donde se pretende edificar que debe ser encargado por el promotor o el propietario a una empresa especializada en geotecnia. Esta empresa deberá, en función de las características del subsuelo y del proyecto, realizar los ensayos, pruebas y análisis de laboratorio que el arquitecto necesite para el diseño y cálculo de la cimentación y de la estructura del edificio.

2. Execution Project

This project develops the basic project and, in addition, completes it technically with the construction drawings. These define the type of foundation and structural system of the building, along with its structural calculations, the installations (wastewater drainage, plumbing, electricity, heating, air conditioning, etc.), the technical specifications, the bill of quantities, and the detailed construction budget.

To prepare the execution project, and in accordance with current regulations, a geotechnical study of the site where the building is to be constructed must be available. This study must be commissioned by the developer or property owner from a company specialized in geotechnical engineering. Based on the characteristics of the subsoil and the project requirements, this company will carry out the tests, trials, and laboratory analyses needed by the architect for the design and calculation of the building's foundation and structural system.

EL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

El estudio o el estudio básico de seguridad y salud, se deberá redactar por un arquitecto o un arquitecto técnico, designado por el promotor o el propietario, y su objeto, de

acuerdo con la ley, es el de identificar los riesgos en materia de seguridad y salud que se puedan derivar del proyecto durante el proceso de ejecución de la obra y establecer las medidas técnicas y preventivas para evitarlos. Cuando en la obra esté prevista la intervención de más de una empresa, empresas subcontratadas o personas autónomas, el promotor o el propietario deberá contratar a un arquitecto o arquitecto técnico como coordinador en materia de seguridad y salud.

Health and Safety Study

The health and safety study, or basic health and safety study, must be prepared by an architect or a technical architect, appointed by the developer or property owner. Its purpose, in accordance with the law, is to identify potential health and safety risks that may arise from the project during the construction process and to establish the technical and preventive measures necessary to avoid them.

When the construction work involves more than one company, subcontracted companies, or self-employed workers, the developer or property owner must appoint an architect or technical architect as the health and safety coordinator.

EL PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES

El programa de control de calidad de los materiales es un documento redactado por el arquitecto técnico o el aparejador de la obra en el que, de acuerdo con el proyecto de ejecución, se especifican los materiales que deben ser controlados durante la ejecución de la obra, así como los ensayos, toma de muestras, criterios para su aceptación, etc. La normativa vigente requiere que como mínimo se realice el control del hormigón, del acero utilizado en las armaduras, de las viguetas prefabricadas, de los bloques de hormigón o cerámicos y de la impermeabilización de la cubierta.

Materials Quality Control Program

The materials quality control program is a document prepared by the technical architect or quantity surveyor of the project. In accordance with the execution project, it specifies which materials must be controlled during the construction process, as well as the required tests, sample collection procedures, acceptance criteria, etc.

Current regulations require, at a minimum, quality control of the concrete, the steel used in reinforcements, prefabricated beams, concrete or ceramic blocks, and the waterproofing of the roof.

LA TRAMITACIÓN EN LOS COLEGIOS PROFESIONALES

El proyecto redactado por el arquitecto requiere, para su completa y eficaz validez, el cumplimiento de los siguientes trámites legales:

- 1.- El visado por el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears.

Processing by Professional Associations

The project drafted by the architect requires, for its full and effective legal validity, compliance with the following legal procedures:

1. Visa approval (official endorsement) by the Official College of Architects of the Balearic Islands (Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears).

LA LICENCIA MUNICIPAL DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

La licencia municipal de obras la otorga el Ayuntamiento después de verificar que el proyecto redactado por el arquitecto se ajusta a la ordenación urbanística del municipio y cumple con las normas técnicas y de habitabilidad vigentes. El documento suficiente para la solicitud y concesión de la licencia municipal de obras es el proyecto básico, aunque no lo es para iniciar las obras. Para ello, además de la licencia municipal, el Ayuntamiento debe haber autorizado, de forma expresa o tácita, su inicio una vez que el promotor o el propietario haya presentado los siguientes documentos:

- 1.- El proyecto básico y el proyecto de ejecución.
- 2.- El estudio o estudio básico de seguridad y salud.
- 3.- La notificación del nombramiento de la dirección facultativa: El arquitecto director de la obra y el arquitecto técnico director de la ejecución de la obra.
- 4.- La designación de la empresa constructora.
- 5.- Cuando se solicite licencia para un edificio de más de una vivienda se deberá presentar, junto con el proyecto de ejecución, un proyecto de telecomunicaciones y la designación del técnico director.

