



guía Reforma de
locales comerciales

2013

COACYLE / BURGOS



Ayuntamiento
de Burgos



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	3
ANTES DE EMPEZAR.....	5
COMERCIANTES.....	7
CONCEPTUALIZACIÓN	9
BIREFING.....	10
ELECCIÓN DEL LOCAL.....	10
DISEÑO DEL LOCAL	11
PROFESIONALES	12
LA REFORMA PASO A PASO.....	13
DUDAS DE UN COMERCIANTE.....	25
TÉCNICOS.....	29
PASOS PARA REALIZAR UN PROYECTO DE REFORMA	31
COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES, ¿QUIÉN ES QUIÉN?	40
ALGUNOS CONSEJOS.....	43
DUDAS DE UN TÉCNICO	45
CONTRATISTAS.....	49
FUNCIONES	50
DOCUMENTOS DE INTERÉS.....	52
PLANIFICACIÓN DE LA OBRA: PERMISOS Y LICENCIAS	59
DUDAS DE UN CONTRATISTA	62
ADMINISTRACIÓN	64
PASOS PARA GUIAR A UN COMERCIANTE	65
DUDAS DE UN TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO.....	67

Reformar un local es una decisión muy importante para un comerciante. No sólo se trata de crear un escenario en el que colocar el producto de manera atractiva, es esto y mucho más; supone abordar una inversión considerable, inversión que será preciso amortizar en un periodo de tiempo que es preciso concretar previamente y que variará en función de si el local es propio o alquilado y en este caso de su duración y del horizonte más o menos largo que se prevea para su renovación.

Supone asumir que se soportará un nivel u otro de gastos en función de su estructura y de sus instalaciones. Ha de responder a ofrecer a los futuros clientes un buen nivel de confortabilidad y accesibilidad y a la vez que facilite toda la actividad a los trabajadores del establecimiento.

Supone que ha de asegurarse un nivel importante de diferenciación, ha de resultar atractivo para los consumidores y estar bien integrado en su entorno. Supone muchas cosas y de las decisiones que se adopten sobre esa reforma dependerá en buena medida el éxito del negocio en el futuro.

Y supone una importante carga administrativa que también será preciso resolver.

No parece una tarea para que un comerciante la aborde sólo; necesita contar con profesionales que le orienten, que le expliquen la trascendencia que pueden tener sus decisiones y que le aporten conocimiento y trabajo para llevar adelante la iniciativa. Querer hacer todo uno mismo o que un único profesional se responsabilice de todos los aspectos que conlleva, no parece prudente y puede resultar muy caro; se necesita considerar en profundidad muchos aspectos antes de comenzar las obras.

La intuición es importante pero lo es mucho más el conocimiento, la información y la capacidad de análisis.

Hacer una reforma nunca es fácil, pero a tu disposición tienes una serie de profesionales que velarán por ti. ¡Confía en ellos!

El contenido de esta Guía para la reforma de locales comerciales, es un instrumento útil para todos los agentes implicados en el proceso de reforma de un establecimiento comercial: técnicos, arquitectos, contratistas, administración pública y comerciantes. Además, como complemento a este documento, se ha elaborado una web interactiva en la que se ha plasmado el contenido de la guía y añadido información adicional (<http://reformalocales.wix.com/reformalocales>).

Antes de empezar, es necesario asimilar una serie de conceptos clave que serán de gran utilidad para manejar la presente Guía de Reforma de Locales Comerciales.

- **OBRA DE REFORMA:** obra en la que existe modificación de estructura, de fachada, de uso o cualquier intervención en un edificio catalogado por algún tipo de protección, por lo que se necesita un proyecto de ejecución, realizado siempre por un TÉCNICO COMPETENTE.
- **OBRA MENOR:** obra en la que no se modifican los elementos expuestos en el punto anterior, por lo que la obra no necesitará un proyecto. Obra en la que no se modifica la estructura del local y por ello no es susceptible de un proyecto.
- **OBRA MAYOR:** coloquialmente se habla de Obra Mayor cuando se trata de obras que requieren de un proyecto técnico de ejecución.
- **LIBRO DE ÓRDENES:** EL LIBRO DE ÓRDENES y ASISTENCIAS es un documento que deberá permanecer en todo momento en la obra y estar a disposición del Arquitecto Director y del Arquitecto Técnico o Aparejador de la misma, quienes deberán consignar en él las visitas, incidencias y órdenes que se produzcan en su desarrollo.

Cada asistencia, orden o instrucción deberá ser extendida en la hoja correspondiente con indicación de la fecha en que tenga lugar y la firma del Arquitecto Director, Arquitecto Técnico o Aparejador y la del constructor, técnico o encargado que, en su caso, le represente.

El Libro deberá presentarse al finalizar las obras en los Colegios Profesionales, junto con la certificación final de la obra, sin cuyo requisito no podrán ser visados estos documentos.

- **CERTIFICACIONES PARCIALES DE LA OBRA:** una certificación es una medición valorada según el presupuesto del proyecto con los modificados que se vayan introduciendo durante la ejecución de la obra, realizada por la dirección facultativa o el contratista, y supervisada por la dirección facultativa para garantizar ante el promotor que una parte de la obra ha sido realmente ejecutada por el contratista y para que así conste a los efectos oportunos.

El modo normal de pago del precio convenido en el contrato de obra, es el pago parcial a través de las certificaciones de obra. El pago de estas certificaciones de obra son simplemente pagos meramente provisionales o entregas a cuenta de una ulterior liquidación de la obra, que tienen por finalidad facilitar al constructor la reposición de los gastos que ha tenido que atender en la ejecución de la obra, y que su pago no supone en ningún caso aprobación por el promotor de la obra hasta dicho momento ejecutada.

Terminada la obra se procederá a la elaboración de la certificación final y, concluida el periodo de garantía, a la liquidación del contrato (certificación de liquidación o certificación final complementaria).

Si estuviera previsto en el contrato, cabe la posibilidad del pago total de precio mediante una certificación única.

- **ACTA DE RECEPCIÓN PROVISIONAL DE LA OBRA:** la recepción provisional de una obra es un documento que refleja las deficiencias encontradas por el promotor y/o la dirección facultativa al ser examinada la obra ejecutada, la obra se declara disconforme a lo pactado y se le concede un plazo para subsanar las deficiencias observadas., asado este plazo se vuelve a inspeccionar la obra y si es de nuevo disconforme se vuelve a realizar una acta provisional y así hasta que el edificio se encuentre conforme a lo pactado.
- **ACTA DE RECEPCIÓN DE LA OBRA:** la recepción es el acto por el cual el promotor examina la obra ejecutada, la declara conforme a lo pactado y toma posesión de la misma, trasladándose los riesgos y perdiendo la acción por los defectos aparentes que no sean objeto de reservas en el acta de recepción (art. 6 LOE). A partir de este momento comienzan a contar los plazos de garantía.

¿CÓMO AFRONTAR UNA REFORMA?, ¿SABES CÓMO HACERLO?

Reformar un local es una decisión muy importante para un comerciante. No sólo se trata de crear un escenario en el que colocar el producto de manera atractiva, es esto y mucho más:

- ✓ Supone abordar una inversión considerable, inversión que será preciso amortizar en un periodo de tiempo que es preciso concretar previamente y que variará en función de si el local es propio o alquilado, y en este caso, de su duración y del horizonte más o menos largo que se prevea para su renovación.
- ✓ Supone asumir que se soportará un nivel u otro de gastos en función de su estructura y de sus instalaciones. Ha de responder a ofrecer a los futuros clientes un buen nivel de confortabilidad y accesibilidad y a la vez que facilite toda la actividad a los trabajadores del establecimiento.
- ✓ Supone que ha de asegurarse un nivel importante de diferenciación, ha de resultar atractivo para los consumidores y estar bien integrado en su entorno.
- ✓ Supone todo esto y otras muchas cosas, y de las decisiones que se adopten sobre esa reforma dependerá en buena medida el éxito del negocio en el futuro.
- ✓ Supone también una importante carga administrativa que será preciso resolver.

No parece una tarea para que un comerciante la aborde sólo; necesita contar con profesionales que le orienten, que le expliquen la trascendencia que pueden tener sus decisiones y que le aporten conocimiento y trabajo para llevar adelante la iniciativa.

