

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA
ASISTENCIA TECNICA de LA DIRECCIÓN DE LA OBRA DE LA
REHABILITACION DE LA PLANTA BAJA DEL
CEIP INDAUTXUKO ESKOLA HLHI**

1. OBJETO.
2. COMETIDOS Y OBLIGACIONES.
3. EQUIPO TECNICO
4. DIRECTOR DEL CONTRATO.
5. ABONO DE HONORARIOS.
6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y FINALIZACIÓN.
7. RESPONSABILIDAD.
8. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTidp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

1. OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato de servicios se refiere a la Dirección Facultativa de Obra de la habilitación de una Haurreskola en la planta baja del edificio municipal de Alojamientos Dotacionales (ADAs) situado en AMEZOLA, Distrito 7 de de Bilbao.

El contenido y extensión de los trabajos de dichos servicios se ajustará a las condiciones establecidas en este Pliego.

2. COMETIDOS Y OBLIGACIONES

Para la ejecución del contrato al que se refiere el presente Pliego, la persona o empresa adjudicataria designará una persona titulada en Arquitectura para la Dirección de Obra (DO), una persona titulada en Arquitectura Técnica para la Dirección de Ejecución de la Obra (DEO) y una persona con titulación en Prevención de Riesgos Laborales para la Coordinación de Seguridad y Salud (CSS), a las que corresponderá hacer el seguimiento y control de la obra conforme a las atribuciones derivadas de su título profesional y las obligaciones relacionadas en la Ley de Ordenación de la Edificación, así como las señaladas en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones relativas a Seguridad y Salud en las obras de construcción.

A los efectos de prestación de los servicios de DF, se entenderá que las obras se dividen en las siguientes fases:

- Fase Previa al inicio de la obra: Se extenderá desde la formalización del contrato de las obras hasta la firma del Acta de comprobación del replanteo.
- Fase de Ejecución de obra: Su duración será la de la obra extendiéndose desde la fecha de la firma del Acta de comprobación del replanteo hasta la fecha del Certificado final de obra.
- Fase de Fin de obra y recepción: con duración máxima de 30 días, desde la fecha de firma del Certificado final de obra hasta la de firma del Acta de recepción definitiva.
- Fase de Garantía de la obra: contada desde la fecha del Acta de recepción definitiva, su duración mínima es de 1 año (ampliable, en su caso, a la ofertada por el contratista de las obras) o hasta la emisión del correspondiente informe de la DO para la devolución o incautación de la garantía.

Para el desempeño de sus funciones, la DO podrá contar con colaboradores, los cuales desarrollarán, bajo su coordinación y responsabilidad, las actividades que les correspondan, de acuerdo con sus títulos profesionales y conocimientos específicos.

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTidp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

En todo caso, deberá garantizar que las obras de construcción se realizan de acuerdo con:

- Las normas legales y reglamentarias de aplicación y las reglas de buena construcción.
- El proyecto técnico aprobado por el Ayuntamiento de Bilbao, así como las modificaciones que, en su caso, se acuerden.
- Los pliegos y las condiciones particulares recogidas en el contrato conforme a la oferta formulada por la empresa contratista de las obras.
- Las instrucciones complementarias que, durante la ejecución de los trabajos, puedan dictar las personas designadas por la Subárea de proyectos y Obras, del Area de Educación

Entre las funciones mínimas de la DO, a ampliar en las ofertas de los licitadores, se encuentran las siguientes:

- 2.1.** En la fase previa al inicio de las obras, la DO acreditará ante la dirección de contrato, en la forma y plazo que ésta le requiera, el conocimiento exhaustivo y la conformidad con las prescripciones técnicas del proyecto de cuya ejecución es agente principal.
- 2.2.** Entregar un programa de trabajo con la planificación de las tareas, documentos a entregar en cada fase y calendario de las preceptivas visitas periódicas de inspección de las obras, de acuerdo con la oferta presentada, y que contemplará, como mínimo, una visita semanal. Dicho calendario deberá ser aceptado por la Dirección del Contrato, y constituirá el marco de referencia en el que se desarrollarán las funciones de la Dirección de Obra.

Por cada visita de obra que se lleve a cabo, ordinaria o extraordinaria, deberá levantarse la correspondiente acta (Do o DEO), que será remitida a la Dirección del contrato en el plazo máximo de 48 horas desde la fecha de la visita.

