

**Conselleria de Medi Ambient,  
Aigua, Urbanisme i Habitatge**

*DECRET 55/2009, de 17 d'abril, del Consell, pel qual s'aprova el certificat final d'obra. [2009/4229]*

L'aprovació de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE), com també l'aprovació de la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació (LOFCE), ha suposat una modificació profunda de la regulació del sector de l'edificació. Ambdues lleis contenen mandats explícits per al seu desplegament normatiu, però afecten també disposicions anteriorment aprovades que han de ser adequades al que disposen aquestes.

Aquest és el cas de l'Ordre de 28 de gener de 1972, del Ministeri de l'Habitatge, per la qual es regula el Certificat Final de la Direcció d'Obres d'Edificació.

En efecte, tant en els articles 12 i 13 de la LOE com en l'article 19 de la LOFCE, entre altres, s'expressen continguts que han d'incorporar-se al certificat final d'obra i que és convenient, per tant, regular per a una millor aplicació de les esmentades lleis i més seguretat jurídica dels agents de l'edificació.

Aquest decret s'aprova a l'empara del que estableix l'article 49.1.9<sup>a</sup> de l'Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, el Reial Decret 1720/1984, de 18 de juliol, el Reial Decret 280/2000, de 25 de febrer, i en la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

En la tramitació d'aquest decret s'ha donat audiència pública a les associacions, col·legis professionals, administracions públiques i altres sectors afectats.

De conformitat amb l'anterior, a proposta del conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge, conforme amb el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana i amb la deliberació prèvia del Consell, en la reunió del dia 17 d'abril de 2009,

**DECRETE**

*Article 1. Objecte i àmbit*

1. Aquest decret té com a objecte la regulació del certificat final d'obra d'acord amb el que estableix la Llei 3/2004, de 30 de juny, de la Generalitat, d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

2. El certificat final d'obra serà exigible, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, a tot tipus d'edificis i per a tota obra d'edificació de nova planta, d'ampliació, modificació, reforma o rehabilitació en edificis existents, o en edificacions catalogades o protegides, en les mateixes condicions i sota els mateixos supòsits que es disposen en l'article 2 de la Llei d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació.

3. El certificat final d'obra pot referir-se a la totalitat de l'obra o a una fase completa i acabada d'aquesta.

*Article 2. Contingut del certificat*

D'acord amb el que disposa l'article 19.1 de la Llei d'Ordenació i Foment de la Qualitat de l'Edificació, el certificat final d'obra ha d'expressar el compliment de les condicions següents:

a) L'ajust de l'obra al projecte d'execució i a les eventuales modificacions del projecte elaborades pel director d'obra i amb la conformitat del promotor. Quan hi haja modificacions que alteren les condicions per a la concessió de la llicència, s'ha d'indicar l'aprovació per l'administració corresponent de les modificacions realitzades. Tot això quedarà documentat en el projecte final d'obra.

b) La justificació del compliment del nivell de qualitat previst en el projecte, mitjançant el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra.

c) La suficiència dels serveis urbanístics exigibles segons la llicència concedida i la connexió amb les xarxes d'infraestructures corresponents i, si és el cas, les garanties necessàries per a la reposició dels serveis i infraestructures afectats provisionalment.

**Conselleria de Medio Ambiente,  
Agua, Urbanismo y Vivienda**

*DECRETO 55/2009, de 17 de abril, del Consell, por el que se aprueba el certificado final de obra. [2009/4229]*

La aprobación de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), así como la aprobación de la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE), ha supuesto una modificación profunda de la regulación del sector de la edificación. Ambas Leyes contienen mandatos explícitos para su desarrollo normativo, pero afectan también a disposiciones anteriormente aprobadas que deben ser adecuadas a lo dispuesto en las mismas.

Este es el caso de la Orden de 28 de enero de 1972, del Ministerio de la Vivienda, por la que se regula el Certificado Final de la Dirección de Obras de Edificación.

En efecto, tanto en los artículos 12 y 13 de la LOE como en el artículo 19 de la LOFCE, entre otros, se expresan contenidos que deben incorporarse al certificado final de obra y que es conveniente, por tanto, regular para una mejor aplicación de las citadas Leyes y una mayor seguridad jurídica de los agentes de la edificación.