Querer hacer todo uno mismo o que un único profesional se responsabilice de todos los aspectos que conlleva, no parece prudente y puede resultar muy caro; se necesita considerar en profundidad muchos aspectos antes de comenzar las obras.

La intuición es importante pero lo es mucho más el conocimiento, la información y la capacidad de análisis.

Hacer una reforma nunca es fácil, pero a tu disposición tienes una serie de profesionales que velarán por ti, ¡debes confiar en ellos!

El local es una herramienta más para vender. Hace falta tener claro qué se quiere conseguir con la reforma, a qué necesidad responde.

La reforma tiene que alinearse con todas las demás herramientas para ofrecer al consumidor una idea coherente

CONCEPTUALIZACIÓN

Saber qué se quiere COMUNICAR a través del local, el valor de MARCA, es importante, y en ello influirá dónde se encuentre ubicado el establecimiento, qué otras tiendas existen en ese entorno, qué productos se venden, a qué público se dirige la oferta, qué política de precios y promociones se pretende seguir... Todo ello es importante, por ello procura no dejar nada al azar.

Al plantearte la reforma del local, de manera simultánea debes adaptar, revisar o generar, tu Modelo de Negocio, porque sobre todo debes tener claro por qué tomas una decisión tan importante y qué objetivos te propones conseguir. Si esto lo tienes claro y está bien definido todo te resultará más fácil y los profesionales que colaboren contigo en la iniciativa comprenderán mejor lo que te propones. Tu Plan de Viabilidad será quien te diga definitivamente qué alternativa de las posibles es la más adecuada, valora todas, no te conformes con asumir algo directamente.

Puede parecer que se plantea algo demasiado complicado, que implicará dedicar demasiados tiempo y que después de todo nunca se sabe si se acertará o no, porque serán los clientes quienes realmente evaluarán la decisión que se adopte.

Piensa que las cosas no ocurren por casualidad; podemos conocer o no las razones que hacen que algo ocurra, pero no puedes dudar que éstas existen; si esas razones van a influir en el éxito o fracaso de tu negocio, no puedes eludir conocerlas, recuperarte de un error puede llevarte bastante más tiempo y constarte mucho más dinero.

Antes de comenzar una reforma deberás tener claros una serie de conceptos, sobre los que deberás meditar y reflexionar. A continuación se exponen qué aspectos deberás tener presentes:

BIREFING

Reflexiona sobre las siguientes cuestiones:

1. ¿Qué producto quieres comercializar?
2. ¿Cuál es tu clientela? ¿A quién te quieres dirigir?
3. ¿Cuál es tu propuesta de valor? ¿Qué te hace diferente al resto de tus competidores?
4. ¿Quiénes son tus competidores? ¿Dónde se encuentran? ¿Qué ofrecen?
5. ¿Cómo quieres mostrar tus productos? ¿Has pensado en tu imagen corporativa, en la promoción y publicidad?
6. ¿Qué tipo de local necesitas? ¿Dónde, orientación, superficie, iluminación, fachada, almacén?
7. ¿Qué atmósfera necesitas en tu negocio? ¿Qué ambientación, materiales, iluminación...?
8. ¿Con qué presupuesto aproximado cuentas?

ELECCIÓN DEL LOCAL

Para la elección del local, deberás, tomando en consideración las primeras reflexiones realizadas en el Briefing, **estudiar si técnicamente es viable desarrollar en él la actividad que se desea**. Es decir, ten en cuenta:

1. **¿Dónde?:** estudio de mercado, necesidad de exposición al público, orientación adecuada...
2. **¿Problemática urbanística?:** zona con licencias restringidas, local descatalogado (Centro Histórico), comunidad de propietarios,...
3. **¿Cómo es el local?:** configuración de la planta, altura, accesibilidad, eliminación de barreras, protección contra incendios, instalaciones...

Hay que tener en cuenta todos estos aspectos a la hora de seleccionar el local comercial para evitar imprevistos que supongan retrasar la obra o aumentar el presupuesto estimado.

¿Conoces los locales que están disponibles?

A tu disposición se encuentran algunas herramientas para la búsqueda de locales comerciales libres:

- **Sistema de Información Geográfica GISCOM**
- **Oficina de Transferencia de Negocios**
- **Plataforma CIRCUIT**

Si ya dispones de local, ¿por qué te planteas reformarlo?, ¿está obsoleto?, ¿no alcanzas los resultados esperados y consideras que con un cambio en el local mejorarás?, ¿te has planteado trasladar de local tu negocio?, ¿has considerado TODAS las alternativas que puedes tener?...

DISEÑO DEL LOCAL

Una vez seleccionado el local, es momento de pensar en cómo va a ser el local, la distribución, luz, ambientación, decoración, diseño... Es importante que a la hora de diseñar el local exista una relación cómoda y directa entre el técnico y el comerciante.

El comerciante tiene que expresar libremente el tipo de reforma que quiere para su negocio teniendo siempre en cuenta que es el encargado de tomar la última decisión. Si bien, el técnico le aconsejará en todo momento sobre criterios arquitectónicos y constructivos que pueden mejorar considerablemente el espacio y las sensaciones para así repercutir favorablemente en el negocio.

Antes de empezar, el comerciante debería plantearse qué tipo de reforma quiere, para así conceptualizar el negocio y procurar una mejor relación entre el producto que quiere vender y el diseño local.

En este punto piensa en lo que necesitas y en lo que quieres para tu negocio, pero déjate asesorar también por un profesional. No se acierta por casualidad. Huye de la ocurrencia.

Se realista y amódate a las características de tu negocio, de tus productos, de tus clientes y de tu entorno.

Ten en cuenta los siguientes aspectos:

- **El local deber reflejar personalidad.**
- **Cuida la imagen que quieres trasladar a los clientes.**
- **Une diseño y funcionalidad.**
- **Cuida la separación de ambientes: zona de venta, escaparate, mostrador..., todo debe estar unificado.**

PROFESIONALES

Te vendrá bien contar con profesionales que te ayuden y orienten a la hora de ver y valorar las alternativas existentes y tomar decisiones coherentes.

Herramientas de apoyo:

- **Colegio de Arquitectos**
- **Guía de Innovación en el Comercio ¿tradicional?**
- **CR emprende**
- **Manual para establecer un Modelo de Negocio**

LA REFORMA PASO A PASO

COMENZAMOS LA REFORMA

Antes de empezar, ten claro qué tipo de reforma estás buscando, para así conceptualizar el negocio y procurar una mejor relación entre el producto que quieres vender y el diseño del local.

No es preciso que domines la normativa que afecta a la reforma de un local, pero como empresario sí has de saber algunas cosas, conocer el alcance de algunos conceptos para poder entenderte con los profesionales que te asesorarán, ser consciente de las obligaciones que tienes con la administración; evitarás problemas, sanciones y sobre todo pérdidas de tiempo.

➤ PASO 1: OBLIGACIONES LEGALES

A continuación se muestra un cuadro resumen en el que se reflejan todos los trámites y licencias que se deberán solicitar a la hora de comenzar una reforma de un local comercial:

	TRASPASO		CAMBIO DE USO			ADECUACIÓN O REFORMA SIN CAMBIO DE USO	
	CON TRAMITACIÓN AMBIENTAL REALIZADA ^[3]	SIN TRAMITACIÓN AMBIENTAL REALIZADA	SIN OBRAS	CON OBRAS		OBRA QUE NO REQUIERE PROYECTO ^[4]	OBRA QUE SÍ REQUIERE PROYECTO
				OBRA QUE NO REQUIERE PROYECTO ^[4]	OBRA QUE SÍ REQUIERE PROYECTO		
ACTIVIDADES DEL ANEXO DE LA LEY 12/2012 DEL 26/12/2012 QUE CUMPLAN EL ART. 2 DE DICHA LEY ^[1] O ACTIVIDADES DEL ANEXO V DE LA LEY 11/2003	<ul style="list-style-type: none"> Comunicación Previa de la Transmisión de Actividad puesta en marcha tras Declaración Responsable ^[2] 	<ul style="list-style-type: none"> Declaración Responsable 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia urbanística de carácter no constructivo ^[5] Declaración Responsable 	<ul style="list-style-type: none"> Declaración Responsable 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia de Obras de Reforma Licencia de 1ª Ocupación Declaración Responsable ^[6] 	<ul style="list-style-type: none"> Declaración Responsable 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia de obras de reforma Licencia de 1ª Ocupación Declaración Responsable ^[6]
RESTO DE ACTIVIDADES QUE NO FIGURE EN NINGUNO DE LOS 2 ANEXOS ANTERIORES	<ul style="list-style-type: none"> Transmisión de Licencia Ambiental 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia ambiental Comunicación Inicio de Actividad 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia urbanística de carácter no constructivo ^[5] Licencia ambiental Comunicación Inicio de Actividad 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia ambiental y licencia de obras menores ^[7] Comunicación Inicio de Actividad 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia ambiental y licencia de obras de reforma ^[7] Licencia de 1ª Ocupación Comunicación Inicio de Actividad 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia ambiental y licencia de obras menores ^[7] Comunicación Inicio de Actividad 	<ul style="list-style-type: none"> Licencia ambiental y licencia de obras de reforma ^[7] Comunicación Inicio de Actividad

[1] Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados.

