

Guía para gestionar la Rehabilitación de un edificio de viviendas

Recomendaciones y protocolo a seguir para la Propiedad de un inmueble

Realizado por:



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya



COL·LEGI D'APARELLADORS, ARQUITECTES TÈCNICS
I ENGINYERS D'EDIFICACIÓ DE BARCELONA



Con el apoyo de:



Con la colaboración de:



INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

Las entidades abajo firmantes hemos constituido el Grupo de trabajo “**Impulsar la rehabilitación**”. Su objetivo es desarrollar acciones que, por una parte, faciliten la actividad de rehabilitación y mantenimiento de los edificios y, por otra, contribuyan a mejorar la calidad de los trabajos.

Para contribuir a dar respuesta a este objetivo se ha preparado esta sintética Guía, la cual quiere acompañar y ayudar a los propietarios de propiedades verticales y a las comunidades de propietarios en el momento en que tienen que afrontar unas obras de rehabilitación o mantenimiento de su edificio. La organización y la gestión de unas obras de rehabilitación no son tareas habituales para las comunidades de propietarios ni para sus miembros y, a menudo, provocan un gran ajeteo al edificio e, incluso, conflictos internos entre los vecinos de la finca.

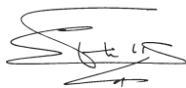
A continuación encontraréis diversas informaciones, consejos y recomendaciones que son fruto de nuestra experiencia y que a buen seguro os resultarán útiles si os tenéis que hacer responsables de tirar adelante la rehabilitación de vuestro edificio, ya sea como propietario de un inmueble, como presidente de la Comunidad, como miembro de la Junta de obras o, simplemente, en calidad de vecinos del inmueble.

Poneos en manos de profesionales con experiencia en rehabilitación y haced caso de las orientaciones que ellos os den. Haced con vuestra casa lo mismo que hacéis con vuestra salud.

Disponéis de un amplio abanico de profesionales para cada una de las etapas de una obra y estamos a vuestra disposición para ayudaros y acompañaros en vuestra rehabilitación.

¡Deseamos que los contenidos de esta guía os resulten útiles y provechosos!

Barcelona, a 23 de abril, día de Sant Jordi, de 2013



Enric Vendrell

President Col·legi
d'Administradors de
Finques de Barcelona
i Lleida



Mª Rosa Remolà

Presidenta
del Col·legi
d'Aparelladors de
Barcelona



Lluís Comerón

Degà del Col·legi
d'Arquitectes de
Catalunya



Josep Gassiot

President de la
RIME

AGENTES QUE INTERVENEN EN LA REHABILITACIÓN

Propiedad o Comunidad de propietarios

En el caso de Propiedad vertical, al ser propietario único, la toma de decisiones resultará fácil, siempre que se asesore con los profesionales idóneos. En el caso de las Comunidades de propietarios, estas se deben organizar constituyendo una **Junta de obras**, es decir, un grupo de propietarios que harán el seguimiento. La Junta es escogida en asamblea de la Comunidad y está formada por el presidente de la comunidad y diversos vecinos voluntarios. El número de miembros tendría que ser entre 3 y 5.

La Junta es la interlocutora entre la obra y la Comunidad. Tiene que estar al corriente del desarrollo de la obra y debe tener la suficiente autonomía para tomar las decisiones necesarias a propuesta de la dirección facultativa. Tiene que informar al resto de propietarios sobre los avances de las obras, aparición de patologías ocultas, necesidad de reparaciones urgentes, cambios en soluciones constructivas, variaciones de presupuestos, etc. Tiene que velar por los intereses generales de la comunidad y la correcta ejecución de la obra sin influencias ni intereses personales. Tiene que asistir al mayor número posible de visitas de obra (uno o varios miembros), siendo coherentes en sus planteamientos y decisiones.

La Propiedad tiene como responsabilidad primordial la búsqueda y contratación del técnico que se tiene que hacer cargo de la diagnosis y de las obras, y de la empresa constructora que las tenga que ejecutar. Del mismo modo, tiene que contratar los seguros y garantías sobre los trabajos (TCR, RC, avales, etc.).

Administrador de la finca

El Administrador de fincas es un profesional liberal que, de manera habitual, continuada y retribuida presta servicios de administración y asesoramiento a los propietarios de bienes inmuebles, ya sean rústicos o urbanos; administra sus alquileres y gestiona sus comunidades de propietarios. Desarrolla una actividad de gran valor socioeconómico que afecta de forma directa, práctica y cotidiana a la vida de los ciudadanos.

Sus funciones cuando se hacen obras de rehabilitación en una finca consisten en, previamente, evaluar los problemas detectados y tratarlos con la Propiedad. El Administrador tiene que asesorar en todo el proceso, desde la contratación del técnico, estudio de presupuestos, garantías de las empresas, financiación de la obra, solicitud de subvenciones, etc. Todo ello, con el objetivo de acompañar a la Propiedad en la toma de decisiones. Durante la obra, y en coordinación con la Junta de obras, será el interlocutor con los agentes implicados, en salvaguardia de los intereses de la Comunidad.

