

Guia per gestionar la rehabilitació d'un edifici d'habitatges

Recomanacions i protocol a seguir per la Propietat d'un immoble

Realitzat per:



Col·legi d'Arquitectes
de Catalunya



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



Amb el suport de:



Amb la col·laboració de:



INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

Les entitats sotassignats hem constituït el Grup de treball **"Impulsar la rehabilitació"**. El seu objectiu és desenvolupar accions que, d'una banda, facilitin l'activitat de rehabilitació i manteniment dels edificis i, de l'altra, contribueixin a millorar la qualitat dels treballs.

Per contribuir a donar resposta a aquest objectiu s'ha preparat aquesta sintètica Guia, la qual vol acompanyar i ajudar als propietaris de propietats verticals i a les comunitats de propietaris en el moment en què han d'afrontar unes obres de rehabilitació o manteniment del seu edifici. L'organització i la gestió d'unes obres de rehabilitació no són tasques habituals per a les comunitats de propietaris ni per als seus membres i, sovint, provoquen un gran enrenou a l'edifici i, fins i tot, conflictes interns entre els veïns de la finca.

Seguidament trobareu diverses informacions, consells i recomanacions que són fruit de la nostra experiència i que de ben segur us resultaran útils si us heu de fer responsables de tirar endavant la rehabilitació del vostre edifici, ja sigui com a propietaris d'un immoble, com a presidents de la Comunitat, com a membres de la Junta d'obres o, simplement, en qualitat de veïns de l'immoble.

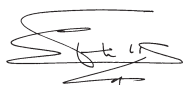
**Poseu-vos en mans de professionals amb experiència
en rehabilitació i feu cas de les orientacions que ells us donin.**

Feu amb casa vostra el mateix que feu amb la vostra salut.

Disposeu d'un ampli ventall de professionals per a cada una de les etapes d'una obra i estem a la vostra disposició per ajudar-vos i acompanyar-vos en la vostra rehabilitació.

Desitgem que els continguts d'aquesta guia us resultin útils i profitosos!

Barcelona, a 23 d'abril, diada 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

AGENTS QUE INTERVENEN EN LA REHABILITACIÓ

Propietat o Comunitat de propietaris

En el cas de Propietat vertical, al ser propietari únic, la presa de decisions resultarà fàcil, sempre que s'assessori amb els professionals idonis. En el cas de les Comunitats de propietaris, aquestes s'han d'organitzar constituint una **Junta d'obres**, és a dir, un grup de propietaris que en faran el seguiment. La Junta és escollida en assemblea de la Comunitat i està formada pel president de la comunitat i diversos veïns voluntaris. El nombre de membres hauria de ser entre 3 i 5.

La Junta és la interlocutora entre l'obra i la Comunitat. Ha d'estar al corrent del desenvolupament de l'obra i ha de tenir la suficient autonomia per prendre les decisions necessàries a proposta de la direcció facultativa. Ha d'informar a la resta dels propietaris sobre l'avançament de les obres, aparició de patologies ocultes, necessitat de reparacions urgents, canvis en solucions constructives, variacions de pressupost, etc. Ha de vetllar pels interessos generals de la comunitat i la correcta execució de l'obra sense influències ni interessos particulars. Ha d'assistir al major nombre possible de visites d'obra (un o diversos membres), essent coherents en els seus plantejaments i decisions.

La Propietat té com a responsabilitat primordial la recerca i contractació del tècnic que s'ha de fer càrrec de la diagnosi i de les obres, i de l'empresa constructora que les hagi d'executar. Així mateix, ha de contractar les assegurances i garanties sobre els treballs (TCR, RC, avals, etc.).

Administrador de la finca

L'Administrador de finques és un professional lliberal que, de manera habitual, continuada i retribuïda presta serveis d'administració i assessorament als propietaris de béns immobles, ja siguin rústics o urbans; administra els seus lloguers i gestiona les seves comunitats de propietaris. Desenvolupa una activitat de gran valor socioeconòmic que afecta de forma directa, pràctica i quotidiana a la vida dels ciutadans.