2. Quedan al margen de la regulación contenida en el Título I de esta Ley las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

[2] Artículo 3. *Inexigibilidad de licencia.*

2. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.

[3] La tramitación ambiental preceptiva en el ámbito comercial puede ser Licencia Ambiental y posterior Comunicación de Inicio cuando la superficie útil de exposición y venta al público sea superior a 300 m2 o mera Declaración Responsable, en el caso que fuera inferior a la misma

[4] El artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación establece:

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) [...]

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

[5] De acuerdo con el artículo 288.b.1º Decreto 22/2004, de 29 enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

[6] La Declaración Responsable no produce efectos y por tanto no permite el inicio de la actividad, si no se ha obtenido previamente la Licencia de Primera Ocupación

[7] De acuerdo al artículo 99 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, se conceden ambas licencias mediante una misma resolución

➤ PASO 2: TU RELACIÓN CON LOS PROFESIONALES: TÉCNICOS Y CONSTRUCTORES, ¿EN QUÉ PUEDEN AYUDARTE CADA UNO? PROYECTO: TÉCNICOS Y ARQUITECTOS; PRESUPUESTO: CONSTRUCTOR

Elige a profesionales con experiencia contrastada en la reforma de LOCALES COMERCIALES y con capacidad para desarrollar con solvencia los trabajos, quizás no sean los más baratos pero el valor del conocimiento no tiene precio.

Diseñar bien la reforma, de tal modo que se adapte a las necesidades y aprovechando al máximo los espacios, no es fácil y contar con el conocimiento de un profesional será seguramente imprescindible, en algunos casos, en función de la importancia de la obra, la normativa obliga a ello.

También necesitarás contar con un contratista que ejecute la obra o bien con una serie de profesionales de diferentes oficios, si este fuera el caso su coordinación será una dificultad añadida.

Todas estas relaciones deberás formalizarlas con los respectivos contratos de prestación de servicios y/o de ejecución de obra; en este aspecto puede resultar muy provechoso, contar con un buen asesoramiento jurídico.

Tu relación con el técnico. Ten en cuenta que tendrás que contratar a uno o varios técnicos (arquitectos) que deberán realizar los siguientes servicios para ti:

- **Redacción del proyecto de reforma**
- **Redacción del Estudio de Seguridad y Salud**
- **Será el encargado de dirigir la obra y coordinar su ejecución con el contratista**
- **Coordinación de seguridad y salud**
- **Redacción del certificado final de obra**

Tu relación con contratista. Toda relación entre comerciante y constructor ha de ser a través del técnico. Es muy importante no buscar al contratista antes de tener el proyecto técnico en mano.

Dejarse aconsejar por el técnico para elegir presupuestos de diferentes constructores, quien los estudiará y comparará de forma pormenorizada.

No siempre el más barato a priori acaba saliendo el más rentable.

➤ **PASO 3: LOS CONTRATOS ¿QUÉ TIPO DE CONTRATOS DEBERÁS FIRMAR CON CADA UNA DE LAS PERSONAS IMPLICADAS EN LA REFORMA DEL LOCAL?**

El contrato de obra es aquel documento por el que una de las partes se obliga respecto de la otra a obtener un determinado resultado con su propia actividad, organización y medios, asumiendo su propio riesgo, y la otra a pagar por ello un precio cierto.

Notas que caracterizan al contrato de obra:

- **Es un contrato consensual.**
- **Es un contrato bilateral, en cuanto que las partes que intervienen son dos; por un lado, el contratista o constructor y, por otro lado, el dueño de la obra o comitente.**
- **Es un contrato sinalagmático, en cuanto que existen derechos y obligaciones para ambas partes contratantes.**
- **Es un contrato de resultado y no de actividad.**
- **Es un contrato de tracto sucesivo, en cuanto que su cumplimiento requiere la ejecución de diversas prestaciones.**
- **Es un contrato conmutativo, en cuanto que las prestaciones se miran como equivalentes.**
- **El constructor obtiene el resultado convenido con su propia actividad, organización y medios**
- **Es un contrato donde el constructor asume los riesgos de su actividad hasta la entrega de la obra.**
- **El constructor realiza su actividad a cambio de un precio cierto.**

La elaboración de contratos se basará en las normativas relacionadas con las actuaciones de los agentes implicados (la LOE, los pliegos de condiciones, tanto el general, como los particulares, así como los manuales de buenas prácticas constructivas... redactado de acuerdo al tipo de proyecto y a sus especificaciones particulares, si es que las hubiese)

Los contratos deben ser claros, concretos y concisos, intentando solventar todas las posibles situaciones entre la propiedad y el contratista, evitando las sorpresas que podrían frustrar la iniciativa comercial.

➤ PASO 4: MATERIALES E INSTALACIONES. REFLEXIONES SOBRE LAS CONSECUENCIAS ECONÓMICAS Y DE CALIDAD AMBIENTAL QUE TENDRÁN LAS DECISIONES QUE SE TOMEN

Lo bonito no tiene porqué ser caro. Piensa que no debes realizar una reforma “para toda la vida”, al final la tienda es un escenario en el que vas a representar una obra y que al público necesitarás ofrecerle cambios de todo tipo a medida que transcurra el tiempo y esos cambios costarán más o menos dinero en función de cómo hayas configurado las instalaciones de tu establecimiento; en el momento de realizar esas reinversiones, las primeras deberán estar ya amortizadas para que no penalicen tu Cuenta de Explotación.

Por otra parte la relación funcionalidad/decoración será importante, el local ha de facilitar la vida a los trabajadores que vayan a desarrollar TODOS LOS DÍAS, durante muchos días su trabajo en el local. La originalidad es muy importante pero no ha de estar reñida con la operatividad.

Cuanto más tiempo pase el cliente en el establecimiento más probabilidad existe que compre; para ello no sólo ha de ser atraído por la tienda y tener fácil acceso, sino que también ha de sentirse cómodo en él.

Las instalaciones ayudarán mucho para lograrlo, tanto las más básicas (temperatura, iluminación) como otras menos relevantes pero también decisivas (imagen, decoración, sonido).

El mantenimiento de todas ellas será significativo en cuanto a los gastos fijos que tengas que soportar y por lo tanto el equilibrio entre su aportación a la generación de ingresos como su influencia sobre el conjunto de los gastos, ha de tenerse muy en cuenta.

Elige bien, considera la relación entre la inversión, el mantenimiento y su influencia en los resultados de la venta.

Cuando se usan materiales apropiados, con un diseño de la envolvente acorde con la orientación en la que se encuentran se consigue una eficiencia energética que se traduce en un consumo y un mantenimiento mínimos y por lo tanto una mayor rentabilidad del negocio.

➤ **PASO 5: PRESUPUESTO**

Antes de iniciar cualquier trabajo debes disponer de presupuestos detallados, que no dejen ningún imponderable sin contemplar, de tal modo que en el momento de la liquidación no existan conceptos indeterminados o confusos.

Solicita varios presupuestos sobre conceptos y calidades que resulten fácilmente comparables. El que finalmente elijas no olvides de incorporarlo al contrato como parte del mismo.

Como orientación, ten en cuenta los siguientes aspectos a la hora de incluirlos en un presupuesto:

- **Demolición**
- **Superficie de fachada**
- **Superficie de tabiques**

- **Suelos y techos**
- **Acabados interiores**
- **Instalación de saneamiento y fontanería**
- **Instalación eléctrica**
- **Instalación de la ventilación**

Estos son sólo algunos conceptos básicos a la hora de definir un presupuesto para una reforma del local, ten en cuenta que cada proyecto presentará unas peculiaridades que influirán en el total del presupuesto.