The Municipal Building Permit

The municipal building permit is granted by the City Council after verifying that the project prepared by the architect complies with the municipality's urban planning regulations and meets current technical and habitability standards.

The **basic project** is sufficient for applying for and obtaining the municipal building permit, although it is not sufficient to begin construction. In order to start the works, in addition to having the municipal permit, the City Council must have explicitly or implicitly authorized the start, once the developer or property owner has submitted the following documents:

1. The basic project and the execution project.

2. The safety and health study or basic study.
3. Notification of the appointment of the technical management team: the architect responsible for the design and the architectural technician in charge of execution.
4. The designation of the construction company.
5. When applying for a permit for a building with more than one dwelling, a telecommunications project and the designation of the responsible technician must also be submitted along with the execution project.

LA CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA

El promotor o el propietario, una vez redactado el proyecto de ejecución, ya pueden solicitar presupuestos de distintos empresarios de la construcción, así como, en su caso, del proyecto de telecomunicaciones. La contratación se formalizará mediante el llamado contrato de obra que se debe suscribir exclusivamente entre la propiedad y la empresa o empresas adjudicatarias. En el mismo, a excepción del documento que contenga el presupuesto detallado, no debe figurar ninguna cláusulas que modifiquen las prescripciones del proyecto. Generalmente las posibles variaciones en dicho presupuesto suelen deberse a la situación del mercado y a modificaciones antes o durante la ejecución de la obra. En función de la preferencias y de la oferta económica puede elegirse, para formalizar el contrato de obra, uno de los siguientes sistemas: “a presupuesto cerrado”, “por administración” o “por unidades de obra”.

HIRING THE CONSTRUCTION COMPANY

Once the execution project has been completed, the developer or property owner can request estimates from various construction companies, as well as, if applicable, for the telecommunications project.

The contract will be formalized through what is known as a **construction contract**, which must be signed exclusively between the property owner and the awarded company or companies. Except for the document containing the detailed budget, no clauses that modify the specifications of the project should be included.

Generally, any variations in the budget are due to market conditions or changes made before or during the execution of the work.

Depending on preferences and the economic offer, one of the following systems may be chosen to formalize the construction contract: “**fixed-price contract**,” “**cost-plus contract**,” or “**unit price contract**.”

LA CONTRATACIÓN DEL SEGURO DECENAL DE DAÑOS

La Ley de ordenación de la edificación (LOE) establece la obligación para el promotor

de contratar, antes del inicio de las obras, un seguro decenal de daños materiales ocasionados por vicios o defectos derivados de la construcción. Este seguro es exigible a todos los edificios de viviendas, excepto cuando sea una única vivienda en el solar para uso del propio promotor, y constituye una garantía durante diez años para el resarcimiento de los daños materiales, causados por vicios o defectos que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio, siempre que tengan su origen o afecten a la cimentación y/o estructura.

La suscripción por el promotor del seguro decenal con una compañía aseguradora requiere la previa contratación de un organismo de control técnico (OCT) que realice, el fase de proyecto y de ejecución de la obra, los informes de evaluación del riesgo de la cimentación y de la estructura. Los organismos de control técnico son entidades auxiliares, al servicio de las compañías aseguradoras, que deben redactar los informes de evaluación de riesgo del proyecto y de la obra.

Para evaluar estos riesgos, los organismos de control técnico necesitan el proyecto de ejecución y el estudio geotécnico del terreno. Entonces emiten el informe llamado D01 que evalúa el riesgo a partir de las características físicas y geológicas del solar, de la ubicación del edificio, de la cimentación, del tipo de estructura elegido y de su cálculo. La compañía aseguradora es la que, al final, estima el valor del seguro decenal de daños, generalmente a partir de la calidad de la edificación realizada, las modificaciones habidas durante su construcción y los informes del organismo de control técnico (OCT) que se haya contratado.

El promotor o el propietario es quien debe suscribir el seguro decenal de daños (SDD) con la compañía aseguradora y contratar, con la conformidad del arquitecto, los servicios del organismo de control técnico (OCT). La justificación de la contratación de dicho seguro será necesaria para poder inscribir la obra en el Registro de la Propiedad.