Sin perjuicio de lo anterior, la DO y DEO deberán realizar cuantas visitas de obra y reuniones con la empresa contratista y/o la Dirección del Contrato y técnicos del Area de Educación sean precisas para garantizar la buena marcha de los trabajos hasta la recepción formal de la obra, con objeto de resolver las contingencias que se produzcan. A tal fin, la Dirección de Obra deberá asistir a lugar de los trabajos, siempre que sea convocada, en el plazo de tiempo determinado en su oferta.

- 2.3.** Comunicar de manera inmediata a la Dirección del contrato sobre cualquier circunstancia que pueda afectar a la correcta ejecución de las obras y/o a la seguridad en el emplazamiento.
- 2.4.** Elaborar un Informe mensual de control que incluirá incidencias, modificaciones, seguimiento del programa de ejecución, de la evolución económica y desviaciones, del Plan de Control de Calidad, del Plan de Gestión de Residuos y del Plan de Seguridad y Salud, que se entregará a la Dirección del contrato en el plazo máximo de 10 días.

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTiDp%2F%2B9YAWbAiHgNCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

- 2.5. Coordinar la intervención de las personas que concurran en la Dirección Facultativa de la obra.
- 2.6. Aprobar el Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición, según establece el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición.
- 2.7. Requerir a la empresa contratista de las obras el Plan de Obra, e informar y dar el visto bueno al mismo dentro de los tres días siguientes a su presentación.

Una vez aprobado el Plan de Obra, corresponderá a la Dirección de Obra observar y velar por su cumplimiento, informando de manera inmediata de cualquier circunstancia que pueda incidir en su correcto desarrollo a la Dirección del Contrato.

- 2.8. Analizar y dar el visto bueno a la propuesta valorada de Plan de Control de Calidad que presente la empresa contratista de las obras, pudiendo requerir a ésta la introducción de las adaptaciones que estime necesarias, siempre dentro de los márgenes económicos de su oferta.

No se dará curso a la certificación mensual si no va acompañada de la relación valorada del control de calidad ejecutado en dicho periodo.

- 2.9. Suscribir el Acta de Comprobación de Replanteo. La comprobación de replanteo deberá realizarse en la fecha que a tal efecto determine el Director del Contrato.
- 2.10. Dictar las instrucciones precisas para que las obras se realicen con arreglo al proyecto y al Plan de Obra aprobados.
- 2.11. Emitir cuantos informes complementarios le sean solicitados por la Dirección del Contrato.
- 2.12. Informar a la Dirección del Contrato, sobre el cumplimiento de la empresa ejecutora de las obras respecto a la adscripción de medios personales ofertados, y vigilar que la maquinaria y medios auxiliares existentes sean los necesarios para la realización de la obra.
- 2.13. Interpretar el proyecto y consignar en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas para su correcta ejecución y resolución de las contingencias que se produzcan, aportando los detalles constructivos, la documentación gráfica y las especificaciones adicionales necesarias en el plazo máximo de 3 días naturales a contar desde la solicitud de la empresa contratista de las obras.
- Las instrucciones verbales deberán quedar reflejadas en el Libro de Órdenes y Asistencias en el plazo máximo de 24 horas.
- 2.14. La Dirección de Obra no podrá ordenar, durante el proceso de construcción, modificaciones del proyecto, propias o propuestas por la empresa contratista de

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTidp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

las obras, aun cuando no supongan incremento en el precio contratado, sin el conocimiento y aprobación del Órgano de contratación y en cualquier caso, sin que se efectúe la tramitación que a tal efecto establece la legislación de Contratos del Sector Público.

En caso de ser autorizada la modificación planteada, se redactará, por parte de la Dirección Facultativa, el correspondiente proyecto modificado, sin coste alguno para el Ayuntamiento de Bilbao.

- 2.15.** Impulsar y coordinar la elaboración de la Documentación Final de Obra (planos y proyectos de Instalaciones finales, boletines, autorizaciones, relación de subcontratistas y materiales, documentación fotográfica, etc.).

Previamente a su presentación al órgano de contratación, la Dirección de Obra deberá supervisar que la misma está correcta y completa.

- 2.16.** Emitir el Certificado Final de Obra. La Dirección de Obra realizará cuantas gestiones previas resulten necesarias para que en el momento de la firma del Acta de Recepción y, en su caso, del Acta de Ocupación, se hayan obtenido todas las licencias, permisos y autorizaciones necesarios para la correcta puesta en funcionamiento del edificio.