Una vez el técnico te entregue el proyecto de la reforma (si fuese necesario) es hora de que el contratista realice el presupuesto definitivo.

➤ **PASO 6: HERRAMIENTA DE CÁLCULOS ESTIMATIVOS**

Realizar unas estimaciones previas sobre el importe que puede alcanzar una reforma puede ayudarnos a no perder tiempo y a no hacérselo perder a los demás; evita contraer obligaciones innecesarias, tú conoces a través de tu Modelo de Negocio y tu Plan de Viabilidad hasta dónde puedes invertir y las consecuencias de tus decisiones.

Seguramente no dispongas de la información necesaria para valorarlo pero existen herramientas que pueden ayudarte.

A continuación se muestra un ejemplo de presupuesto ORIENTATIVO:

ELEMENTO	CALIDAD	SUPERFICIE	UNID.	PRESUPUESTO
ASESORAMIENTO	ECONÓMICO		m ² útil	0,00 €
	TÉCNICO		m ² útil	0,00 €
	ECON + TÉCNICO	100	m ² útil	1.000,00 €
PROYECTO	PROYECTO	100	m ² útil	3.300,89 €
	DIRECCIÓN OBRA	100	m ² útil	1.414,67 €
	C.S.S.	100	m ² útil	353,67 €
LICENCIAS	LICENCIA OBRA	100	m ² útil	1.571,85 €
	LICENCIA VERTEDERO	100	m ² útil	523,95 €
	APERTURA	100	m ² útil	523,95 €
OBRA DE REFORMA				
DEMOLICIONES	ACABADOS		m ² útil	0,00 €
	ACAB + TAB	100	m ² útil	2.500,00 €
	ACAB + TABI + INST		m ² útil	0,00 €
TABICUERÍAS	LADRILLO-PLADUR		m ² tabiques	0,00 €

	MAMPARAS	25	m ² tabiques	2.625,00 €
	MÓVILES		m ² tabiques	0,00 €
FACHADAS	BAJA		m ² fachada	0,00 €
	MEDIA	10	m ² fachada	1.100,00 €
	ALTA		m ² fachada	0,00 €
SOLADOS	BAJA		m ² útil	0,00 €
	MEDIA	100	m ² útil	13.000,00 €
	ALTA		m ² útil	0,00 €
PARAMENTOS	BAJA		m ² paredes	0,00 €
	MEDIA	150	m ² paredes	15.750,00 €
	ALTA		m ² paredes	0,00 €
TECHOS	BAJA		m ² útil	0,00 €
	MEDIA	100	m ² útil	4.500,00 €
	ALTA		m ² útil	0,00 €
ESCAPARATE	BAJA		m ² escaparate	0,00 €
	MEDIA		m ² escaparate	0,00 €
	ALTA	15	m ² escaparate	7.500,00 €
CARPINTERÍAS	MADERA	UNIDADES		0,00 €

	METÁLICAS	UNIDADES	3	1.200,00 €
	MAMPARAS		m ² mampara	0,00 €
INST. ELÉCTRICA	BAJA		m ² útil	0,00 €
	MEDIA	100	m ² útil	2.500,00 €
	ALTA		m ² útil	0,00 €
INST. ILUMINACIÓN	BAJA		m ² útil	0,00 €
	MEDIA	100	m ² útil	1.500,00 €
	ALTA		m ² útil	0,00 €
INST. CLIMATIZACIÓN INST. VENTILACIÓN	CALEFACCIÓN		m ² útil	0,00 €
	CLIMATIZACIÓN F/C	100	m ² útil	5.000,00 €
	VENTILACIÓN	100	m ² útil	3.000,00 €
INST. ASEOS	UN ASEO	UNIDADES		0,00 €
	DOS ASEOS	UNIDADES	1	1.990,00 €
	COCINA - LAVADERO	UNIDADES		0,00 €
TOTAL		104.594,62 €		

➤ PASO 7: RELACIONES CONTRACTUALES. CONTRATOS O EJECUCIÓN POR ADMINISTRACIÓN

Decidir si la reforma se encargará a una empresa contratista o se realizará por administración, contratando directamente a los profesionales de los diferentes oficios que deban intervenir en la reforma, no es algo sencillo y puede tener mucha trascendencia.

La disponibilidad personal, los conocimientos, el tiempo disponible para realizar los trabajos y el parecer de los técnicos que hayan definido la reforma, son aspectos que han de pesar en la decisión; querer ahorrar no siempre resulta lo más oportuno.

En cualquier caso las relaciones han de quedar formalizadas en un contrato al que se incorpore el proyecto a realizar, el presupuesto y todos los aspectos que pueden llegar a tener trascendencia en la relación que se establece; piensa no sólo en lo posible y probable que pueda ocurrir sino sobre todo en lo posible e improbable, seguramente esto último sea lo que pueda llegar a complicar la relación.

Procura en lo posible evitar modelos de contratos; lo mejor, contar con un profesional del Derecho que redacte un contrato ex profeso para la obra o el servicio a contratar.

Si se han seguido cada uno de los pasos se habrá conseguido controlar la obra del local sin demasiadas incidencias.

Lo importante es poder rodearse de un equipo profesional y de confianza que esté a la altura y listo para adelantarse a cualquier posible problema.

Rodearse de profesionales a la hora de embarcarnos en la obra de nuestro local es básico para no encontrarse con sorpresas negativas

Durante toda la reforma es importante contar con un único técnico que dirija todo el proceso: proyecto ejecutivo, aspectos legales, licencias, coordinación facultativa de la obra y control de ejecución.

Si seguimos todas estas recomendaciones, desde la elección del local, hasta su decoración y su reforma, será más sencillo contar con un punto de venta adecuado para desarrollar nuestra actividad.

Puede que después de leer la Guía para la Reforma de Locales Comerciales, tengas todavía algunas dudas rondando en tu cabeza. A continuación seguro que encontrarás respuesta a alguna de ellas. Si no es así, no dudes en ponerte en contacto con el Colegio de Arquitectos o con la Federación de Empresarios de Comercio de Burgos.

1. ¿NECESITO PROYECTO PARA ADECUAR MI LOCAL O PUEDO CONTRATAR DIRECTAMENTE A UN ALBAÑIL?

Aún en el supuesto de poder hacerlo, valora la importancia de disponer de “conocimiento” a la hora de adecuar el espacio que contribuirá mucho a que puedas hacer negocio. No tomes la decisión por “intuición”, copiando, por ocurrencia o por no gastar dinero; lo barato suele resultar caro. Un profesional no sólo te ayudará a resolver cuestiones legales sino que también le aporta “valor” a tu idea y sobre todo te ahorrará tiempo y velará por tus intereses.

2. ¿TENDRÉ QUE SOLICITAR ALGUNA LICENCIA AL AYUNTAMIENTO? / ¿Y A LA COMUNIDAD DE VECINOS?

Realizar una obra siempre necesita de trámites administrativos más o menos complicados en función de su complejidad y lo ambiciosa que resulte; infórmate previamente, antes de tomar decisiones. También eres consciente de que una obra genera molestias e inconvenientes a los vecinos, comunícalo con antelación, asegúrate de que las molestias que puedan generarse tanto durante la obra como durante el desarrollo de la actividad de tu negocio, están dentro de los límites contemplados en la legislación. Piensa que seguramente los propios vecinos son o llegarán a ser tus clientes.

3. ¿QUIÉN DEBE SOLICITAR EL PERMISO PARA COLOCAR EL CONTENEDOR DE ESCOMBROS O EL ANDAMIO? YO O EL CONTRATISTA.

El titular de las obras es el responsable de disponer de las licencias o autorizaciones necesarias, no obstante podrás derivar algunas de estas responsabilidades a través de un contrato de obra o prestación de servicios. En todo caso asegúrate de que de una u otra manera todo es correcto.

4. ¿CÓMO ENCUENTRO UN BUEN PROFESIONAL, “ARQUITECTO”, “APAREJADOR”, “CONTRATISTA”?

