

INFORMACION PARA COMUNIDADES Y ADMINISTRADORES DE FINCAS

PROCESO DE REHABILITACIÓN DE UN EDIFICIO DE VIVIENDAS

Las dudas e incertidumbres que se plantea una Comunidad de Vecinos con relación a los pasos a seguir una vez que ha tomado la decisión de afrontar una rehabilitación o reforma parcial o total en su edificio, y la constatación del gran número de decisiones equivocadas que se toman a menudo al respecto, nos ha llevado a desarrollar un esquema básico y lógico a seguir en un proceso de rehabilitación, que desde **REHABILITACIONES REFACON S.L.** proponemos como forma de trabajo.

El proceso que habitualmente sigue una Comunidad una vez que decide afrontar una rehabilitación parcial o total de su inmueble, es la de contactar directamente con una o varias empresas de rehabilitación, pedir presupuestos, elegir a una de ellas y realizar la obra. Los problemas que puede generar esto, y que se presentan en muchos casos, son evidentes: ausencia de un análisis objetivo y serio sobre las patologías existentes y posibles soluciones, falta de criterio a la hora de comparar los presupuestos y decidir el ejecutor de la obra, inexistencia de un Proyecto donde se diga que hay que hacer, como hay que hacerlo y a qué precio, y finalmente, lo más importante, ausencia de una Dirección de Obra que controle y certifique el conjunto de los trabajos. El hecho se agrava al estar hablando, en muchos casos, de presupuestos muy elevados.

PROCESO GENERAL PROPUESTO POR REHABILITACIONES REFACON S.L.

El esquema que se describe a continuación es un resumen del proceso propuesto. Si desea ampliar la información sobre el mismo y su adecuación a un caso concreto, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

1. PLANTEAMIENTO DE LA IDEA

La Comunidad de Propietarios decide la realización de unas obras determinadas. Como primer paso proponemos la contratación de nuestros servicios y, tras la exposición de necesidades por parte de la Propiedad, realizar el Correspondiente Proyecto de Rehabilitación.

2. REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN

El proceso de proyecto se compone de una serie de trabajos que, en función de la complejidad de la obra, pueden ser variables.

En general, constará de:

- * Toma de datos y análisis de la Normativa vigente.
- * En aquellos casos donde las soluciones puedan ser diversas, un estudio ó análisis previo donde se describan el estado actual del edificio, las patologías observadas, las diferentes y posibles soluciones técnicas existentes, una valoración económica aproximada y global de las mismas y una recomendación final sobre la mejor solución a nuestro criterio para el caso en cuestión.
- * Elección definitiva de la solución concretas a ejecutar, conjuntamente con la Comunidad, a efectos de su plasmación en el posterior documento de Proyecto.
- * Redacción del documento de Proyecto incluyendo:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra.
- Planos generales a escala del estado actual y de proyecto.
- Planos de detalle de cada uno de los capítulos.
- Pliego de condiciones.
- Estudio (Básico) de Seguridad y Salud.
- Programa de Control de Calidad (según el presupuesto).
- Proyecto de Estructuras Andamiadas (exigencia de algunos municipios, aunque se prevé una generalización en breve tiempo).
- Presupuesto desglosado por partidas con mediciones y precios unitarios compuestos.

3. ADJUDICACIÓN DE LAS OBRAS

En esta fase, nuestra forma de participación puede ser variable. Podemos dejarla completamente en manos de la Propiedad si así lo desea, podemos colaborar con un asesoramiento, podemos intervenir parcialmente o podemos, por último, asumirla de forma completa en representación de la Propiedad. Los trabajos a realizar en esta fase, pueden ser:

- Contactar con empresas constructoras a efectos de solicitud de presupuestos, de acuerdo siempre con la Propiedad.
- Aportar la información precisa a las mismas sobre el contenido del Proyecto.
- Recepción y análisis de las ofertas presentadas y presentación ante la Propiedad de las conclusiones y la propuesta de adjudicación.
- Preparación, redacción, asesoramiento o supervisión de los contratos de obra entre propiedad y contrata adjudicataria.