Les seves funcions quan es fan obres de rehabilitació en una finca consisteixen en, prèviament, avaluar els problemes detectats i tractar-los amb la Propietat. L'Administrador ha d'assessorar en tot el procés, des de la contractació del tècnic, estudi de pressupostos, garanties de les empreses, finançament de l'obra, sol·licitud de subvencions, etc. Tot plegat, amb l'objectiu d'acompanyar la Propietat en la presa de decisions. Durant l'obra, i en coordinació amb la Junta d'obres, serà l'interlocutor amb els agents implicats, en salvaguarda dels interessos de la Comunitat.

Tècnic expert en rehabilitació

Es tracta del Tècnic designat per assessorar la Comunitat de propietaris i la Junta d'obres des del seu inici fins a l'acabament. Ha de tenir la confiança de la propietat i vetllar en tot moment pels seus interessos, per tal d'assolir unes obres de qualitat en el temps i amb els costos previstos.

La seva tasca comença amb un informe que expliqui la detecció i anàlisi de les lesions o disfuncions que presenti l'edifici, fent especial incidència en les possibles urgències detectades. A continuació, el tècnic ha d'elaborar una diagnosi, que és un treball acurat d'anàlisi i recerca de les patologies detectades en l'informe previ per, seguidament, poder ja redactar el projecte de rehabilitació corresponent, en el qual es defineixen amb precisió totes les tasques a desenvolupar, es fa un estat d'amidaments i un pressupost estimat.

El Tècnic també dóna suport en el procés de licitació entre diverses empreses constructores i elabora un estudi comparatiu entre les diferents ofertes. A l'obra assumeix les tasques de direcció i d'interlocució entre la Comunitat i l'empresa constructora designada, tot fent un seguiment de la seva execució, qualitat i terminis, així com del control econòmic (certificacions), mantenint sempre informada a la Junta d'obres del seu avançament i de totes les incidències que puguin sorgir.

Empresa constructora especialitzada en rehabilitació

L'Empresa constructora és la responsable d'executar els treballs definits en el projecte redactat pel tècnic i aprovat per la Comunitat. L'Empresa és escollida per part de la Comunitat en base a l'estudi comparatiu redactat pel tècnic responsable, en el qual, a més de la comparació de preus, es tindran presents aspectes com la seva especialitat en aquest tipus de treballs, la disponibilitat de l'estructura necessària, el personal adequat i qualificat, la serietat i la solvència... en resum, la seva solvència tècnica, professional i econòmica.

La relació entre l'Empresa constructora i la Comunitat, i viceversa, es farà mitjançant el tècnic director dels treballs per tal d'evitar possibles ordres contradictòries que puguin generar contradiccions i conflictes futurs en els treballs a executar.

Administracions públiques

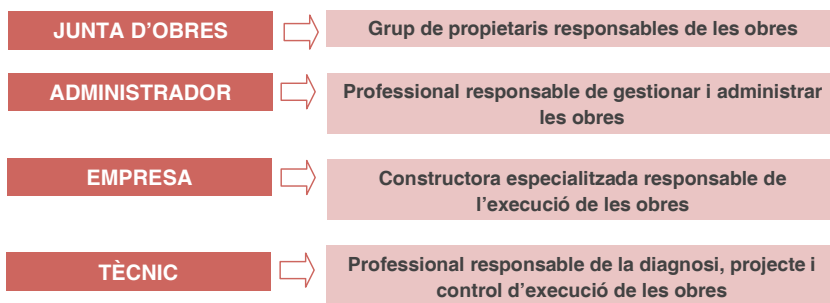
Les obres de rehabilitació estan regulades per la normativa d'àmbit estatal, autonòmica i per les ordenances locals. Cal conèixer bé els drets i les obligacions que es desprenen d'aquestes regulacions per poder-les tenir en compte en el moment que volem realitzar unes obres de rehabilitació.