El presente Decreto se aprueba al amparo de lo establecido en el artículo 49.1.9<sup>a</sup> del Estatut d'Autonomia de la Comunitat Valenciana, en el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, en el Real Decreto 280/2000, de 25 de febrero, y en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

En la tramitación de este decreto se ha dado audiencia pública a las asociaciones, colegios profesionales, Administraciones públicas y otros sectores afectados.

De conformidad con lo anterior, a propuesta del conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, conforme con el Consell Jurídic Consultiu de la Comunitat Valenciana y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 17 de abril de 2009,

**DECRETO**

*Artículo 1. Objeto y ámbito*

1. Este decreto tiene por objeto la regulación del certificado final de obra de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

2. El certificado final de obra será exigible, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, a todo tipo de edificios y para toda obra de edificación de nueva planta, de ampliación, modificació, reforma o rehabilitación en edificios existents, o en edificaciones catalogadas o protegidas, en las mismas condiciones y bajo los mismos supuestos que se disponen en el artículo 2 de la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación.

3. El certificado final de obra podrá referirse a la totalidad de la obra o a una fase completa y terminada de la misma.

*Artículo 2. Contenido del certificado*

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19.1 de la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, el certificado final de obra expresará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) El ajuste de la obra al proyecto de ejecución y a las eventuales modificaciones del proyecto elaboradas por el director de obra y con la conformidad del promotor. Cuando hubieren modificaciones que alteraran las condiciones para la concesión de la licencia, se indicará la aprobación por la administración correspondiente de las modificaciones realizadas. Todo ello quedará documentado en el proyecto final de obra.

b) La justificación del cumplimiento del nivel de calidad previsto en el proyecto, mediante el Libro de Gestión de Calidad de Obra.

c) La suficiencia de los servicios urbanísticos exigibles según la licencia concedida y la conexión con las redes de infraestructuras correspondientes y, en su caso, las garantías necesarias para la reposición de los servicios e infraestructuras afectados provisionalmente.

d) La disponibilitat de l'obra per a ser destinada al fi per al qual es va construir, sempre que siga conservada segons la corresponent documentació d'ús i manteniment.

#### *Article 3. Suscripció i visat*

1. El certificat final d'obra és un document únic, que s'ha d'estendre en un imprés tipus que consta de dos fulls d'acord amb el model que s'inclou en l'annex I d'aquest decret. L'imprés ha de ser subscrit pel corresponent director d'obra i director de l'execució de l'obra, com a components de la direcció facultativa, segons s'estableix en la normativa d'ordenació de l'edificació. Cada full ha d'anar visat pel col·legi professional de l'agent de l'edificació que la subscriu. En el cas que els dos agents de la direcció facultativa coincidisquen en un mateix professional, s'ha d'utilitzar l'imprés simplificat contingut en l'annex II d'aquest decret. L'imprés ha de ser subscrit pel professional corresponent, i haurà d'anar visat pel col·legi professional que escaiga.

2. Els tècnics que subscriuen el certificat final d'obra han d'estar en possessió de titulació acadèmica i professional habilitant segons l'ús principal de l'edifici, i d'acord amb els criteris indicats en els articles 12 i 13 de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (LOE), per al director d'obra i per al director de l'execució de l'obra, respectivament, com també la resta de legislació aplicable.

3. Quan la direcció facultativa recaiga totalment o parcialment sobre una persona jurídica, el certificat final d'obra ha de ser subscrit per una persona física amb titulació acadèmica i professional habilitant d'acord amb el que indica el paràgraf anterior.

4. La presentació del certificat final d'obra pot efectuar-se de manera autònoma en cada col·legi professional. Només serà vàlid l'exemplar tipus si estan els dos fulls visats pels corresponents col·legis professionals, o en el cas de l'exemplar simplificat si està visat pel col·legi que escaiga. El certificat final d'obra, degudament emplenat, firmat i visat, serà així considerat complet. Els col·legis professionals poden inserir, en la part corresponent de l'imprés, la identificació i l'escut de cada col·legi professional.

5. Les administracions competents han d'exigir el certificat final d'obra complet per a la concessió de cèdules, llicències i la resta d'autoritzacions. Aquest certificat ha de ser exigit pels notaris i registradors per a l'autorització i inscripció, respectivament, de les escriptures de declaració d'obra nova acabada i les actes de terminació d'obra, com també, si és el cas, per a la legalització.