4. LA OBRA

Una vez adjudicada la obra, la Dirección Facultativa, compuesta por un arquitecto o por un arquitecto y un aparejador de, según el caso, autoriza el inicio de obra. Los trabajos a realizar por la Dirección Facultativa durante el transcurso de la obra, son básicamente:

- Supervisión técnica de las obras.
- Control económico. Realización de certificaciones parciales, si procede.
- Preparación de la documentación de Fin de Obra.
- Sellado y Visado de las obras ejecutadas.

Es importante comentar las responsabilidades que adquiere la Comunidad de Propietarios, como Promotora, en el tema de la seguridad durante la obra. Entre ellas decir que, en la mayoría de los casos, está obligada a contratar una Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante el transcurso de la misma. Esta coordinación debe realizarse por técnicos competentes y, en nuestro caso, pueden ser los mismos que conformen la Dirección Facultativa.

4. COMENTARIO FINAL

La contratación de unos técnicos para redactar un Proyecto de Ejecución y de una Dirección Facultativa para realizar el control de los trabajos en el proceso de rehabilitación del conjunto ó de alguna parte de un edificio de viviendas, además de ser obligatoria por ley en la mayoría de los casos aunque en ocasiones determinadas administraciones no lo exijan, conlleva una serie de ventajas indudables para la Propiedad. Pese a que en un inicio pueda parecer que es un gasto que puede ahorrarse en el caso de que la administración correspondiente no lo exija, la rentabilidad de ese gasto se produce y es evidente al concluir las obras. Hay que partir de la base, y decirlo claramente desde un inicio, que una obra de rehabilitación de este tipo es compleja y que, por muy bien

que se intente llevar por todas las partes, es inevitable que surjan una serie de problemas, imprevistos e incomodidades durante el transcurso de la misma.

La contratación de un Proyecto y Dirección a **REHABILITACIONES REFACON S.L.** implica que nuestros técnicos, independientes de la Contrata que vaya a ejecutar la obra, determinan que es lo que hay que hacer, como hay que hacerlo y el precio en el que hay que hacerlo. Esto se traduce en que la obra está controlada, que existe un Pliego de Condiciones donde se establecen los pasos a seguir en las diferentes situaciones que pueden plantearse en la obra, que la Propiedad no tiene que tomar y aceptar decisiones sobre aspectos técnicos que puedan plantearse, que en caso de que se presenten imprevistos durante la obra cualquier trabajo no previsto debe contar con la aprobación de la Dirección Facultativa, que las certificaciones parciales y finales deberán contar con el visto bueno y la firma de la Dirección Facultativa antes de ser facturadas y pagadas por la Propiedad, que la Dirección firma un Certificado Final de Obra donde se expresa que la obra ha sido terminada correctamente y que implica la correspondiente responsabilidad de dicha Dirección avalada por su seguro, que se cumple lo especificado en el decreto de Seguridad y Salud en las obras ...etc. En resumen, la Propiedad se despreocupa de todo el aspecto técnico trasladando dicha responsabilidad a nuestros técnicos que, siempre en estrecha relación con la Propiedad, serán los encargados de llevar la obra adelante.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Qué es una ITE?

¿Qué es un LIBRO DEL EDIFICIO?

¿Qué es una INSPECCION TECNICA DE EDIFICIOS?

¿Qué es la ITE?

La ITE (**Inspección Técnica del Edificio**) es una inspección, realizada por un técnico competente (Arquitecto ó Aparejador), para conocer el estado general de un edificio. Se formaliza en un documento que consta de un informe de inspección y un dictamen final.

¿Es obligatoria la ITE?

Por ahora no en todo el territorio Español, aunque se prevé que lo sea próximamente. El Gobierno está trabajando en el desarrollo de la Normativa que lo va a regular. Actualmente, ya es obligatoria en algunas ciudades del ámbito estatal, tales como Madrid, Barcelona, Zaragoza, Málaga, Cádiz, Valencia y Sevilla.

¿Quién deberá pasar la ITE?

La ITE la deberán pasar todos los edificios en base a unas condiciones previas y un calendario. Se podría realizar un símil con la ITV de los vehículos donde a partir de cierta edad, se establece un calendario de inspecciones regulares en el tiempo.

¿Qué ha de analizar una ITE?