La documentación Final de obra deberá ser visada por el Colegio Profesional correspondiente. Se facilitará a la Dirección del Contrato en papel (2 copias) y en formato .pdf y editable compatible con los programas y estándares utilizados en el Ayuntamiento.

- 2.17.** Suscribir el Acta de Recepción y aportar, en dicho momento, toda la Documentación Final de Obra debidamente comprobada.

- 2.18.** Girar, durante el periodo de garantía de las obras, las oportunas visitas a la obra, conforme a la propuesta formulada, y adoptar las medidas oportunas para resolver los problemas que puedan surgir durante el mismo, informando de ello al Ayuntamiento.

Asimismo, la Dirección de Obra deberá redactar, dentro del plazo de los quince días anteriores al cumplimiento del plazo de garantía, un informe sobre el estado de las obras con el objeto de comprobar si procede la devolución de la garantía al contratista. En el caso de que el informe no fuera favorable, la Dirección de Obra procederá a dictar las respectivas instrucciones al contratista para la debida subsanación de los defectos detectados, concediéndole un plazo para ello.

- 2.19.** Con carácter general, realizar cualquier cometido que la Ley de Ordenación de la Edificación, el CTE y la Ley de Contratos del Sector Público atribuya a la Dirección de Obra.

3. EQUIPO TECNICO

El equipo técnico del adjudicatario estará compuesto, al menos, por los siguientes

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTidp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektronikoko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

miembros:

- 3.1.** Un Arquitecto/a Director/a encargado/a de la Dirección de Obra, conforme al artículo 12 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Dicha persona deberá tener una experiencia profesional, desde la obtención del título de Arquitecto/a, de, al menos, 5 años. Dentro de su experiencia profesional, deberá haber dirigido obras, en equipamientos docentes, de un importe global superior a 800.000 €, IVA excluido.

- 3.2.** Un Arquitecto/a Técnico/a encargado de la Dirección de Ejecución de la Obra, conforme al artículo 13 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Dicha persona deberá tener una experiencia profesional, desde la obtención del título de Arquitecto/a Técnico/a, de, al menos, 5 años. Dentro de su experiencia profesional, deberá haber dirigido obras de un importe global superior a 500.000 €, IVA excluido.

- 3.3.** Un Coordinador/a de Seguridad y Salud, especialista en ese ámbito, con experiencia de más de 5 años en Prevención de Riesgos Laborales, y con titulación académica que le faculte para la Coordinación de Seguridad y Salud.

- 3.4.** Los colaboradores que estime necesarios para el conocimiento y toma de decisiones de ámbitos sectoriales de las obras y/o de la asistencia técnica de la Dirección de Obra.

La figura principal del contrato será la Dirección de Obra (DO), que podrá resultar individualmente adjudicataria del contrato y designar las figuras de DEO y CSS.

No podrán ser objeto de subcontratación los trabajos correspondientes a la Dirección de Obra, que deberá efectuarlos, inexcusablemente, la persona designada en la oferta, de tal manera que el incumplimiento de esta condición, de forma previa al inicio de la prestación, o durante el desarrollo de la misma pueda conllevar o la rescisión del contrato, o la imposición de la penalidad correspondiente.

4. DIRECTOR DEL CONTRATO

Se establece que la Dirección del Contrato recae en la persona que cubre el puesto de la Jefa de la Subárea de Proyectos y Obras del Área de Educación. Para el ejercicio de sus competencias podrá ayudarse de los técnicos de la citada Subárea.

Dentro de las tareas de la Dirección del Contrato se encuentran, entre otras, las siguientes:

- 4.1.** Vigilar el cumplimiento de este Pliego y coordinar las relaciones entre el Ayuntamiento de Bilbao y los agentes intervinientes en la ejecución de la obra.