Sus respectivos Colegios Profesionales o Asociaciones pueden ayudarte a localizar a sus miembros. Para elegir a uno en concreto, comunica con varios, habla con ellos, exponlos tu idea para que puedan valorarla, pídelos que te trasladen sus propuestas y sus condiciones previamente para no incurrir en gastos innecesarios ni hacer perder el tiempo, infórmate sobre su experiencia en la reforma de locales comerciales y solicita un presupuesto detallado.

5. ¿QUÉ LICENCIA NECESITO CUANDO VOY A DESARROLLAR EN EL MISMO LOCAL VARIAS ACTIVIDADES?

Siempre deberás disponer de aquella que resulte más restrictiva o más exigente; intentar “camuflar” una actividad puede llevarte a que en el momento de iniciarla tengas que replantearte muchas cosas e incrementar los costes previstos, incluso llegar a perder la inversión realizada al no poder desarrollar toda o parte de la actividad prevista. Infórmate bien antes de tomar decisiones.

6. ¿TENDRÉ PROBLEMAS PARA PONER EL RÓTULO EN LA FACHADA DE MI LOCAL? ¿Y PARA MODIFICAR LA FACHADA? ¿ES UN EDIFICIO PROTEGIDO?

Son cuestiones importantes y a veces complejas, de trascendencia para un negocio y has de tenerlas claras antes de comenzar una obra. Lo mejor será que busques asesoramiento de un arquitecto o aparejador; si aún así no estás convencido siempre puedes contrastar la información en el Ayuntamiento o contar con otras opiniones a través de la organización empresarial a la que pertenezcas. No te dejes llevar de la idea de que nadie cumple la normativa o

que si otros lo hacen, también tú podrás; pensar que “¿qué va a pasar?” puede no acabar bien.

7. ¿ME HARÁ FALTA FIRMAR UN CONTRATO CON EL CONTRATISTA?

Siempre. Cuenta con alguien que te asesore al respecto; es importante que el documento contractual esté bien redactado, que sea completo, que contemple todos los extremos de vuestro acuerdo y sobre todo que sea claro.

8. ¿POR QUÉ ES NECESARIO VISAR EL PROYECTO DEL ARQUITECTO EN UN COLEGIO PROFESIONAL?

Es la garantía de que cuentas con un profesional reconocido que ofrece garantías tanto en su trabajo como en su responsabilidad civil.

9. NO ME QUIERO LIAR, ¿CÓMO PUEDO HACER UN CONTRATO LLAVE EN MANO?

Es una posibilidad interesante que te evitará pérdidas de tiempo, pero también presenta sus riesgos si no está bien planteado. En primer lugar cuenta con una empresa solvente, exige garantías, pero sobre todo concreta bien el trabajo a realizar y establece hitos de comprobación o validación de lo realizado, supervisa los trabajos siempre.

10. ¿PUEDO INICIAR MI ACTIVIDAD SIN TENER LICENCIA DE APERTURA?

No. Antes de iniciar la actividad debes contar con los permisos o autorizaciones necesarios, de lo contrario incurrirás en responsabilidad administrativa, pero lo que es peor, puedes no estar cubierto por tus pólizas de seguro en caso de que se produzca un siniestro. Infórmate bien, en algunos casos el trámite administrativo es sencillo y sólo requiere una comunicación al Ayuntamiento y que puede realizarse por medios telemáticos.

11. ¿CUÁNTO TIEMPO TARDAN EN DARMER LAS LICENCIAS?

El procedimiento no es largo, pero puede alargarse si la documentación presentada no es correcta o está incompleta. Atiende los requerimientos de la administración, entra en contacto con el funcionario que tramite tu expediente para asegurarte de que todo es correcto y sobre todo haz las cosas bien, no pierdas tiempo, ni lo hagas perder.

12. ¿QUÉ ES UN COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD?, ¿DEBO CONTRATARLO?

El coordinador de seguridad y salud es el responsable de la seguridad durante la ejecución de la obra. Es obligatorio en toda obra de construcción.

Si la obra la va a realizar una única empresa contratista, ésta debe tener su propio coordinador de seguridad y salud. Si es así, el contratista debe presentar a su coordinador que será responsable de la seguridad y salud en la obra.

Sin embargo, es habitual la participación de varias empresas contratistas en la obra por lo que el cliente debe contratar un coordinador de seguridad. Si el técnico proyectista va a ser también el Coordinador de Seguridad, como suele ser habitual en este tipo de obra, debe saber que es un trabajo independiente al de dirección de obra, y por lo tanto debe ser contratado por el cliente como un servicio distinto, con sus responsabilidades y sus gastos independientes.

Antes de nada, tienes que pensar en que un comerciante puede acudir a ti para pedirte asesoramiento para realizar la reforma de su local, ¿podrás ayudarle?

Ponerse en el lugar del comerciante facilitará las cosas a la hora de afrontar un encargo de trabajos para reformar un local de negocio.

En muchas ocasiones no tendrá las ideas claras y algunas claramente equivocadas. Llegar a saber qué es lo mejor no es fácil, el comercio evoluciona muy deprisa y también las tendencias del mercado, por ello te resultará de mucha utilidad hablar con el resto de profesionales que estén orientando al cliente en su toma de decisiones, un equipo multidisciplinar será la mejor garantía de éxito.

Como cualquier otro proyecto, sus resultados tendrán trascendencia durante mucho tiempo y algunas decisiones serán irreparables si resultan equivocadas, afectarán no sólo a la economía del cliente sino también a la vida de los trabajadores y de los clientes. No por el hecho de que el importe del proyecto sea modesto la trascendencia de las decisiones serán menores.

Como profesional tienes los conocimientos suficientes para diseñar un trabajo que constructivamente resulte sólido y eficiente, pero también será preciso que el resultado final “funcione” desde el punto de vista comercial.

Algunas reflexiones previas:

- Reformar un local tendrá unas consecuencias para el negocio, en buena medida irreparables.
- El espacio deber servir tanto para el que presta el servicio, como para el que lo recibe.
- Cada parte del local cumple unas determinadas funciones, pero todas deben estar orientadas a conseguir rentabilidad.

- Tú mayor éxito será que la tienda resulte de interés para los clientes y eso depende de muchos factores ajenos a tu voluntad, no sólo de tus conocimientos y de tu creatividad. La originalidad, la diferenciación no está reñida con la extravagancia; en todo caso huye, aunque el cliente insista, de la vulgaridad, seguro que no merece la pena.
- Los detalles y acabados son muy, muy importantes.

Tu relación con el cliente:

- Procura formalizar tu relación con el cliente desde el primer momento, dejando claras tus funciones, hasta dónde alcanzarán tus trabajos y que importe tendrán en cada caso, matízalo, concrétao, no des por supuesto nada porque tu cliente no conoce la trascendencia ni el alcance de muchos de los términos que estarás utilizando en tu trabajo habitual.
- Asegúrate que comprende el encargo que está realizando y el contrato que vayas a firmar, si puedes estar en contacto con el profesional/es de su confianza que le esté asesorando mucho mejor.
- Concreta claramente con el cliente qué quiere hacer, por qué lo quiere hacer y para qué lo hace. Conocer la conceptualización de su negocio puede resultarte de mucha ayuda.
- No olvides, en el momento de formalizar tu relación con el cliente, dejar establecido un sistema de trabajo, comunicaciones, reuniones, sistema de validación de las propuestas; todo ello evitará malos entendidos y pérdidas de tiempo durante todo el desarrollo del proyecto.

Lo importante es concretar con el cliente qué se quiere hacer, por qué se quiere hacer y para qué se hace

En función de estas decisiones deberás plantearte las posibilidades con las que te puedes encontrar (*ver tabla, página 14*)

PASOS PARA REALIZAR UN PROYECTO DE REFORMA

¿CÓMO SE HACE UN PROYECTO?, ¿QUÉ PASOS TENGO QUE SEGUIR?

A continuación te mostramos las partes principales que debe contener un Proyecto de Reforma de un local comercial.

➤ Memoria

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

Agentes (descripción del promotor, arquitecto y otros técnicos...)

Información previa (datos de situación, emplazamiento, entorno, datos del edificio existente...)

Descripción del proyecto (programa y descripción general del edificio, uso característico y otros usos...)

Prestaciones del edificio (requisitos básicos, limitaciones de uso...)

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

Sustentación y sistema estructural (características del suelo, datos e hipótesis de partida, bases de cálculo, materiales...)

Sistema envolvente (definición constructiva de los subsistemas y su comportamiento frente a distintas sollicitaciones...)