Lo definirá la Normativa que lo regule, aunque repasando lo que se está exigiendo en las normativas vigentes de las ciudades anteriormente mencionadas, básicamente se analizarán los aspectos relativos a:

- Cubierta
- Estructura
- Fachadas
- Red de agua y Saneamiento

La ITE constará de:

- Identificación de patologías y sus causas.
- Pre diagnóstico del estado de conservación del edificio.
- Clasificación de los daños por orden de gravedad.
- Dictamen sobre las necesidades de intervención y reparación.

¿Qué pasará si la ITE es favorable?

Significará que su edificio está en suficientes condiciones de seguridad y no deberá pasarla nuevamente hasta dentro de un tiempo (por ejemplo, 10 años).

¿Qué pasará si la ITE es desfavorable?

Lo definirá la Normativa que lo regule, aunque se puede comentar lo que se está haciendo en otros lugares. La Administración remite un oficio comunicando a la Propiedad las obras obligatorias que deben realizarse para subsanar las deficiencias detectadas, dando un plazo para el comienzo de las obras. Para ello, algunos municipios están aplicando multas coercitivas por demora en los plazos asignados.

¿Se pueden realizar ITE actualmente aun que no sean obligatorias?

Por supuesto que sí. De hecho algunas Comunidades ya nos lo han solicitado y, desde **REHABILITACIONES REFACON S.L.**, la hemos realizado. En estos casos no ha sido por una exigencia normativa u obligatoriedad determinada sino por la voluntad de querer tener un diagnóstico real del estado del edificio y disponer de un calendario de posibles obras a realizar en el futuro evitando así imprevistos ó un agravamiento de las patologías existentes. Se puede entender, también, como el paso previó antes de contratar un Programa de Mantenimiento en un edificio de viviendas existente.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO (LIBRO DEL EDIFICIO)

INTRODUCCION

Es sabido que los edificios tienen una vida limitada y siguen un proceso de envejecimiento desde su construcción hasta su demolición o rehabilitación. Si tenemos presente que la vida útil de un edificio está entre los 50 y los 100 años, comprobaremos que el periodo de utilización, consumo, mantenimiento y mejora resulta, con diferencia, el más largo y también el de mayor gasto. Racionalizar este periodo de vida con un buen conocimiento del edificio, con un buen mantenimiento y con una gestión adecuada resulta imprescindible para poder obtener el mejor servicio con el menor coste.

Podemos decir que el mantenimiento de un edificio es un conjunto de trabajos periódicos (programados y no programados) que se realizan para conservarlo durante el período de vida útil en adecuadas condiciones para cubrir las necesidades previstas.

El mantenimiento no es un concepto nuevo. En nuestra sociedad siempre se habían cuidado los edificios, en aspectos sencillos por parte de los propios usuarios y, cuando era necesario, se pedía la ayuda de un experto, que a menudo era un albañil de confianza buen conocedor del edificio.

Esta cultura del mantenimiento se ha ido perdiendo a causa de muchas y diversas circunstancias y hoy en día nuestros edificios son totalmente desconocidos por sus propietarios y usuarios. Es por todo ello, que se hace necesario recuperar la cultura del mantenimiento como única solución para disponer de edificio más seguros y confortables, y es preciso introducir los términos económicos y de gestión de los edificios como forma de optimizar los recursos que se inviertan a lo largo de su vida. Las técnicas curativas o correctivas, reparando las averías una vez declaradas y con costes importantes por desperfectos colaterales y con molestias considerables para los usuarios, pueden reducirse si se aplican técnicas preventivas que traten de minimizar los imprevistos en todos los aspectos.

ALGUNOS ASPECTOS FUNDAMENTALES A CONSIDERAR

Teniendo en cuenta que la compra de una vivienda es, posiblemente, la inversión más importante que puede realizar una persona a lo largo de toda su vida, resulta verdaderamente preocupante la ausencia de información que sobre dicho producto puede tener el usuario final.

La inexistencia hasta ahora de una reglamentación que exija la entrega de un documento de estas características ha permitido a los profesionales eximirse de preparar y entregar esta documentación tan necesaria. A pesar de todo, la legislación vigente en sus diferentes rangos, establece muy claramente el reparto de responsabilidades de cada sujeto que interviene en el hecho constructivo. Y así, el usuario último adquiere la suya en cuanto al deber de mantener o conservar el edificio correctamente. La Ley de Propiedad Horizontal, por ejemplo, dice en su artículo 10:

“Será obligación de la Comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.”