#### DISPOSICIÓ ADDICIONAL

##### *Única. Aplicació de normativa*

No serà aplicable en l'àmbit de la Comunitat Valenciana l'Ordre de 28 de gener de 1972, del Ministeri de l'Habitatge, com també qualsevol altra disposició del mateix rang o d'un rang inferior que s'opose al que estableix aquest decret.

#### DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA

##### *Única. Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra*

A l'efecte del que preveu l'article 2.b), fins fins que no s'aprove i es publique la norma que regule el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra, continuarà aplicant-se el Llibre de Control de Qualitat LC-91 regulat per l'Ordre de 30 de setembre de 1991, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports.

#### DISPOSICIONS FINALS

##### *Primera. Habilitació*

Es faculta el conseller competent en matèria de qualitat en l'edificació a què, mitjançant una ordre, pugua modificar els impresos previstos en aquest decret.

d) La disponibilidad de la obra para ser destinada al fin para el que se construyó, siempre que fuere conservada según la correspondiente documentación de uso y mantenimiento.

#### *Artículo 3. Suscripción y visado*

1. El certificado final de obra es un documento único, que se extenderá en impreso tipo que consta de dos hojas conforme al modelo que se incluye en el anexo I del presente Decreto. El impreso deberá ser suscrito por el correspondiente director de obra y director de la ejecución de la obra, como componentes de la dirección facultativa, según se establece en la normativa de ordenación de la edificación. Cada hoja deberá ir visada por el colegio profesional del agente de la edificación que la suscribe. En el caso de que los dos agentes de la dirección facultativa coincidan en un mismo profesional, se utilizará el impreso simplificado contenido en el anexo II del presente Decreto. El impreso deberá ser suscrito por el profesional correspondiente, y deberá ir visado por el colegio profesional que proceda.

2. Los técnicos que suscriban el certificado final de obra deberán estar en posesión de titulación académica y profesional habilitante según el uso principal del edificio, y conforme a los criterios indicados en los artículos 12 y 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE), para el director de obra y para el director de la ejecución de la obra, respectivamente, así como demás legislación aplicable.

3. Cuando la dirección facultativa recayera total o parcialmente sobre una persona jurídica, el certificado final de obra deberá ser suscrito por persona física con titulación académica y profesional habilitante con arreglo a lo significado en el párrafo anterior.

4. La presentación del certificado final de obra podrá efectuarse de manera autónoma en cada colegio profesional. Sólo será válido el ejemplar tipo si están sus dos hojas visadas por los correspondientes colegios profesionales, o en el caso del ejemplar simplificado si está visado por el colegio que proceda. El certificado final de obra, debidamente cumplimentado, firmado y visado, será así considerado completo. Los colegios profesionales podrán insertar, en la parte correspondiente del impreso, la identificación y escudo de cada colegio profesional.

5. Las Administraciones competentes exigirán el certificado final de obra completo para la concesión de cédulas, licencias y demás autorizaciones. Este certificado será exigido por los notarios y registradores para la autorización e inscripción, respectivamente, de las escrituras de declaración de obra nueva terminada y las actas de terminación de obra, así como, en su caso, para la legalización.

#### DISPOSICIÓN ADICIONAL

##### *Única. Aplicación de normativa*

No será de aplicación en el ámbito de la Comunitat Valenciana la Orden de 28 de enero de 1972, del Ministerio de la Vivienda, así como cualquier otra disposición de igual o inferior rango que se oponga a lo establecido en el presente Decreto.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

##### *Única. Libro de Gestión de Calidad de Obra*

A los efectos de lo previsto en el artículo 2.b), hasta en tanto no se apruebe y se publique la norma que regule el Libro de Gestión de Calidad de Obra, continuará aplicándose el Libro de Control de Calidad LC-91 regulado por la Orden de 30 de septiembre de 1991, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

#### DISPOSICIONES FINALES

##### *Primera. Habilitación*

Se faculta al conseller competente en materia de calidad en la edificación para que, mediante Orden, pueda modificar los impresos previstos en el presente Decreto.

*Segona. Entrada en vigor*

Aquest decret entrarà en vigor al mes següent de la publicació en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* i serà aplicable per a tots els certificats que es visen a partir de la data esmentada.

Valencia, 17 d'abril de 2009

El president de la Generalitat,  
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medi Ambient, Aigua, Urbanisme i Habitatge,  
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

*Segunda. Entrada en vigor*

El presente Decreto entrará en vigor el mes siguiente al de su publicación en el *Diari Oficial de la Comunitat Valenciana* y será de aplicación para todos los certificados que se visen a partir de la citada fecha.