Técnico experto en rehabilitación

Se trata del Técnico designado para asesorar a la Comunidad de propietarios y a la Junta de obras desde su inicio hasta el acabado. Tiene que tener la confianza de la propiedad y velar en todo momento por sus intereses, para lograr unas obras de calidad en el tiempo y con los costes previstos.

Su tarea comienza con un informe que explique la detección y análisis de las lesiones o disfunciones que presente el edificio, haciendo especial incidencia en las posibles urgencias detectadas. A continuación, el técnico tiene que elaborar una diagnosis, que es un trabajo esmerado de análisis e investigación de las patologías detectadas en el informe previo para, seguidamente, poder ya redactar el proyecto de rehabilitación correspondiente, en el cual se definen con precisión todas las tareas a desarrollar, se hace un estado de mediciones y un presupuesto estimado

El Técnico también apoya en el proceso de licitación entre diversas empresas constructoras y elabora un estudio comparativo entre las diferentes ofertas. En la obra asume las tareas de dirección y de interlocución entre la Comunidad y la empresa constructora designada, haciendo un seguimiento de su ejecución, calidad y plazos, así como del control económico (certificaciones), manteniendo siempre informada a la Junta de obras de su avance y de todas las incidencias que puedan surgir.

Empresa constructora especializada en rehabilitación

La Empresa constructora es la responsable de ejecutar los trabajos definidos en el proyecto redactado por el técnico y aprobado por la Comunidad. La Empresa es escogida por parte de la Comunidad en base al estudio comparativo redactado por el técnico responsable, en el cual, además de la comparación de precios, se tendrán presentes aspectos como su especialidad en este tipo de trabajos, la disponibilidad de la estructura necesaria, el personal adecuado y cualificado, la seriedad y la solvencia... en resumen, su solvencia técnica, profesional y económica.

La relación entre la Empresa constructora y la Comunidad, y viceversa, se hará mediante el técnico director de los trabajos para evitar posibles órdenes contradictorias que puedan generar contradicciones y conflictos futuros en los trabajos a ejecutar.

Administraciones públicas

Las obras de rehabilitación están reguladas por la normativa de ámbito estatal, autonómico y por las ordenanzas locales. Hay que conocer bien los derechos y las obligaciones que se desprenden de estas regulaciones para poderlas tener en cuenta en el momento que queremos realizar unas obras de rehabilitación

Obligación de mantener. La Propiedad de un inmueble es responsable de conservarlo y rehabilitarlo para mantenerlo en condiciones de uso adecuadas. Por eso tiene que estar informada del estado del edificio. Las viviendas tienen que adaptarse a los estándares de Funcionalidad, Seguridad, Salubridad, Accesibilidad, Sostenibilidad y Eficiencia Energética.

Avaluación del estado de los edificios. Los edificios, por obligado cumplimiento, tienen que ser objeto de unas inspecciones técnicas periódicas que evalúen sus características y estado de conservación. Como la legislación es cambiante en esta exigencia, hay que informarse respecto de vuestro edificio; todos los de más de 50 años están obligados.

Licencias de obras. Previamente al inicio de las obras, la Comunidad tiene que disponer de la licencia o permiso de obras municipal. La solicitud se tiene que hacer por régimen de licencia o de comunicación. El plazo de tramitación depende del régimen de intervención de la Administración, y puede variar entre 24 horas y tres meses (aproximadamente).

Ayudas a la rehabilitación. Las Administraciones ofrecen subvenciones y financiación en función de la tipología de las obras. Patologías diversas, accesibilidad, mejora energética y otras muchas son actuaciones que pueden ser objeto de ayudas públicas. Estas ayudas son variables y hay que informarse en cada momento.



PASOS A SEGUIR

1. La Comunidad de propietarios y el Administrador detectan anomalías, desperfectos o lesiones en el edificio que requieren obras de rehabilitación o mantenimiento (también puede ser el resultado de haber pasado la ITE obligatoria).
2. La Comunidad y el Administrador contactan con un Técnico especializado en rehabilitación para que haga una valoración de los trabajos a realizar. La manera más efectiva -si no se dispone ya de ningún técnico de cabecera- es contactar con tres profesionales, utilizando si hace falta las bolsas de trabajo de los colegios, pidiendo una oferta de honorarios y un currículum que exprese la solvencia técnica y profesional. La Comunidad, asesorada por el Administrador, escogerá el mejor perfil.
3. El Técnico escogido realiza una inspección del edificio, analiza la problemática detectada y emite un informe técnico que establezca la gravedad y urgencia de la situación y recomiende las medidas a tomar.
4. El Presidente de la Comunidad y el Administrador informa los vecinos y propone la creación de una Junta de Obras para el seguimiento de las obras de rehabilitación.