El tema del seguro también es un tema importante y requiere un comentario previo: el seguro no es una forma de mantener, no es un contrato de mantenimiento. El seguro, por definición, no puede ser objeto de lucro y tan sólo tendrá efecto cuando se produzca el accidente o siniestro, que es aquello que resulta imprevisto, súbito y ajeno a la voluntad del asegurado. De esta forma, los contratos de mantenimiento, de conservación y de seguridad, y el contrato de seguro del inmueble siguen líneas paralelas, y sólo se relacionan por el hecho de que cuanto mayores y mejores sean las prestaciones de los primeros, más se abaratarán las primas del segundo.

La nueva Ley de Ordenación de la Edificación de 1999 ya establece la obligatoriedad de que todo nuevo edificio disponga de un “Libro del Edificio” que lo acompañará durante toda su vida. Se entregará a los usuarios finales del edificio nada más finalizar su construcción y será un documento básico, abierto y dinámico que se irá completando por diferentes agentes de forma periódica. En él se incluirá toda la documentación de proyecto, el acta de recepción, la relación identificativa de los gremios que han intervenido durante el proceso constructivo y un manual de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones.

PROGRAMA DE MANTENIMIENTO

Se pueden establecer tres fases dentro de este programa:

1. “PUESTA A CERO” DEL EDIFICIO

Consiste en la ejecución de las operaciones de mantenimiento corrector o trabajos de rehabilitación de aquellas lesiones que han quedado reflejadas en el Informe de la I.T.E. Algunos trabajos pueden realizarse siguiendo las recomendaciones establecidas en el propio informe. Otras operaciones más complejas pueden requerir la elaboración de proyectos técnicos más completos. La labor de **REHABILITACIONES REFACON S.L.** en esta fase consistiría en la redacción de dichos proyectos y el posterior seguimiento, control y dirección de las obras necesarias, tanto de las que han sido objeto de proyecto específico como de las que han sido consecuencia de las recomendaciones del Informe.

2. REDACCION Y ENTREGA DEL “LIBRODELEDIFICIO”

El “Libro del Edificio” se puede definir como el Carné de Identidad del edificio y es el documento base para realizar un Programa de Mantenimiento. Este Libro, ya obligatorio en edificios nuevos, completa la información facilitada en el informe de la I.T.E. con un Manual de uso y mantenimiento y un Calendario de mantenimiento, en principio, para un periodo de diez años prorrogables. El plan de mantenimiento establecido en el “Libro del Edificio” se aplicará en aquellas partes del edificio cuyo estado haya sido considerado bueno en el Informe de la I.T.E. o en aquellas cuyas lesiones ya hayan sido reparadas. No tiene sentido el mantenimiento de algo que precise de una reparación o rehabilitación. En estos casos, cuya situación también quedará reflejada en el libro,

el plan de mantenimiento se iniciará una vez los problemas hayan sido subsanados. La labor de **REHABILITACIONES REFACON S.L.** en esta fase consistiría en la redacción y entrega del mencionado “Libro del Edificio”.

SEGUIMIENTO DEL PROGRAMA DE MANTENIMIENTO ESTABLECIDO EN EL “LIBRO DEL EDIFICIO”:

La contratación de un Programa de Mantenimiento (que como ya se ha dicho, ya es obligatorio en edificios de reciente construcción) genera la figura del técnico de cabecera del edificio (equiparable al Médico de cabecera), figura que, en nuestro caso, estaría formada por técnicos de **REHABILITACIONES REFACON S.L.**

El técnico de cabecera será la persona/s encargada/s de realizar el seguimiento y coordinación global del Programa de Mantenimiento, un programa en el que intervendrán muchas personas a lo largo de la vida del edificio: el técnico de cabecera, el propio usuario de la vivienda, los encargados de jardinería y limpieza, los diferentes servicios técnicos de las diferentes instalaciones, las empresas o gremios especializados...etc. Los agentes mencionados realizarán las inspecciones periódicas y los trabajos de mantenimiento necesarios según lo especificado en el Manual y en el Calendario de Mantenimiento del “Libro del Edificio”.