Valencia, 17 de abril de 2009

El president de la Generalitat,  
FRANCISCO CAMPS ORTIZ

El conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda,  
JOSÉ RAMÓN GARCÍA ANTÓN

**CERTIFICAT FINAL D'OBRA**

Descripció de l'edifici:							
Emplaçament:	C/				Núm.		CP
Localitat:					Província:		
Núm. de referència cadastral:							
Núm. d'expedient de llicència municipal d'edificació:					Data:		
Superfície de la parcel·la ocupada per l'edificació:							
Nombre de plantes:					Total m <sup>2</sup> edificats:		
Nombre d'habitatges:					Nombre d'apartaments:		
Nombre d'estudis:					Núm. de despatxos i oficines:		
Nombre de places de garatge:					Nombre de trasters:		
Promotor:							
Projectista:							
Director de l'execució de l'obra:							
Constructor:							

COL·LEGI OFICIAL D .....

Col·legiat núm. ....

Sr./Sra. ....

Societat professional (si escau) .....

Com a director d'obra de l'edifici de referència, i d'acord amb la vigent legislació d'ordenació de l'edificació,

**CERTIFICA:**

Que amb data ..... l'edifici ha sigut acabat i s'ajusta al projecte d'execució, a la llicència concedida i a les modificacions aprovades per l'Administració pública, i queda constància en el projecte final d'obra i la seua documentació adjunta, i és aquesta la que ha de ser utilitzada per a inscriure l'obra nova finalitzada en el Registre.

Que s'ha complert el nivell de qualitat previst en el projecte, com es justifica en el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra.

Que són suficients els serveis urbanístics exigibles segons la llicència concedida, que s'ha realitzat la connexió amb les xarxes d'infraestructures corresponents, i s'han efectuat les garanties necessàries per a la reposició dels serveis i infraestructures afectats provisionalment.

Que l'obra està finalitzada i disponible per a ser destinada al fi per al qual s'ha construït sempre que siga conservada segons la corresponent documentació d'ús i manteniment.

I perquè conste, i a l'efecte oportú, s'expedeix aquest certificat a ....., el dia ..... d ..... de .....

**ELS DIRECTORS D'OBRA:**

*CERTIFICAT FINAL D'OBRA*

Descripció de l'edifici:							
Emplaçament:	C/		Núm.		CP		
Localitat:				Província:			
Núm. de referència cadastral:							
Núm. d'expedient de llicència municipal d'edificació:					Data:		
Superfície de la parcel·la ocupada per l'edificació:							
Nombre de plantes:				Total m <sup>2</sup> edificats:			
Nombre d'habitats:				Nombre d'apartaments:			
Nombre d'estudis:				Nombre de despatxos i oficines:			
Nombre de places de garatge:				Nombre de trasters:			
Promotor:							
Projectista:							
Director de l'obra:							
Constructor:							

COL·LEGI OFICIAL D .....

Col·legiat núm. ....

Sr./ Sra. ....

Societat professional ( si escau) .....

Com a director de l'execució de l'obra de l'edifici de referència, i d'acord amb la vigent legislació d'ordenació de l'edificació,

**CERTIFICA:**

Que amb data ..... l'edifici ha sigut acabat, s'ha dirigit l'execució material de l'obra i controlat qualitativament i quantitativament la construcció i la qualitat del que s'ha edificat, per a comprovar la seua conformitat amb el que indiquen el projecte, la legislació aplicable, les normes de bona pràctica constructiva i les instruccions del director d'obra.

Que s'ha complit el nivell de qualitat previst en el projecte, sota la seua supervisió i control en obra, com es justifica en el Llibre de Gestió de Qualitat d'Obra.

Que són suficients els serveis urbanístics exigibles segons la llicència concedida; que s'ha realitzat la connexió amb les xarxes d'infraestructures corresponents, i s'han efectuat les garanties necessàries per a la reposició dels serveis i infraestructures afectats provisionalment.

Que l'obra està finalitzada i disponible per a ser destinada al fi per al qual es va construir, sempre que siga conservada segons la corresponent documentació d'ús i manteniment.

I perquè conste, i a l'efecte oportú, s'expedeix aquest certificat a ....., el dia ..... de ..... de .....

**ELS DIRECTORS DE L'EXECUCIÓ DE L'OBRA:**