

LIBRO DEL EDIFICIO

DEFINICIÓN

Es el documento en el que se recoge la información que permite conocer las características físicas y técnicas del edificio y también su régimen jurídico.

La confección del Libro del Edificio es obligación del promotor y se debe entregar a los adquirentes con el fin de que conozcan el edificio que usan y tengan la documentación e información suficiente y necesaria para llevar a cabo un uso y mantenimiento adecuados.

El Libro del Edificio no es un trabajo incluido en las funciones de la dirección de obra. Es el promotor quien tiene la obligación legal de confeccionarlo y suscribirlo para su posterior entrega a los usuarios finales del edificio.

No obstante, es habitual que los técnicos que han participado en la dirección de la obra reciban el encargo de colaborar en la confección del Libro del Edificio, como actuación profesional independiente de la dirección de obra.

Cabe recordar que en el ámbito de aplicación del Decreto 250/2003 sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda de la Comunidad Autónoma Vasca, uno de los documentos que componen el Libro del Edificio, el Documento de Especificaciones Técnicas del edificio (D.E.T.), sí debe estar suscrito por técnico competente.

CONTENIDO

El Libro del edificio está constituido por:

- El proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas. (Ley de Ordenación de la Edificación).
- El acta de recepción. (Ley de Ordenación de la Edificación).
- La relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación. (Ley de Ordenación de la Edificación).
- Las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, (Ley de Ordenación de la Edificación) incluyendo un plan de mantenimiento del edificio con la planificación de las operaciones programadas para el mantenimiento del edificio y de sus instalaciones. (Código Técnico de la Edificación).
- El Certificado Final de Obra.
- Certificado de Control de Calidad.
- Documentación del Control de recepción en obra de productos, equipos y sistemas. (Código Técnico de la Edificación).
- Documentación sobre todas las intervenciones de reparación, reforma o rehabilitación realizadas sobre el edificio a lo largo de su vida útil. (Código Técnico de la Edificación).
- Certificado de eficiencia energética del edificio terminado. (Real Decreto 47/2007 por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.).
- Copia del libro de subcontratación. (Real Decreto 1109/2007 de desarrollo de la Ley 32/2006 de subcontratación en el Sector de la Construcción).

LIBRO DEL EDIFICIO DEL PAIS VASCO

En el ámbito de la Comunidad Autónoma Vasca su contenido se resume en el siguiente cuadro.

I. CUADERNO DE REGISTRO

A. DATOS INICIALES

- 1.- Datos referentes a la identificación y construcción del edificio:
Dirección y denominación, en su caso, y número de referencia catastral.
Datos de construcción, fechas de inicio, de finalización y de recepción de las obras.
Plano de emplazamiento.
Fotografía de la fachada.
- 2.- Datos de los intervinientes en el proceso constructivo:
Promotor.
Autor del Proyecto.
Dirección facultativa de la obra.
Industriales instaladores.
Subcontratistas.
Laboratorios y Entidades de control de calidad.
- 3.- Datos de Licencia, declaración de obra nueva y régimen jurídico del edificio:
Licencias.
Declaración de obra nueva.
Régimen de propiedad.
Cargas reales.
Relación de las distintas unidades de ocupación.
- 4.- Datos referentes a las garantías:
A las otorgadas por el Promotor
A las específicas de las instalaciones.
- 5.- Observaciones.

B. REGISTRO DE INCIDENCIAS

- 1.- Acto de entrega del Libro del Edificio del Promotor al adquirente.
- 2.- Cambios de titularidad de la propiedad.
- 3.- Reformas, rehabilitaciones y cambios de destino del edificio.
- 4.- Ayudas y beneficios otorgados al edificio.
- 5.- Seguros contratados.
- 6.- Cualquier modificación de datos iniciales.
- 7.- Registro de inspecciones de seguimiento.

C. REGISTRO DE OPERACIONES DE MANTENIMIENTO Y REPARACIONES:

- 1.- Detalle de todas las operaciones de mantenimiento y de reparación que se realicen.
- 2.- Inspecciones Técnicas del Edificio.