Guía para gestionar la rehabilitación de un edificio de viviendas

5. La Comunidad de Propietarios contrata el Técnico elegido para hacer la Diagnósis y el Proyecto de rehabilitación. El Técnico dirige las obras, el control económico y asume la coordinación de seguridad bajo supervisión de la Junta de obras.
6. El Técnico redacta el Proyecto, que incluirá: memoria descriptiva de los trabajos, pliego de condiciones, estado de mediciones, presupuesto, *planning* de las obras, planos generales y detallados y estudio de seguridad.
7. La Comunidad de propietarios aprueba el Proyecto y la realización de las obras descritas.
8. La Junta de obras y el Administrador remite la documentación del Proyecto a diferentes empresas constructoras especializadas (normalmente a tres), para la presentación de los presupuestos de obra.
9. La Junta y el Administrador remiten los presupuestos de las empresas al Técnico para que haga un estudio comparativo.
10. El Técnico emite su informe a la Junta y al Administrador, que tendrá que escoger la Empresa. También se analiza el modelo de contrato de obra con la Empresa.
11. La Junta de obras presenta a la Comunidad, en Junta General, el presupuesto aceptado, para su aprobación. Se recomienda prever una cantidad destinada a posibles nuevas intervenciones complementarias al Proyecto, cantidad controlada por la Junta de Obras. Se aprueban las derramas o gastos, en caso de no haberlo hecho antes.
12. La Junta de obras firma el contrato con la Empresa, estableciendo las condiciones técnicas, económicas, garantías, programación y duración de las obras y la fecha de inicio de las mismas. Se adjunta el Proyecto como documento contractual.
13. El Técnico y/o el Administrador tramita la autorización municipal de obras (licencia) y, si se tercia, la financiación necesaria y las subvenciones o ayudas. La solicitud de licencia es paralela a la licitación de obras.
14. La Junta de obras considera la conveniencia de contratar un seguro de responsabilidad civil para hacer frente a posibles daños que se puedan causar a lo largo de las obras.
15. Antes de iniciar las obras, el Administrador solicita a la empresa constructora el certificado de estar al corriente de pago con Hacienda y Seguridad Social, póliza de responsabilidad civil y todo riesgo construcción (TCR) y Carta de Garantía sobre la obra. La Empresa presenta el Plan de Seguridad y Salud de la obra, si se tercia, al Técnico director de la obra y comunica la apertura del centro de trabajo ante la Administración laboral.
16. Iniciada la obra, se programan visitas de seguimiento con la participación del Técnico, la Junta, el Administrador y la Empresa. Se levanta acta de todas las decisiones tomadas.
17. El Administrador realiza los pagos de las certificaciones de obra previamente conformadas por el Técnico.
18. Finalizada la obra, el Técnico emite el Certificado Final de Obra y documentos según las obras realizadas (certificados de idoneidad técnica y de homologación, fichas de materiales, certificado de paramentos exteriores...)

RECOMENDACIONES PARA UNA BUENA REHABILITACIÓN

1. Estado del edificio

Antes de plantear una obra hay que estar seguro tanto del estado del edificio como de su conveniencia. Hace falta siempre ponernos en manos de un técnico experto. El informe previo y la posterior diagnosis son los primeros pasos para estar seguros de qué hay que hacer y poderlo programar en el tiempo.

2. Actuaciones a realizar

El informe previo y la diagnosis nos habrán determinado las actuaciones a realizar, así como su urgencia y programación. Para todas las actuaciones hay que redactar un Proyecto, sin el cual resultará imposible comparar presupuestos ni hacer un buen seguimiento de la obra ni de su calidad.

Cuando hacemos unas obras necesarias es un buen momento para plantearnos otras mejoras en el edificio que, aprovechando el gasto que ya tenemos que hacer, nos pueden salir mucho más a cuenta. Así, renovar instalaciones obsoletas todavía en servicio nos puede ahorrar muchos costes futuros; mejorar el comportamiento térmico del edificio nos puede representar un ahorro en la factura de la luz y mejora en el confort. Los técnicos os aconsejarán sobre los posibles ahorros y el tiempo de amortización.

3. Derramas y plazos para cubrir los gastos de obra

No se tienen que empezar las obras sin tener los fondos necesarios para cubrirlas. Se tiene que calcular la previsión de tesorería en función de los plazos, haciendo previsión de posibles trabajos complementarios y posibles situaciones de morosidad.