Sistema de compartimentación (definición constructiva de los elementos de compartimentación, su aislamiento, comportamiento frente al fuego...)

Sistema de acabados (definición de las características y prescripciones de los acabados...)

Sistema de acondicionamiento e instalaciones (protección contra incendios, anti-intrusión, pararrayos, electricidad, alumbrado, ascensores, transporte, fontanería, saneamiento, evacuación de residuos, ventilación y telecomunicaciones)

Además, se tendrá en cuenta las instalaciones térmicas y su rendimiento, suministro de combustible, ahorro de energía e incorporación de energía solar térmica.

Equipamiento (definición de baños, cocinas...)

3. CUMPLIMIENTO DEL CTE

- Seguridad Estructural DB SE

Si se toca estructura, deberá cumplir todo el DB. Si no, no es de aplicación.

- Seguridad en Caso de Incendio DB SI

Según el **DB SI apartado III Criterios Generales de Aplicación**, se incluirá este apartado en el proyecto:

5 Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, este DB se debe aplicar a dicha parte, así como a los medios de evacuación que la sirvan y que conduzcan hasta el espacio exterior seguro, estén o no situados en ella. Como excepción a lo anterior, cuando en edificios de uso Residencial Vivienda existentes se trate de transformar en dicho uso zonas destinadas a cualquier otro, no es preciso aplicar este DB a los elementos comunes de evacuación del edificio.

6 En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en este DB.

7 Si la reforma altera la ocupación o su distribución con respecto a los elementos de evacuación, la aplicación de este DB debe afectar también a éstos. Si la reforma afecta a elementos constructivos que deban servir de soporte a las instalaciones de protección contra incendios, o a zonas por las que discurren sus componentes, dichas instalaciones debe adecuarse a lo establecido en este DB.

8 En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

- Seguridad de utilización y Accesibilidad DB SUA

Según el **DB SUA apartado III Criterios Generales de Aplicación**, se incluirá este apartado en el proyecto cuando:

2 Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o cuando se realice una ampliación a un edificio existente, este DB deberá aplicarse a dicha parte, y disponer cuando sea exigible según la Sección SUA 9, al menos un itinerario accesible que la comunique con la vía pública.

3 En obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en este DB.

4 En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad de utilización y accesibilidad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

- Salubridad DB HS

Según la **Sección HS 2 Recogida y evacuación de residuos**, este apartado es de aplicación:

2 Para los edificios y locales con otros usos (al de vivienda) la demostración de la conformidad con las exigencias básicas debe realizarse mediante un estudio específico adoptando criterios análogos a los establecidos en esta sección.

Según la **Sección HS 3 Calidad del aire interior**, para locales de cualquier otro tipo (al de vivienda) se considera que se cumplen las exigencias básicas si se observan las condiciones establecidas en el RITE.

Según la **Sección HS 4 Suministro de Agua** son de aplicación las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación.

Según la **Sección HS 5 Evacuación de aguas** son de aplicación las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación.

- Protección contra el ruido DB HR

Según el **DB HR, apartado II Ámbito de aplicación**, se exceptúan de aplicación los casos que vienen a continuación:

A) los recintos ruidosos, que se regirán por su reglamentación específica;

D) las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Asimismo quedan excluidas las obras de rehabilitación integral de los edificios protegidos oficialmente en razón de su catalogación, como bienes de interés cultural, cuando el cumplimiento de las exigencias suponga alterar la configuración de su fachada o su distribución o acabado interior, de modo incompatible con la conservación de dichos edificios.

- Ahorro de energía DB HE

Según la **Sección HE 1 Limitación de demanda energética, apartado 1 Generalidades**, se excluyen del campo de aplicación:

A) aquellas edificaciones que por sus características de utilización deban permanecer abiertas;

B) edificios y monumentos protegidos oficialmente por ser parte de un entorno declarado o en razón de su particular valor arquitectónico o histórico, cuando el cumplimiento de tales exigencias pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto;

D) construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a dos años;

Según la **Sección HE 3 Eficiencia Energética de las Instalaciones de Iluminación, apartado 1 Generalidades**, esta sección es de aplicación a las instalaciones de iluminación en:

C) reformas de locales comerciales y de edificios de uso administrativo en los que se renueve la instalación de iluminación.

2 Se excluyen del ámbito de aplicación:

A) edificios y monumentos con valor histórico o arquitectónico reconocido, cuando el cumplimiento de las exigencias de esta sección pudiese alterar de manera inaceptable su carácter o aspecto;

B) construcciones provisionales con un plazo previsto de utilización igual o inferior a 2 años;

D) edificios independientes con una superficie útil total inferior a 50 m²:

4 Se excluyen, también, de este ámbito de aplicación los alumbrados de emergencia.

Según la Sección HE 4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria, apartado 1 Generalidades:

El uso terciario no tiene generalmente demanda de ACS, con lo que no es de aplicación.

Según la Sección HE 5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica, apartado 2:

La potencia eléctrica mínima determinada en aplicación de exigencia básica que se desarrolla en esta Sección, podrá disminuirse o suprimirse justificadamente, en los siguientes casos:

A) cuando se cubra la producción eléctrica estimada que correspondería a la potencia mínima mediante el aprovechamiento de otras fuentes de energías renovables;

B) cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo y no se puedan aplicar soluciones alternativas;

C) en rehabilitación de edificios, cuando existan limitaciones no subsanables derivadas de la configuración previa del edificio existente o de la normativa urbanística aplicable;

E) cuando así lo determine el órgano competente que deba dictaminar en materia de protección histórico-artística.

3 En edificios para los cuales sean de aplicación los apartados b), c), d) se justificará, en el proyecto, la inclusión de medidas o elementos alternativos que produzcan un ahorro eléctrico equivalente a la producción que se obtendría con la instalación solar mediante mejoras en instalaciones consumidoras de energía eléctrica tales como la iluminación, regulación de motores o equipos más eficientes.

4. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA SEGÚN PROYECTO (Según requerimientos de cada proyecto: accesibilidad, barreras, gestión de residuos...)

Accesibilidad y supresión de barreras: Decreto 217/2001, de 30 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de accesibilidad y supresión de barreras.

Gestión de residuos: se aplicará el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Se realizará un Estudio de Gestión de Residuos con datos estimativos y se incluirá como un capítulo independiente dentro del Presupuesto del Proyecto.

5. ANEXOS (Según requerimientos del proyecto)

A continuación se incluyen algunos apartados que se deberán incluir en la Memoria (los que aparecen subrayado se deberán incluir en cualquier caso)

Información Geotécnica: Inspección y caracterización de las condiciones y comportamiento del terreno ante construcción de una obra.

Cálculo de estructura: Dimensionado para la estabilidad estructural de una obra mediante el uso correcto de los materiales y sus propiedades.

Protección contra incendios: Diseño y dimensionado de los elementos arquitectónicos para una correcta y rápida evacuación en caso de incendio.

Instalaciones del edificio: Diseño, localización, dimensionado y características básicas de las instalaciones. Pueden ser: fontanería, saneamiento, calefacción, aire acondicionado, ventilación, electricidad, protección contra incendios, aparatos elevadores, escaleras mecánicas y cintas transportadoras y pararrayos.

Eficiencia energética: Consiste en establecer una reducción adecuada del consumo de energía manteniendo el confort, a la vez que se protege el medio ambiente y se asegura un comportamiento sostenible.

Estudio del impacto ambiental: Documento técnico en el que se evalúa el impacto ambiental que pueda tener la obra en el entorno en el que se ubique.

Plan de Control de Calidad: Documento en el que se refleja el control de las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, instalaciones y materiales.

El control de calidad de las obras incluye: control de recepción en obra de los productos, control de ejecución de la obra y control de la obra terminada.

Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio terminado: Manual en el que se reflejan las obligaciones de los propietarios para un uso y mantenimiento adecuados a lo largo de la vida del edificio.

Estudio Básico de Seguridad y Salud: Documento en el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

➤ **Pliego de condiciones**

Es un conjunto de artículos o cláusulas que regulan los derechos, responsabilidades, obligaciones y garantías mutuas entre los distintos agentes de la edificación: promotor, constructor, proyectista, director de obra, director de ejecución de las obras y contratista.

Recoge las exigencias de índole técnica y legal que han de regir la ejecución del proyecto.