Obligació de mantenir. La Propietat d'un immoble és responsable de conservar-lo i rehabilitar-lo per mantenir-lo en condicions d'ús adequades. Per això ha d'estar informada de l'estat de l'edifici. Els habitatges han d'adaptar-se als estàndards de Funcionalitat, Seguretat, Salubritat, Accessibilitat, Sostenibilitat i Eficiència Energètica.

Avaluació de l'estat dels edificis. Els edificis, per obligat compliment, han de ser objecte d'unes inspeccions tècniques periòdiques que avaluin les seves característiques i estat de conservació. Com que la legislació és canviant en aquesta exigència, cal informar-se respecte del vostre edifici; val a dir però que tots els de més de 50 anys hi estan obligats.

Llicències d'obres. Prèviament a l'inici de les obres, la Comunitat ha de disposar de la llicència o permís d'obres municipal. La sol·licitud s'ha de fer per règim de llicència o de comunicació. El termini de tramitació depèn del règim d'intervenció de l'Administració, i pot variar entre 24 hores i tres mesos (aproximadament).

Ajuts a la rehabilitació. Les Administracions ofereixen subvencions i finançament en funció de la tipologia de les obres. Patologies diverses, accessibilitat, millora energètica i moltes altres són actuacions que poden ser objecte d'ajuts públics. Aquests ajuts són variables i cal informar-se en cada moment.



PASSOS A SEGUIR

1. La Comunitat de propietaris i l'Administrador detecten anomalies, desperfectes o lesions a l'edifici que requereixen obres de rehabilitació o manteniment (també pot ser el resultat d'haver passat la ITE obligatòria).
2. La Comunitat i l'Administrador contacten amb un Tècnic especialitzat en rehabilitació perquè faci una valoració dels treballs a realitzar. La manera més efectiva -si no es disposa ja de cap tècnic de capçalera- és contactar amb tres professionals, utilitzant si cal les borses de treball dels col·legis, demanant una oferta d'honoraris i un currículum que expressi la solvència tècnica i professional. La Comunitat, assessorada per l'Administrador, escollirà el millor perfil.
3. El Tècnic escollit realitza una inspecció de l'edifici, analitza la problemàtica detectada i emet un informe tècnic que estableixi la gravetat i urgència de la situació i recomani les mesures a prendre.
4. El President de la Comunitat i l'Administrador informa els veïns i proposa la creació d'una Junta d'Obres per al seguiment de les obres de rehabilitació.

5. La Comunitat de Propietaris contracta el Tècnic triat per fer la Diagnosi i el Projecte de rehabilitació. El Tècnic dirigeix les obres, el control econòmic i assumeix la coordinació de seguretat sota supervisió de la Junta d'obres.
6. El Tècnic redacta el Projecte, que inclourà: memòria descriptiva dels treballs, plec de condicions, estat d'amidaments, pressupost, *planning* de les obres, plànols generals i detallats i estudi de seguretat.
7. La Comunitat de propietaris aprova el Projecte i la realització de les obres descrites.
8. La Junta d'obres i l'Administrador remet la documentació del Projecte a diferents empreses constructores especialitzades (normalment a tres), per a la presentació dels pressupostos d'obra.
9. La Junta i l'Administrador remeten els pressupostos de les empreses al Tècnic perquè en faci un estudi comparatiu.
10. El Tècnic emet el seu informe a la Junta i a l'Administrador, que haurà d'escollir l'Empresa. També s'analitza el model de contracte d'obra amb l'Empresa.
11. La Junta d'obres presenta a la Comunitat, en Junta General, el pressupost acceptat, per a la seva aprovació. Es recomana preveure una quantitat destinada a possibles noves intervencions complementàries al Projecte, quantitat controlada per la Junta d'Obres. S'aproven les derrames o despeses, cas de no haver-ho fet abans.
12. La Junta d'obres signa el contracte amb l'Empresa, establint les condicions tècniques, econòmiques, garanties, programació i durada de les obres i la data d'inici de les mateixes. S'adjunta el Projecte com a document contractual.
13. El Tècnic i/o l'Administrador tramita l'autorització municipal d'obres (llicència) i, si s'escau, el finançament necessari i les subvencions o ajuts. La sol·licitud de llicència és paral·lela a la licitació d'obres.
14. La Junta d'obres considera la conveniència de contractar una assegurança de responsabilitat civil per fer front a possibles danys que es puguin causar al llarg de les obres.
15. Abans d'iniciar les obres, l'Administrador sol·licita a l'empresa constructora el certificat d'estar al corrent de pagament amb Hisenda i Seguretat Social, pòlissa de responsabilitat civil i tot risc construcció (TCR) i Carta de Garantia sobre l'obra. L'Empresa presenta el Pla de Seguretat i Salut de l'obra, si s'escau, al Tècnic director de l'obra i comunica l'obertura del centre de treball davant l'Administració laboral.
16. Iniciada l'obra, es programen visites de seguiment amb la participació del Tècnic, la Junta, l'Administrador i l'Empresa. S'aixeca acta de totes les decisions preses.
17. L'Administrador realitza els pagaments de les certificacions d'obra prèviament conformades pel Tècnic.
18. Finalitzada l'obra, el Tècnic emet el Certificat Final d'Obra i documents segons les obres realitzades (certificats d'idoneïtat tècnica i d'homologació, fitxes de materials, certificat de paraments exteriors...).