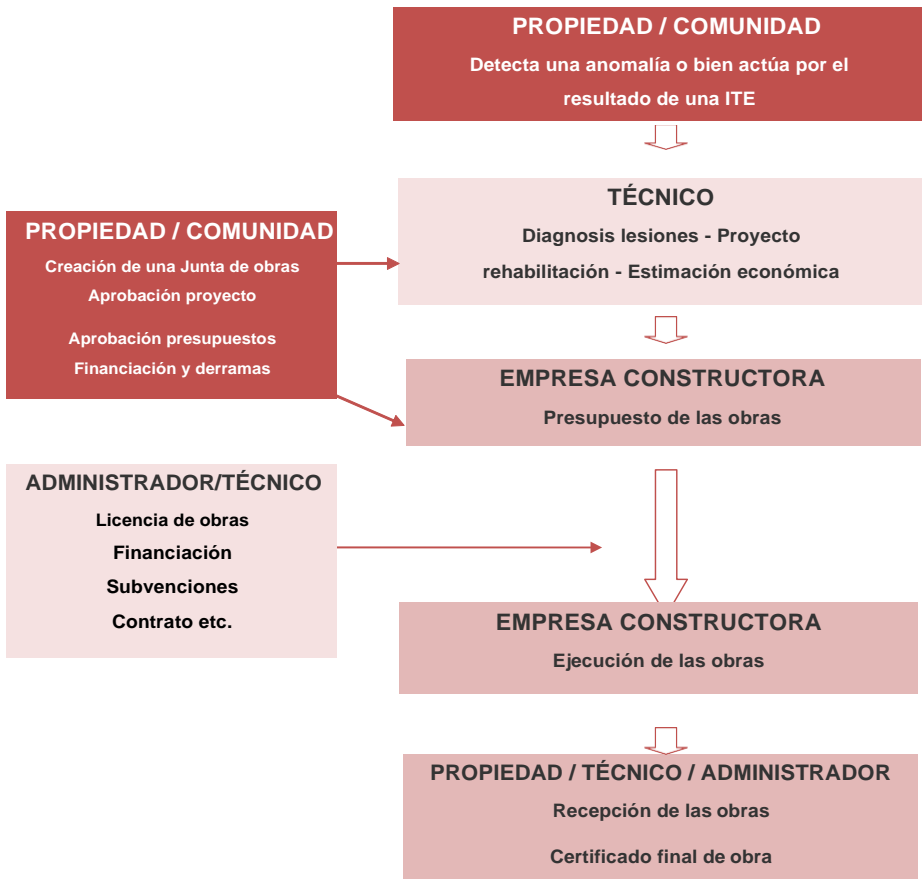
4. Ejecución de las obras

Es necesario que la empresa constructora escogida sea la adecuada para el tipo de obra a realizar técnicamente, económica y estructuralmente. Se tiene que hacer un seguimiento continuado y adecuado de la obra, y la Comunidad tiene que ser ágil para tomar decisiones respecto a intervenciones complementarias que pueden surgir en el transcurso de la obra. Igualmente será bueno formalizar un acta de inicio y una de final de obra, firmadas por la Comunidad (Presidente), el Técnico y la Empresa.

La mejor garantía es una obra correctamente ejecutada, puesto que la vía de las reclamaciones es larga y nunca se recupera la calidad razonable. Hay que contar con un Técnico y una Empresa especializados. Los presupuestos económicos siempre acaban saliendo más caros e implican menos calidad. Hay que tener muy en cuenta que el ahorro que puede suponer recurrir a la economía sumergida tiene, como contrapartida, una carencia de garantía total en todo el proceso.

5. Seguimiento posterior

El seguimiento del edificio y de su envejecimiento por parte de un Técnico nos facilitará el poder intervenir en las patologías cuando estas han afectado a muy poca parte del edificio y se pueden reparar con mínimos esfuerzos e inversión. Este es el principal valor añadido que aporta el hecho de disponer de un técnico de cabecera para el inmueble.



PARA MÁS INFORMACIÓN CONTACTA CON:

Col·legi d'Administradors de Finques de Barcelona i Lleida

Mallorca, 214 - 08008 Barcelona

T. 934 510 202 - cafbl@cafbl.cat - www.cafbl.cat

Col·legi d'Aparelladors de Barcelona

Bon Pastor, 5 - 08021 Barcelona

T. 932 402 06 - informacio@apabcn.cat - www.apabcn.cat

Col·legi d'Arquitectes de Catalunya

Plaça Nova, 5 - 08002 Barcelona

Tel. 933 015 000 - coac@coac.net - www.coac.net

RiME:

Cambra Oficial de Contractistes d'Obres de Catalunya

Passeig de Gràcia, 61 - 08007 Barcelona

T. 934 675 286 - informacio@ccoc.es - www.ccoc.es

Gremi Constructores d'Obres de Barcelona i Comarques

Gran Via de les Corts Catalanes, 663 - 08010 Barcelona

T. 932 659 430 - rdamont@gremi-obres.org - www.gremi-obres.org