Hiring the Ten-Year Structural Damage Insurance

The Building Regulation Law (LOE) establishes the obligation for the developer to contract, **before starting construction**, a ten-year insurance policy covering material damages caused by defects or faults related to the construction. This insurance is mandatory for all residential buildings, except when it is a single dwelling on the lot intended for the developer's own use. It provides a **ten-year guarantee** for compensation of material damages caused by defects that directly affect the mechanical resistance and stability of the building, provided these originate in or affect the foundation and/or structure.

The developer's subscription to the ten-year insurance with an insurance company requires the prior hiring of a **Technical Control Organization (OCT)**, which performs risk assessment reports during both the project phase and construction phase, evaluating the foundation and structure risks. These technical control organizations are

auxiliary entities serving insurance companies and are responsible for preparing the risk evaluation reports for the project and construction.

To evaluate these risks, the OCT needs the execution project and the geotechnical study of the land. They then issue the **D01 report**, which assesses the risk based on the physical and geological characteristics of the lot, the building location, the foundation, the chosen type of structure, and its calculations.

The insurance company ultimately determines the cost of the ten-year structural damage insurance, generally based on the quality of the construction, modifications made during construction, and the OCT reports.

The developer or property owner must subscribe to the ten-year structural damage insurance (SDD) with the insurance company and contract the services of the OCT, with the architect's approval. Proof of having contracted this insurance is required to register the building in the Property Registry.

EL INICIO DE LA OBRA

Una vez obtenida la licencia municipal de obras, haber contratado el organismo de control técnico y tener el documento D01 emitido por la OCT en sentido favorable, haber suscrito el seguro decenal de daños, haber obtenido la autorización de inicio municipal de las obras y tener contratados a los técnicos que han de dirigir la obra (arquitecto y arquitecto técnico o aparejador), al coordinador de seguridad y salud y al contratista, el promotor o el propietario ya se encuentra en condiciones de dar inicio a la obra, aunque ésta no debe dar comienzo hasta que:

- 1.- Se firme el acta de replanteo que acredita la fecha de inicio de la obra, que ésta cuenta con todos los documentos necesarios para su inicio y que es posible edificar el proyecto redactado dentro de los límites reales del solar.
- 2.- El constructor haya firmado el libro de ordenes y asistencias, documento de la dirección facultativa donde ésta anotan las ordenes que se dan durante la ejecución de la obra.
- 3.- El coordinador de seguridad y salud haya aprobado el plan de seguridad. Documento que debe ser redactado por el constructor en base al estudio de seguridad y salud.
- 4.- Así mismo, el coordinador de seguridad y salud deberá haber aportado el libro de incidencias que se utilizará para realizar el seguimiento y control del plan de seguridad

y en el cual se anotarán las incidencias en esta materia que se puedan producir durante la ejecución de la obra.

5.- Por último, el constructor la apertura del lugar de trabajo a la autoridad laboral competente (Conselleria de Treball, Comerç i Indústria).

START OF CONSTRUCTION

Once the municipal building permit has been obtained, the technical control body (OCT) has been contracted and has issued the D01 report with a favorable opinion, the ten-year structural insurance has been subscribed, the municipal authorization to start construction has been granted, and the necessary professionals have been hired (architect and technical architect or building engineer), as well as the health and safety coordinator and the contractor, the developer or property owner is in a position to begin the construction work. However, construction **must not start until** the following conditions are met:

1. **The staking-out report (acta de replanteo)** has been signed. This document certifies the official start date of the construction, confirms that all necessary documentation is in place, and verifies that the project can be built within the actual boundaries of the plot.
2. **The contractor has signed the site diary** (libro de órdenes y asistencias), which is the document used by the construction management team to record instructions issued during the execution of the work.
3. **The health and safety coordinator has approved the safety plan**, a document that must be prepared by the contractor based on the previously drafted health and safety study.
4. The health and safety coordinator must also have provided the **site incident logbook** (libro de incidencias), which will be used to monitor and control the safety plan and to record any safety-related incidents that may occur during the execution of the work.
5. Finally, **the contractor must have notified the labor authority** (Conselleria de Treball, Comerç i Indústria) of the opening of the worksite.

LA DIRECCIÓN FACULTATIVA

La dirección facultativa está constituida por el arquitecto como director de la obra y el arquitecto técnico como director de la ejecución de la obra. Ambos tienen tareas específicas y complementarias que deben realizar en estrecha colaboración durante el transcurso de la obra.

