

REHABILITACION EN 10 PASOS

**Para rehabilitar sin sorpresas**

En España casi el 50% de las casas tienen más de 30 años y la rehabilitación es uno de los ejes estratégicos del Gobierno para afrontar el ajuste inmobiliario. En el primer cuatrimestre del año los visados han aumentado un 9,3% respecto al mismo periodo de 2013, según Ministerio de Fomento.

Para abordar una rehabilitación sin complicaciones, se proponen diez consejos.

1. Lo primero: prevenir***'Un control constante de la vivienda nos ayudará a evitar sorpresas'***

Realizar un control constante de la vivienda nos ayudará a evitar sorpresas de última hora sobre las necesidades de acondicionamiento necesarias. Las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE) **son obligatorias** para viviendas de más de **30 años** en aquellas ciudades que ya tienen aprobadas sus respectivas ordenanzas. Sin embargo, el buen uso del edificio y su mantenimiento periódico permitirá mantener las condiciones de seguridad, estabilidad y habitabilidad de acuerdo con lo establecido en la normativa urbanística aplicable y en la ordenanza municipal. El incumplimiento de estas garantías nos supondría una **inspección desfavorable**.

2. Aunque a veces se olvide, la ley nos hace responsables

La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) especifica que son obligaciones de los propietarios «la conservación en buen estado de la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento». Además, la LOE señala que «son obligaciones de los usuarios, sean o no propietarios, la utilización adecuada de los edificios o de parte de los mismos de conformidad con las instrucciones de uso y mantenimiento, contenidas en la documentación de la obra ejecutada». Esta normativa nos responsabiliza, así, del estado de nuestras viviendas y de su correcto mantenimiento, algo que sin duda deberemos acostumbrarnos a tener en cuenta.

3. No olvide de solicitar una licencia urbanística

Toda tipología de rehabilitación precisa la preceptiva licencia urbanística y demás autorizaciones administrativas según la normativa aplicable.

4. Contrate a un técnico facultativo, si no quiere sorpresas

La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) establece que el arquitecto técnico es profesional habilitado para dirigir la ejecución de la obra. Entre los servicios que asumen estos profesionales se encuentra la elección y verificación de la correcta recepción de productos a la obra, la dirección de la ejecución material de la misma o la gestión de las certificaciones correspondientes.

Si lo que queremos es mantener un control exhaustivo y preciso de la rehabilitación, los aparejadores nos facilitarán un diagnóstico apropiado de la situación del inmueble y nos darán a conocer las necesidades existentes, así como el proceso que debemos seguir para la correcta ejecución de la obra.

5. La redacción de un proyecto técnico y el control de gastos

Otra de las labores que nos facilitará un profesional habilitado es la redacción de un proyecto técnico que contemple todas las fases de ejecución de la obra. Un documento obligatorio en toda rehabilitación, excepto en los casos en que no se actúe sobre elementos estructurales de la vivienda o en aquellos en que no se altere la configuración de la fachada.

Por otro lado, es preciso mantener un control sobre el ajuste de los tiempos planificados y de los gastos realizados.

6. El Libro del Edificio, el gran desconocido

Una vez finalizada la obra, el Libro del Edificio nos servirá de manual de conservación del inmueble ya que recogerá el proceso técnico de la ejecución de obra y los intervinientes en la misma, además de darnos claves para el correcto uso y mantenimiento de las instalaciones y de los materiales aplicados a la construcción.

7. Consulte las ayudas existentes

Beneficiarse de las **subvenciones** que Gobierno central, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos ofrecen para procesos de rehabilitación puede sernos de gran ayuda en la cuenta final.

8. Controle la gestión de los residuos

Debemos tener en cuenta que el **uso de contenedores** para la recogida de los residuos de demolición y construcción conlleva el pago de las correspondientes tasas al Ayuntamiento por invadir parte de la vía pública.

La correcta gestión de estos residuos producidos es responsabilidad del propietario o usuario de la vivienda.

9. Incluya la eficiencia energética en tu proyecto

'Las energías limpias se presentan como la mejor alternativa para reducir los consumos'

Es un hecho que el empleo de la eficiencia energética y su aplicación en el urbanismo se ha convertido en el presente y futuro del nuevo modelo constructivo. En este sentido, las energías limpias se presentan como la mejor alternativa para reducir los consumos y mejorar la eficiencia energética del edificio y, por ende, para disminuir nuestra factura mensual.

La aplicación de este tipo de sistemas, sumado a soluciones tan prácticas como la **mejora de los aislamientos** de la vivienda, puede suponernos un ahorro de entre el 40 y el 70% de la **factura energética**.

Además, hay que tener en cuenta que el Real Decreto 47/2007 de la **Eficiencia Energética** expone que -el propietario del edificio de nueva construcción es responsable de la renovación o actualización del certificado de eficiencia energética- y que éste tendrá una **vigencia máxima de diez años**. En breve se regulará mediante otro Real Decreto el proceso a seguir en los edificios ya construidos.

10. ¡Disfrute de tu vivienda!

Realiza inspecciones rutinarias que aseguren el correcto funcionamiento del edificio y ten en cuenta **un Plan de Mantenimiento** para disfrutar de tu vivienda en las mejores condiciones.