➤ Mediciones y Presupuesto

Valoración “a priori” de los costes involucrados incrementados con el margen de beneficio previsto.

Las mediciones y el presupuesto tienen como finalidad dar una idea lo más aproximada posible del importe de la realización del proyecto, no reflejan ni los gastos de explotación ni los de la amortización de la inversión una vez ejecutada.

➤ El Contrato

La elaboración de contratos se basará en las normativas relacionadas con las actuaciones de los agentes implicados (la LOE, los pliegos de condiciones, tanto el general, como los particulares, así como los manuales de buenas prácticas constructivas... redactado de acuerdo al tipo de proyecto y a sus especificaciones particulares, si es que las hubiese).

Los contratos deben ser claros, concretos y concisos intentando solventar todas las posibles situaciones entre la propiedad y el técnico, evitando las sorpresas que podrían frustrar la iniciativa comercial.

Otros aspectos a tener en cuenta, los PROYECTOS DE DEMOLICIÓN:

En algunos casos, será necesario hacer demoliciones para adecuar el espacio la nuevo local. En este caso, se tendrá en cuenta la parte a demoler.

- Demolición Mínima: se incluirá en un ANEXO, dentro del Proyecto Básico y de Ejecución.
- Demolición necesitada de proyecto: necesitará en su caso un Proyecto de Demolición.

COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES, ¿QUIÉN ES QUIÉN?

En toda obra conviene respetar las competencias de cada uno de los profesionales que interviene en la reforma. A continuación se describen el personal y las actividades correspondientes:

1. ARQUITECTO DIRECTOR

Corresponde al Arquitecto Director:

- Comprobar la adecuación de la cimentación proyectada a las características reales del suelo.
- Redactar los complementos o rectificaciones del proyecto que se precisen.
- Asistir a las obras cuantas veces lo requiera su naturaleza y complejidad, a fin de resolver las contingencias que se produzcan e impartir las instrucciones complementarias que sean precisas para conseguir la correcta solución arquitectónica.
- Coordinar la intervención en obra de otros técnicos que, en su caso, concurran a la dirección con función propia en aspectos parciales de su especialidad.
- Aprobar las certificaciones parciales de obra, la liquidación final y asesorar al promotor en el acto de la recepción.
- Preparar la documentación final de la obra y expedir y suscribir en unión del Aparejador o Arquitecto Técnico, el certificado final de la misma.

2. APAREJADOR O ARQUITECTO TÉCNICO

Corresponde al Aparejador o Arquitecto Técnico:

- Redactar el documento de estudio y análisis del Proyecto con arreglo a lo previsto en el epígrafe 1.4. de R.D. 314/1979, de 19 de Enero.
- Planificar, a la vista del proyecto arquitectónico, del contrato y de la normativa técnica de aplicación, el control de calidad y económico de las obras.
- Efectuar el replanteo de la obra y preparar el acta correspondiente, suscribiéndola en unión del Arquitecto y del Constructor. ,
- Ordenar y dirigir la ejecución material con arreglo al proyecto, a las normas técnicas de obligado cumplimiento y a las reglas de buenas construcciones.

3. COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Corresponde al Coordinador de seguridad y salud:

- Aprobar antes del comienzo de la obra, el Plan de Seguridad y Salud redactado por el constructor
- Tomar las decisiones técnicas y de organización con el fin de planificar los distintos trabajos o fases de trabajo que vayan a desarrollarse simultánea o sucesivamente.
- Coordinar las actividades de la obra para garantizar que los contratistas, los subcontratistas y los trabajadores autónomos apliquen de manera coherente y responsable los principios de acción preventiva.
- Contratar las instalaciones provisionales, los sistemas de seguridad y salud, y la aplicación correcta de los métodos de trabajo.
- Adoptar las medidas necesarias para que sólo las personas autorizadas puedan acceder a las obras.

4. CONSTRUCTOR

Corresponde al Constructor:

- Organizar los trabajos de construcción, redactando los planes de obra que se precisen y proyectando o autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares de la obra.
- Elaborar, antes del comienzo de las obras, el Plan de Seguridad y Salud de la obra en aplicación del estudio correspondiente, y disponer, en todo caso, la ejecución de las medidas preventivas, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
- Suscribir con el Arquitecto y el Aparejador o Arquitecto Técnico, el acta de replanteo de la obra.
- Ostentar la Jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordinar las intervenciones de los subcontratistas y trabajadores autónomos.
- Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen, comprobando los preparados en obra y rechazando, por iniciativa propia o por prescripción del Aparejador o Arquitecto Técnico, los suministros o prefabricados que no cuenten con las garantías o documentos de idoneidad requeridos por las normas de aplicación.
- Llevar a cabo la ejecución material de las obras de acuerdo con el proyecto, las normas técnicas de obligado cumplimiento y las reglas de la buena construcción.
- Custodiar el Libro de órdenes y seguimiento de la obra, y dar el enterado a las anotaciones que se practiquen en el mismo.
- Facilitar al Aparejador o Arquitecto Técnico, con antelación suficiente, los materiales precisos para el cumplimiento de su cometido.
- Preparar las certificaciones parciales de obra y la propuesta de liquidación final.
- Suscribir con el Promotor el acta de recepción de la obra.
- Concertar los seguros de accidentes de trabajo y de daños a terceros durante la obra.

ALGUNOS CONSEJOS

MATERIALES, EFICIENCIA ENERGÉTICA, SOSTENIBILIDAD Y MANTENIMIENTO

Es importante que a la hora de diseñar el proyecto tengas en cuenta la correcta adecuación y comportamiento de los materiales empleados.

Es positivo usar materiales que no emitan moléculas nocivas, que transpiren y que sean lo más naturales posible teniendo en cuenta el ciclo de vida útil del material, (al menos que sirva para el periodo de tiempo que se estime que funcione el negocio).

Deberás tener en cuenta la orientación del local, el uso y por supuesto las intenciones del empresario.

Con un buen diseño se puede ayudar a que el negocio se potencie de manera importante.

La bioconstrucción puede resultar en algún caso imprescindible y en casi todos, muy recomendable. Cuando se utilizan materiales naturales bien diseñados y acordes con la orientación en la que se encuentran, estamos consiguiendo una eficiencia energética que se traduce en un consumo y un mantenimiento mínimos.

Los materiales deben corresponderse con el lugar y las necesidades de cada espacio o de cada cerramiento interior o exterior, pero en cualquier caso deberás evitar materiales no transpirables en fachadas, y tener en cuenta la inercia térmica necesaria dependiendo del uso de cada local y de las posibilidades de energía natural así como de ventilación o refrigeración.

En caso de que sea necesario un sistema nuevo de climatización, ten en cuenta los siguientes aspectos:

- Necesidades básicas
- Horario del negocio
- Tipo de uso del local

- Posibilidades energéticas: inercia térmica disponible, captación solar según sus orientación, humedad relativa del local y humedad relativa adecuada para el tipo de negocio, tiempo de uso del cliente y su arropamiento, así como las diferentes épocas del año.

Es importante que a la hora de diseñar el proyecto, tengas en cuenta la correcta adecuación y comportamiento de los materiales empleados.

DUDAS DE UN TÉCNICO

Puede que después de leer la Guía para la Reforma de Locales Comerciales, tengas todavía algunas dudas rondando en tu cabeza. A continuación seguro que encontrarás respuesta a alguna de ellas. Si no es así, no dudes en ponerte en contacto con el Colegio de Arquitectos o con la FEC.

1. EL LOCAL QUE ME HAN ENSEÑADO PARA REFORMAR NO VEO QUE ADMITA EL PLANTEAMIENTO QUE REQUIERE EL COMERCIANTE, ¿CÓMO SE LO EXPLICO?

Con tacto y con rigor. Debes argumentarlo con datos, es decir, preparar unos planos previos donde quede claro que no se puede realizar la reforma de esa manera.

Si el problema es el incumplimiento de alguna normativa, deberás dejar bien claro que normativa es y en qué punto se incumple, así como las consecuencias de su incumplimiento. Por supuesto, si el comerciante insiste en seguir con el planteamiento e incumplir esa normativa deberás renunciar al proyecto, ya que las responsabilidades recaerán en el técnico redactor.

2. ¿NECESITO UN LIBRO DE ÓRDENES PARA LA REFORMA DE UN LOCAL?