Las mismas, deberán ajustarse al contenido del proyecto que ha obtenido la licencia, tanto en su sentido arquitectónico y técnico que es labor específica del arquitecto, como

en la organización de la ejecución de los trabajos, la calidad de los materiales utilizados y el cumplimiento de sus determinaciones que es labor específica del arquitecto técnico o aparejador.

Con este fin, la dirección facultativa dictará, verbalmente o las anotará en el libro de órdenes, las instrucciones oportunas. Este libro debe estar visado por el Col·legi Oficial d'Arquitectes y conservarse permanentemente en la obra.

Aunque legalmente sea posible confiar la dirección facultativa de una obra a un arquitecto distinto del que redactó el proyecto, es conveniente que ambas funciones sean asumidas por el mismo técnico, ya que se trata de realizar dos fases distintas dentro de un único proceso creativo.

THE CONSTRUCTION MANAGEMENT TEAM

The *construction management team* (dirección facultativa) is composed of the **architect**, who serves as the **site supervisor**, and the **technical architect** (or building engineer), who acts as the **construction manager**. Both have specific and complementary tasks that must be carried out in close coordination throughout the construction process.

Their responsibilities must adhere to the contents of the approved project:

- In architectural and technical matters — the domain of the **architect**,
- And in the organization of the construction process, the **quality of materials** used, and compliance with technical requirements — the responsibility of the **technical architect**.

To this end, the construction management team will issue instructions either **verbally** or by recording them in the **site diary** (*libro de órdenes*), which must be officially certified (*visado*) by the **Official College of Architects (Col·legi Oficial d'Arquitectes)** and kept on site at all times.

Although it is legally possible to entrust construction supervision to an architect other than the one who drafted the project, it is advisable that **both roles be carried out by the same professional**, as they represent two different stages of a **single creative process**.

LA EJECUCIÓN Y FINALIZACIÓN DE LA OBRA

Generalmente, durante la ejecución de la obra, se deberán ir haciendo liquidaciones económicas parciales mediante las certificaciones de obra. Estas suelen realizarse mensualmente o por fases completas de obra y se basan en una medición real de la obra ejecutada y en una relación valorada de dicha medición que realiza el arquitecto técnico o aparejador, teniendo en cuenta las condiciones económicas pactadas en el

contrato de obra.

Durante la ejecución de la obra, el arquitecto técnico o aparejador debe supervisar la correcta ejecución del plan de control de calidad de los materiales y recoger todos los certificados, ensayos y controles sobre los materiales objeto de control, es decir del hormigón, del acero para armaduras, de las viguetas, las fábricas (bloques de hormigón o cerámicos) y la impermeabilización de la cubierta.

El arquitecto y el arquitecto técnico, una vez finalizada la obra procederán a emitir el certificado final de obra y habitabilidad que acredita la total terminación de las obras proyectadas, así como que el edificio se encuentra, salvo vicios ocultos, en perfectas condiciones para ser usado y sirve al fin para el que fue proyectado. Dicho certificado se acompaña de la documentación que acredita la correcta ejecución del plan de control de calidad de los materiales.

Al certificado final de obra y habitabilidad se le deberán adjuntar las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio. Este documento lo redacta la dirección facultativa y en él se recogen las especificaciones técnicas de la obra construida, la normativa aplicable, los criterios para el uso, revisiones, previsión de patologías y mantenimiento general del edificio. El certificado final de obra y habitabilidad debe, para su validez y efectos, estar visado por el Col·legi Oficial d'Arquitectes y/o por el Colegio de Arquitectos Técnicos y Aparejadores.

En esta fase final de obra se procederá también a la firma del acta de recepción que consiste en la acreditación por escrito del “acto” por el cual el constructor, una vez concluida la obra, hace entrega de la misma al promotor o propietario y es aceptada por éste.

EXECUTION AND COMPLETION OF THE WORK

During the construction phase, **partial financial settlements** are typically made through **work progress certificates** (*certificaciones de obra*). These are usually issued monthly or upon completion of specific phases of the work, based on actual measurements of the executed work and a corresponding valuation prepared by the **technical architect or building engineer**, in accordance with the financial terms agreed upon in the construction contract.