Además, el/los técnico/s de **REHABILITACIONES REFACON S.L.** se comprometen durante el periodo de mantenimiento contratado a estudiar y responder a todas las cuestiones, consultas y preguntas sobre dudas o temas relacionados con aspectos constructivos que puedan ser planteados por los usuarios del edificio, dando un sentido real y verdadero a ese nuevo concepto denominado técnico de cabecera del edificio.

Asesoramiento sobre aspectos constructivos

El servicio de asesoramiento sobre aspectos constructivos que proponemos desde **REHABILITACIONES REFACON S.L.**, dirigido tanto a los integrantes de una Comunidad de Vecinos en sus diferentes formas de participación (Presidente, Administrador o vecino) como a propietarios individuales de una edificación determinada, es consecuencia de la constatación que hemos tenido en los últimos años sobre su importancia y necesidad. La buena aceptación por parte de algunos Administradores con los que hemos venido colaborando así nos lo ha corroborado.

Muchos Administradores sobre todo, entenderán fácilmente de que estamos hablando por la cantidad de veces que lo habrán vivido: Se produce un aviso de un problema en el edificio. Hay que llamar a alguien. Si el problema es fácilmente “dirigible” a un gremio determinado, se le avisa, se repara y punto. Si no lo es, pues bueno, se le avisa al que se cree que lo puede reparar y se confía en acertar. Es habitual que cada Comunidad trabaje con una serie de profesionales de confianza “fijos” por cada gremio. Y eso está muy bien, pues así el edificio es reconocido por una serie de personas que trabajan sobre él de manera regular.

Pero, qué hacer cuando surgen las siguientes preguntas:

¿Qué pasa cuando el problema no es fácilmente asignable a un gremio determinado por no estar claro el origen del problema?

¿Cómo sabemos que la solución propuesta es la más correcta desde todo punto de vista, sobre todo, calidad y precio?

¿Cómo sabemos que la reparación planteada es la correcta?

¿Qué hacer cuando existen dudas sobre si el problema esconde otros vicios ocultos que pueden afectar a otros elementos constructivos o estructurales?

¿A quién consultar?

En cualquier caso, las mayores dudas se plantean a la hora de afrontar una rehabilitación parcial o completa del edificio:

Que hay que arreglar la cubierta, o la fachada, o instalar un ascensor...etc.

¿Qué hay que hacer y quien lo establece?

¿A quién se le llama?

¿Cuántos presupuestos se piden?

¿Cómo se comparan los presupuestos?

¿De entrada, son comparables cuando las soluciones que están proponiendo son diferentes?

¿Las soluciones y los materiales planteados, son los correctos?...etc.

Entendemos que un Administrador ó un Presidente de Comunidad ó un vecino no tienen porqué ser expertos en aspectos constructivos. Bastante trabajo conlleva administrar una finca, presidirla o simplemente convivir en ella para, además, tener que cargar con la responsabilidad extra de tomar decisiones sobre determinados aspectos que van a suponer una fuerte inversión al conjunto de sus miembros.

Por todo ello creemos que es fundamental el asesoramiento profesional en todos estos aspectos, para que así cada cual pueda centrarse en su parcela correspondiente. El servicio de asesoramiento a Comunidades, Administradores y particulares que se propone desde **REHABILITACIONES REFACON S.L.** puede abarcar múltiples facetas. A continuación se listan algunas de ellas:

- Consultas relativas sobre los pasos a seguir ante cualquier reforma.
- Consultas sobre gestión y procesos constructivos.
- Consultas sobre la idoneidad de los materiales a utilizar en reforma de fachadas, impermeabilización, cubiertas...etc.
- Comparación y análisis de presupuestos de contrata aportados por la Comunidad.
- Levantamiento de planos del estado presente del edificio.
- Trazado de planos en ordenador desde aportación de croquis.
- Estudios de viabilidad sobre posibilidad de instalación de ascensores.
- Consultas y asesoramiento sobre aspectos constructivos de cualquier tipo.

Los servicios de asesoramiento pueden realizarse on-line o mediante los medios de contacto tradicionales, teléfono, fax o correo postal.