II. DOCUMENTO DE ESPECIFICACIONES TECNICAS (D.E.T.)

A. PROYECTO FINAL DE OBRA (AS BUILT)

Planos, al menos a escala 1/100, de plantas, alzados y secciones.

Estudio geotécnico.

Planos, al menos a E: 1/100, de Cimientos y Estructura, con detalles constructivos; estado de cargas, tipo de cimentación y tensión de trabajo del terreno considerados para el cálculo.

Esquemas de instalaciones y sistemas de seguridad.

Descripción de los principales materiales y soluciones constructivas empleados y, en su caso, los Certificados del Control de Calidad.

B. INSTRUCCIONES DE USO Y MANTENIMIENTO

Redactadas por Técnico competente, podrán distinguir entre instrucciones de uso y mantenimiento genéricas para tipologías y elementos constructivos comunes y los específicos para el edificio de que se trate.

Indicación del uso y funcionamiento de los componentes singulares del edificio y operaciones de mantenimiento y revisión con indicación de su periodicidad.

Deberá constar expresamente que los usos incorrectos y la no realización de las operaciones de mantenimiento referidas podrá implicar la pérdida de garantías.

C. INSTRUCCIONES PARA CASO DE EMERGENCIA O SINIESTRO

Contemplan como mínimo los de incendio, fuga de aguas, explosión, atrapamiento en ascensores, los de origen atmosférico, movimientos importantes de la estructura sustentante, caída de elementos al espacio exterior y accidentes en el interior del inmueble.

Se dispondrá de suficiente información gráfica de los locales de control, armarios de llaves, elementos de actuación, esquemas de paneles de control de instalaciones, etc.

D. FORMATO

La documentación del D.E.T. deberá estar contenida en cajas tamaño DIN A4 identificadas mediante etiquetas.

III. ARCHIVO DE DOCUMENTOS

A. ARCHIVADOR

El archivo de documentos se realizará en un archivador tamaño DIN A4 con instrucciones para el archivo y orden de los documentos.

Los documentos que figuren en el archivo serán originales o copias reconocidas de los originales.

IV. MANUALES DE LAS VIVIENDAS

A. MANUALES INDIVIDUALIZADOS:

Son los documentos que recibirán los propietarios de cada una de las viviendas y contendrán:

- Un manual de uso y funcionamiento de la vivienda con las operaciones de mantenimiento y revisión obligatorias y las recomendaciones para conservar su buen estado.
- Las garantías y los manuales de funcionamiento de los equipos individuales de cada vivienda.
- Un plano de planta a escala 1/50.
- Un plano a escala 1/100 de los elementos de uso privativo (garajes, trasteros, etc.), indicando los que corresponden a cada vivienda.

Estos documentos individualizados son anejos independientes al resto de la documentación del Libro del Edificio.

NORMATIVA DE APLICACIÓN

Normativa estatal

Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

Código Técnico de Edificación. Parte I.

Real Decreto 47/2007 por el que se aprueba el Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción.

Real Decreto 1109/2007 de desarrollo de la Ley 32/2006 de subcontratación en el Sector de la Construcción.

Normativa autonómica

Decreto 250/2003 sobre el Libro del Edificio destinado a vivienda.

Orden de 22 de octubre de 2003, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban los modelos de documentos que conforman el Libro del Edificio destinado a vivienda.

Orden de 16 de junio de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, por la que se modifica el anexo de la Orden de 22 de octubre de 2003, por la que se aprueban los modelos de documentos que conforman el Libro del Edificio destinado a vivienda.

DOCUMENTACIÓN DE CONSULTA

El libro del edificio. Jornada sobre el decreto 250/2003 por el que se regula el libro del edificio destinado a vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Erailur. 2004.

HERRAMIENTAS PROFESIONALES

Software. Libro del Edificio del País Vasco. Versión V.2. Gobierno Vasco. 2011. Gratuito.