Throughout the execution of the work, the **technical architect** is responsible for supervising the proper implementation of the **quality control plan** for materials and for collecting all relevant certificates, test results, and inspections concerning controlled materials — such as **concrete, reinforcing steel, precast beams, masonry units** (concrete or ceramic blocks), and **roof waterproofing systems**.

Once the construction is completed, the **architect** and the **technical architect** will jointly issue the **final construction and habitability certificate**, which confirms that the building works have been fully completed as per the approved project and that the building, barring any hidden defects, is in proper condition for use and fit for its intended purpose. This certificate must be accompanied by documentation verifying correct implementation of the materials quality control plan.

The **final certificate of construction and habitability** must also be accompanied by the **building use and maintenance manual**, prepared by the construction management

team. This document includes technical specifications of the completed building, applicable regulations, usage guidelines, inspection schedules, anticipated pathologies, and general maintenance instructions.

For the final certificate to be valid and effective, it must be **certified (visado)** by the **Official College of Architects** and/or the **College of Technical Architects and Building Engineers** (*Col·legi Oficial d'Arquitectes* and *Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics*).

At this final stage of construction, the **handover record** (*acta de recepció*) is also signed. This is the formal document by which the **contractor**, having completed the work, officially delivers the building to the **developer or property owner**, who accepts it.

LOS TRÁMITES FINALES

Cuando el edificio ya esté terminado y antes de su ocupación, se necesita la aceptación del mismo por los organismos oficiales. Para ello, el promotor o el propietario deberá solicitar del Ayuntamiento el informe municipal de finalización de la obra, adjuntando a la solicitud el certificado final de obra y habitabilidad.

Obtenido éste, ya se podrá solicitar al Consell Insular la cédula de habitabilidad y con ella contratar definitivamente con las compañías el suministro de agua, gas, electricidad, teléfono, etc. Para tramitar la cédula de habitabilidad se deberá aportar al Consell Insular, entre otros, los siguientes documentos:

- 1.- El certificado final de obra y habitabilidad.
- 2.- La licencia municipal de obras.
- 3.- El informe municipal de finalización de obras.
- 4.- Un plano de situación y una fotografía del edificio, firmados por el arquitecto o por el arquitecto técnico de la obra.

El promotor o el propietario también deberá tramitar la escritura de obra nueva y, si procede, de división horizontal. Estos documentos los redacta el notario y en ellos se deja constancia de la descripción del inmueble para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. Para tramitar la escritura de obra nueva es necesario aportar, entre otros, los siguientes documentos:

- 1.- El certificado final de obra y habitabilidad.
- 2.- La licencia municipal de obras.
- 3.- El informe municipal de finalización de obras.
- 4.- El contrato del seguro decenal de garantía o caución.

Finalmente, el propietario o el promotor, mediante la presentación de la escritura de obra nueva y cuando proceda, de la escritura de división horizontal, podrá dar de alta el edificio en el Catastro.

OFFICIAL ACCEPTANCE AND LEGALIZATION OF THE BUILDING

Once the building has been completed and **before it can be occupied**, it must be formally accepted by the **relevant official bodies**. To begin this process, the **developer or property owner** must request from the **Town Hall (Ayuntamiento)** the **municipal completion report**, attaching to the application the **final certificate of construction and habitability**.

Once this report is obtained, the **Habitability Certificate (Cédula de Habitabilidad)** can be requested from the **Consell Insular**. With this certificate, it is possible to **contract permanent utility services**, such as water, gas, electricity, telephone, etc.

To process the Habitability Certificate, the following documents must be submitted to the **Consell Insular**, among others:

1. Final certificate of construction and habitability
2. Municipal building permit
3. Municipal completion report
4. Location plan and a photograph of the building, signed by the architect or technical architect

The **developer or property owner** must also process the **New Construction Deed** (*escritura de obra nueva*) and, if applicable, the **Deed of Horizontal Division** (*división horizontal*). These documents are drafted by a **notary** and provide the legal description of the property for its subsequent **registration in the Land Registry** (*Registro de la Propiedad*).

To process the New Construction Deed, the following documents must be provided, among others:

1. Final certificate of construction and habitability
2. Municipal building permit
3. Municipal completion report
4. Insurance policy or guarantee for the **ten-year structural warranty** (*seguro decenal*)

Finally, the **property owner or developer** may register the building in the **Cadastral (Catastro)** by submitting the **New Construction Deed**, and, if applicable, the **Horizontal Division Deed**.