RECOMANACIONS PER A UNA BONA REHABILITACIÓ

1. Estat de l'edifici

Abans de plantejar una obra cal estar segur tant de l'estat de l'edifici com de la seva conveniència. Cal sempre posar-nos en mans d'un tècnic expert. L'informe previ i la posterior diagnosi són els primers passos per estar segurs de què és el que cal fer i poder-ho programar en el temps.

2. Actuacions a realitzar

L'informe previ i la diagnosi ens hauran determinat les actuacions a realitzar, així com la seva urgència i programació. Per a totes les actuacions cal redactar un Projecte, sense el qual resultarà impossible comparar pressupostos ni fer un bon seguiment de l'obra ni de la seva qualitat.

Quan fem unes obres necessàries és un bon moment per plantejar-nos altres millores en l'edifici les quals, aprofitant la despesa que ja hem de fer, ens poden sortir molt més a compte. Així, renovar instal·lacions obsoletes encara en servei ens pot estalviar molts costos futurs; millorar el comportament tèrmic de l'edifici ens pot representar un estalvi en la factura de la llum i millora en el confort. Els tècnics us aconsellaran sobre els possibles estalvis i el temps d'amortització.

3. Derrames i terminis per cobrir les despeses d'obra

No s'han de començar les obres sense tenir els fons necessaris per cobrir-les. S'ha de calcular la previsió de tresoreria en funció dels terminis, fent previsió de possibles treballs complementaris i possibles situacions de morositat.

4. Execució de les obres

Cal que l'empresa constructora escollida sigui l'adequada per al tipus d'obra a realitzar tècnicament, econòmicament i estructuralment. S'ha de fer un seguiment continuat i adequat de l'obra, i la Comunitat ha de ser àgil per prendre decisions respecte d'intervencions complementàries que poden sorgir en el transcurs de l'obra. Igualment serà bo formalitzar una acta d'inici i una de final d'obra, signades per la Comunitat (President), el Tècnic i l'Empresa.

La millor garantia és una obra correctament executada, ja que la via de les reclamacions és llarga i mai es recupera la qualitat raonable. Cal comptar amb un Tècnic i una Empresa especialitzats. Els pressupostos econòmics sempre acaben sortint més cars i impliquen menys qualitat. Cal tenir molt en compte que l'estalvi que pot suposar recórrer a l'economia submergida té, com a contrapartida, una manca de garantia total en tot el procés.

5. Seguiment posterior

El seguiment de l'edifici i del seu envelliment per part d'un Tècnic ens facilitarà el poder intervenir en les patologies quan aquestes han afectat a molt poca part de l'edifici i es poden reparar amb mínims esforços i inversió. Aquest és el principal valor afegit que aporta el fet de disposar d'un tècnic de capçalera per a l'immoble.