CHECKLISTS DE AUTOCONTROL DE DOCUMENTACIÓN

Libro del Edificio del País Vasco

I. Cuaderno de Registro

Datos iniciales	
<i>1.- Datos referentes a la identificación y construcción del edificio</i>	
Dirección y denominación, en su caso, y número de referencia catastral	
Datos de construcción, fechas de inicio, de finalización y de recepción de las obras	
Plano de emplazamiento	
Fotografía de la fachada	
<i>2.- Datos de los intervinientes en el proceso constructivo</i>	
Promotor	
Autor del Proyecto	
Dirección Facultativa de la obra	
Industriales instaladores	
Subcontratistas	
Laboratorios y Entidades de control de calidad	
<i>3.- Datos de Licencia, declaración de obra nueva y régimen jurídico del edificio</i>	
Licencias	
Declaración de obra nueva	
Régimen de propiedad	
Cargas reales	
Relación de las distintas unidades de ocupación	
<i>4.- Datos referentes a las garantías</i>	
A las otorgadas por el Promotor	
A las específicas de las instalaciones	
<i>5.- Observaciones</i>	
Observaciones	

Registro de incidencias

Apartado para recoger el Acto de entrega del Libro del Edificio del Promotor al adquirente	
Apartado para recoger los cambios de titularidad de la propiedad	
Apartado para recoger las reformas, rehabilitaciones y cambios de destino del edificio	
Apartado para recoger las ayudas y beneficios otorgados al edificio	
Apartado para recoger los seguros contratados	
Apartado para recoger cualquier modificación de datos iniciales	
Apartado para incluir el registro de inspecciones de seguimiento	

Registro de operaciones de mantenimiento y reparaciones:

Apartado para incluir el detalle de todas las operaciones de mantenimiento y de reparación que se realicen	
Apartado para incluir las Inspecciones Técnicas del Edificio	

II. Documento de Especificaciones Técnicas (D.E.T.)

Proyecto final de obra (as built)

Planos, al menos a escala 1/100, de plantas, alzados y secciones	
Estudio geotécnico	
Planos, al menos a escala 1/100, de cimientos y estructura, con detalles constructivos; estado de cargas, tipo de cimentación y tensión de trabajo del terreno considerados para el cálculo	
Esquemas de instalaciones y sistemas de seguridad	
Descripción de los principales materiales y soluciones constructivas empleados y, en su caso, los certificados del control de calidad	

Instrucciones de Uso y Mantenimiento

Instrucciones de uso y mantenimiento genéricas para tipologías y elementos constructivos comunes y los específicos para el edificio de que se trate	
Indicación del uso y funcionamiento de los componentes singulares del edificio y operaciones de mantenimiento y revisión con indicación de su periodicidad	
Constancia expresa de que los usos incorrectos y la no realización de las operaciones de mantenimiento podrán implicar la pérdida de garantías	

Instrucciones para caso de emergencia o siniestro

Instrucciones en caso de incendio	
Instrucciones en caso de fuga de aguas	
Instrucciones en caso de explosión	
Instrucciones en caso de atrapamiento en ascensores	
Instrucciones en caso de emergencias de origen atmosférico	
Instrucciones en caso de movimientos importantes de la estructura sustentante	
Instrucciones en caso de caída de elementos al espacio exterior	
Instrucciones en caso de accidentes en el interior del inmueble	
Información gráfica suficiente acerca de locales de control, armarios de llaves, elementos de actuación, paneles de control de instalaciones, etc, ...	

Formato

El D.E.T. está redactado por técnico competente	
La documentación del D.E.T. está contenida en cajas tamaño DIN A4	
La documentación del D.E.T. está identificada mediante etiquetas	

III. Archivo de Documentos

Archivador

Realizado en archivador tamaño DIN A4 con instrucciones para el archivo y orden de los documentos	
Los documentos que figuran en el archivo son originales o copias reconocidas de los originales	

IV. MANUAL DE LA VIVIENDA

Manual individualizado

Se ha realizado uno para cada propietarios de vivienda	
Manual de uso y funcionamiento de la vivienda con las operaciones de mantenimiento y revisión obligatorias y las recomendaciones para conservar su buen estado	
Garantías y manuales de funcionamiento de los equipos individuales de cada vivienda	

Plano de planta a escala 1/50	
Plano a escala 1/100 de los elementos de uso privativo (garajes, trasteros, etc.), indicando los que corresponden a cada vivienda	
Los manuales son independientes al resto de la documentación del Libro del Edificio	