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTidp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

- 4.2. Promover y convocar las reuniones que resulten necesarias al objeto de solucionar cualquier incidente en la ejecución de las obras y del presente contrato, en los términos que mejor convenga al interés público.
- 4.3. Tramitar las incidencias surgidas en la ejecución del contrato, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 97 del RGLCAP.
- 4.4. Realizar las funciones y trámites que la legislación atribuya al promotor del contrato y que no estén expresamente atribuidas al Organo de Contratación del Ayuntamiento de Bilbao.
- 4.5. Vigilar, conjuntamente con la Dirección de Obra, el cumplimiento de plazos de la obra y de la entrega de la documentación que deba aportar cada uno de los agentes que intervienen en la misma.
- 4.6. Vigilar el cumplimiento de los Pliegos y resolver cuantas incidencias surjan durante el desarrollo de las obras, y que puedan afectar al funcionamiento del Centro.
- 4.7. Supervisar e impulsar la tramitación administrativa de las certificaciones.
- 4.8. Transmitir a la Dirección de Obra cuantas instrucciones plantee el Ayuntamiento de Bilbao y vigilar su cumplimiento.

La Dirección del Contrato, podrá imponer la introducción de modificaciones o el cumplimiento de determinadas prescripciones, siempre que no contravenga las cláusulas del contrato.

Tanto la Dirección del Contrato, como los técnicos de la Subárea de Proyectos y Obras que colaboren con ella, tendrán libre acceso a la obra y podrán circular por la misma en todo momento, sin necesidad de previo aviso. Del mismo modo, también tendrán acceso a toda la documentación relativa a la misma.

5. **ABONO DE HONORARIOS**

5.1. **Precio del contrato**

El precio del presente contrato de servicios no será revisable en ningún caso, ni por baja en la adjudicación de la obra, ni por excesos en su Certificación Final ni por las modificaciones que puedan acordarse. Solamente será objeto de modificación para los casos contemplados en los artículos 204 (previstas) y 205 (no previstas) de la Ley de Contratos del sector Público. En el precio del contrato están incluidos todo tipo de gastos, tasas, kilometrajes, etc, necesarios para la ejecución de la prestación que constituye su objeto.

En su estimación se ha considerado que se va a dedicar un tiempo razonable y suficiente para seguir adecuadamente el desarrollo de la obra, resolver las incidencias que se produzcan en su ejecución, girar las visitas que se estimen oportunas, teniendo

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTidp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

en cuenta su preparación y posterior información a la Administración contratante, así como la realización de cuantas tareas administrativas y técnicas deban llevarse a cabo para prestar el servicio con la máxima calidad.

Asimismo, se ha tenido en cuenta el tiempo que debe emplearse para desempeñar las funciones propias de una dirección facultativa tras la recepción de la obra, durante el plazo de garantía de la misma.

5.2. Forma de abono

Los honorarios correspondientes al presente contrato se abonarán en **5 pagos iguales**; los 4 primeros, hasta el 80%, se abonarán a medida que las facturas de las certificaciones igualen o superen el 20, 40, 60 y 80% del precio total de las obras.

El quinto y último pago del 20% restante se efectuará con la recepción de las obras, tras haber entregado al Director del Contrato toda la documentación pertinente de la obra y haber formalizado la liquidación.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y FINALIZACIÓN

El plazo de ejecución del presente contrato comenzará con su adjudicación y finalizará cuando haya transcurrido el plazo de garantía de las obras, de tal manera que la garantía del presente contrato queda vinculada a la de las obras.

En este sentido, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) del expediente de contratación de las obras señala un plazo de ejecución de 5 meses, reducible al que señale, en su caso, la oferta de la empresa adjudicataria.

Así mismo, el PCAP contempla un plazo inicial de garantía de la obra de 12 meses, que se ampliará hasta el plazo que señale la adjudicataria.

Durante el periodo de garantía de las obras la DO deberá realizar las visitas que, de forma motivada, le sean requeridas por la Dirección del Contrato cuando se haya detectado algún desperfecto constructivo o funcionamiento anómalo en las instalaciones de la obra que haya dirigido.

Sin perjuicio de lo anterior, el licitador podrá ofertar al Ayuntamiento de Bilbao asistencia técnica adicional y gratuita posterior a la finalización de las obras, consistente en la emisión de informes, asesoramiento técnico, levantamiento de planos, etc., a petición de la Dirección del contrato.

7. RESPONSABILIDAD

Además de las responsabilidades incluidas en el contrato, en los Pliegos, en la proposición presentada por el adjudicatario y cualesquiera otros documentos contractuales, los agentes que intervienen en la edificación deberán cumplir con las obligaciones que establezca el ordenamiento jurídico, y particularmente las definidas en el artículo 17 de la Ley de Ordenación de la Edificación:

Artículo 17. Responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTiDp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

edificación.

1. Sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación responderán frente a los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, en el caso de que sean objeto de división, de los siguientes daños materiales ocasionados en el edificio dentro de los plazos indicados, contados desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas o desde la subsanación de éstas:

a) Durante diez años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

b) Durante tres años, de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad del apartado 1, letra c), del artículo 3.

El constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras dentro del plazo de un año.

2. La responsabilidad civil será exigible en forma personal e individualizada, tanto por actos u omisiones propios, como por actos u omisiones de personas por las que, con arreglo a esta Ley, se deba responder.
3. No obstante, cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

4. Sin perjuicio de las medidas de intervención administrativas que en cada caso procedan, la responsabilidad del promotor que se establece en esta Ley se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas.
5. Cuando el proyecto haya sido contratado conjuntamente con más de

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTiDp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

un proyectista, los mismos responderán solidariamente.

Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.

- 6. El constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos derivados de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas al jefe de obra y demás personas físicas o jurídicas que de él dependan.*

Cuando el constructor subcontrate con otras personas físicas o jurídicas la ejecución de determinadas partes o instalaciones de la obra, será directamente responsable de los daños materiales por vicios o defectos de su ejecución, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

Asimismo, el constructor responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por las deficiencias de los productos de construcción adquiridos o aceptados por él, sin perjuicio de la repetición a que hubiere lugar.

- 7. El director de obra y el director de la ejecución de la obra que suscriban el certificado final de obra serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento.*

Quien acepte la dirección de una obra cuyo proyecto no haya elaborado él mismo, asumirá las responsabilidades derivadas de las omisiones, deficiencias o imperfecciones del proyecto, sin perjuicio de la repetición que pudiere corresponderle frente al proyectista.

Cuando la dirección de obra se contrate de manera conjunta a más de un técnico, los mismos responderán solidariamente sin perjuicio de la distribución que entre ellos corresponda.

- 8. Las responsabilidades por daños no serán exigibles a los agentes que intervengan en el proceso de la edificación, si se prueba que aquéllos fueron ocasionados por caso fortuito, fuerza mayor, acto de tercero o por el propio perjudicado por el daño.*
- 9. Las responsabilidades a que se refiere este artículo se entienden sin perjuicio de las que alcanzan al vendedor de los edificios o partes edificadas frente al comprador conforme al contrato de compraventa suscrito entre ellos, a los artículos 1.484 y siguientes del Código Civil y demás legislación aplicable a la compraventa.*

Con independencia de lo anterior, el Código Técnico de la Edificación (CTE) establece, en su artículo 5, que los agentes intervinientes en la edificación, definidos en el capítulo III de la LOE, serán responsables de su aplicación:

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTiDp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektronikoko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		

Artículo 5. Condiciones generales para el cumplimiento del CTE

5.1. Generalidades

Serán responsables de la aplicación del CTE los agentes que participan en el proceso de la edificación, según lo establecido en el Capítulo III de la LOE.

Para asegurar que un edificio satisface los requisitos básicos de la LOE mencionados en el artículo 1 de este CTE y que cumple las correspondientes exigencias básicas, los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, en la medida en que afecte a su intervención, deben cumplir las condiciones que el CTE establece para la redacción del proyecto, la ejecución de la obra y el mantenimiento y conservación del edificio.

8. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

La DO y la DEO del presente contrato estarán obligados a tener suscrito, antes del inicio de las obras, un seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales, con cobertura adecuada al volumen de obra y riesgo de la misma, con una suma asegurada igual o superior a 100.000,00 €.

En Bilbao, a 26 de agosto de 2026,

ÁREA DE EDUCACIÓN

JSB Proyectos y Obras
Maria Iciar Insunza Gaminde

Director del Área de educación
Francisco Javier Riaño Molledo

Egiazatzeko URLa	https://www.bilbao.eus/aytoonline/verificacion-documentos?csv=mTiDp%2F%2B9YAWbAiHgnCIdRQ%3D%3D	Egoera	EGUN-ORDUAK
Nork Sinatua	Zuzendaria Director/a - Fco. Javier Riaño Molledo	Sinatua	27/08/2026 12:08:29
	Sailatalburua Jefe/a de Subárea - Maria Iciar Insunza Gaminde	Sinatua	26/08/2026 11:46:53
Araudia	Txosten honek kopia elektroniko autentikoaren izaera du, eta jatorrizkoaren baliozkotasun eta eraginkortasun administratiboa du (39/2015 Legea, 27. art.).		