Sí, toda obra debe tener un libro de órdenes donde plasmar el proceso de construcción así como las incidencias y modificaciones. Es obligatorio para el final de obra, y puede servir como prueba en un proceso judicial en el caso que haya problemas de ejecución.

3. LA OBRA NO SE ESTÁ EJECUTANDO SEGÚN EL PROYECTO, ¿QUÉ DEBO HACER?

La dirección facultativa es la máxima responsable durante la ejecución de la obra, por lo que también lo es de las modificaciones realizadas durante la obra. Si no estás de acuerdo con ellas deberás paralizar la obra, comunicárselo al cliente y a la empresa contratista y realizar la obra según tu criterio. En el caso de no llegar a un entendimiento, deberás renunciar a la dirección de la obra en el punto que consideres oportuno, dejando claro las razones de la renuncia, e incluso, si se incumple alguna normativa, realizando una denuncia a la administración competente.

4. HE REDACTADO EL PROYECTO QUE ME HAN ENCARGADO, YA ESTÁ LISTO EN EL COLEGIO OFICIAL PARA SU VISADO, PERO EL CLIENTE NO PASA A RECOGERLO, ¿CÓMO PUEDO SOLUCIONAR EL PROBLEMA?

Antes de empezar un proyecto debes firmar la “orden de encargo”. Es un documento requerido por el colegio profesional. Además deberías firmar un contrato con el cliente en el que queden establecidas las condiciones (en esta guía se incorpora un modelo tipo de contrato, pero se aconseja hacer un contrato específico para cada proyecto y cliente, en el que se incluyan todas las cláusulas necesarias).

El servicio de administración del colegio de arquitectos puede gestionar el cobro de honorarios, pero si el cliente se niega a recoger el proyecto, y por lo tanto, a pagarlo, con la hoja de encargo y/o el contrato firmado podrás hacer una reclamación formal de honorarios a través de la asesoría jurídica del colegio.

5. ¿ESTOY OBLIGADO A COLOCAR UN ASEO EN EL LOCAL?

Sí. Se debe estudiar la normativa sectorial y el PGOU de cada ciudad para poder determinar cuántos y qué condiciones deben tener estos aseos. En el caso de Burgos, quedan reflejadas en el artículo 35 del PGOU actual. Como resumen, y teniendo en

cuenta que se debe revisar toda la normativa para cada caso concreto, se pueden considerar los siguientes casos:

- De 15m² a 150m². Un aseo para uso de los trabajadores
- De 150m² a 250m². Un aseo por sexo, siendo al menos uno de acceso público.
- A partir de 250m² o fracción, se aumentará en uno por cada sexo, siendo al menos uno por cada sexo de acceso público.

Los aseos públicos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo de independencia o zona de aislamiento con una superficie mínima de 2 m², conforme a la descripción contenida en la normativa de protección contra incendios. La superficie mínima de los servicios sanitarios será de 1,50 m.2. En todo caso, la unidad mínima de aseo estará constituida por un inodoro y un lavabo. Habrá de cumplirse lo dispuesto en el Reglamento de Accesibilidad en cuanto a la exigencia y condiciones de esta dotación para las personas en situación de discapacidad.

6. ¿ESTOY OBLIGADO A APLICAR LA LEY DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS?

Sí, debes aplicar esta ley en tu local, pero sólo en la zona abierta al público, de manera que se pueda acceder al local a través de puertas, rampas, vestíbulos y pasillos que cumplan esta normativa.

Como datos generales, las puertas de acceso deben tener al menos 0,80m de paso, en los vestíbulos se podrá inscribir un círculo de 1,50m de diámetro, si existe un desnivel entre la calle y el interior de menos de 20cm podrá salvarse con un plano inclinado de pendiente no superior al 12%, si no, las rampas de acceso deben ser del 6%.

7. ¿ES NECESARIO QUE HAYA UN COORDINADOR DE SEGURIDAD Y SALUD?

Si la obra la va a realizar una única empresa contratista, ésta debe tener su propio coordinador de seguridad y salud. Si es así, el contratista debe presentar a su coordinador que será responsable de la seguridad y salud en la obra.

Sin embargo, es habitual la participación de varias empresas contratistas en la obra por lo que el cliente debe contratar un coordinador de seguridad. Si el técnico proyectista va a ser también el Coordinador de Seguridad, como suele ser habitual en este tipo de obra, debe saber que es un trabajo independiente al de dirección de obra, y por lo tanto debe ser contratado por el cliente como un servicio distinto, con sus responsabilidades y sus gastos independientes. Así mismo, deberá solicitar en el colegio profesional el “Libro de incidencias de la coordinación de seguridad y salud en las obras de construcción”.

Un empresario te solicitará presupuesto para la ejecución de un proyecto de reforma de un local comercial, quizás incluso se dirija a ti sin disponer de un proyecto, tan sólo con la idea de reformar un local sin saber muy bien qué quiere hacer y por qué quiere hacerlo. En ese momento no te dejes llevar por la necesidad de tener un cliente, piensa primero si podrás ayudarlo. No tienes necesidad de demostrarle tu talento para crear una herramienta que le ayude a vender más, sino mostrarle tu profesionalidad, tu experiencia a la hora de ejecutar un buen trabajo y tu solvencia; el resto será mucho mejor que le expliques la necesidad de contar con otros profesionales.

- **¿Cómo presentar un presupuesto?**
- **¿El proyecto que me han presentado tiene toda la información necesaria, si no la tiene, ¿qué tengo que hacer?**
- **¿Qué contrato debo establecer?**
- **¿Qué responsabilidades y obligaciones he de asumir?...**

A continuación podrás encontrar respuestas a estas cuestiones.

FUNCIONES

A continuación se describen las funciones y obligaciones que corresponden a un constructor durante el proceso de reforma de un local comercial:

OBLIGACIONES

- Organizar los trabajos de construcción, redactando los planes de obra que se precisen y proyectando o autorizando las instalaciones provisionales y medios auxiliares de la obra.
- Elaborar, antes del comienzo de las obras, el Plan de Seguridad y Salud de la obra en aplicación del estudio correspondiente, y disponer, en todo caso, la ejecución de las medidas preventivas, velando por su cumplimiento y por la observancia de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
- Suscribir con el Arquitecto y el Aparejador o Arquitecto Técnico, el acta de replanteo de la obra.
- Ostentar la Jefatura de todo el personal que intervenga en la obra y coordinar las intervenciones de los subcontratistas y trabajadores autónomos.
- Asegurar la idoneidad de todos y cada uno de los materiales y elementos constructivos que se utilicen, comprobando los preparados en obra y rechazando, por iniciativa propia o por prescripción del Aparejador o Arquitecto Técnico, los suministros o prefabricados que no cuenten con las garantías o documentos de idoneidad requeridos por las normas de aplicación.
- Llevar a cabo la ejecución material de las obras de acuerdo con el proyecto, las normas técnicas de obligado cumplimiento y las reglas de la buena construcción.

- Custodiar el Libro de órdenes y seguimiento de la obra, y dar el enterado a las anotaciones que se practiquen en el mismo.
- Facilitar al Aparejador o Arquitecto Técnico, con antelación suficiente, los materiales precisos para el cumplimiento de su cometido.
- Preparar las certificaciones parciales de obra y la propuesta de liquidación final.
- Suscribir con el Promotor el acta de recepción de la obra.
- Concertar los seguros de accidentes de trabajo y de daños a terceros durante la obra.

RESPONSABILIDADES ASUMIDAS

Tras la firma del Contrato asumirás una serie de responsabilidades y obligaciones; seguramente que en el cumplimiento de algunas de ellas dependerás de otros profesionales o empresas, por eso no dejes de asegurarlas a través de una buena póliza de seguro, revísala con tu Agente de Seguros para evitar sorpresas desagradables si se produce un siniestro a lo largo de la obra. Ten todas tus obligaciones como empresario al día.

No te conformes con la firma del contrato a la hora de establecer las relaciones con el cliente, asegúrate de dejar establecido, preferiblemente por escrito, como se realizarán las reuniones de trabajo, horario, frecuencia, documentos de validación; aún pareciendo que supondrá una mayor carga administrativa para tu empresa, el resultado es que tendrás un mejor control y evitarás pérdidas de tiempo a lo largo de la obra y controversias que de una u otra manera afectarán a la rentabilidad de tu trabajo.

DOCUMENTOS DE INTERÉS

Es muy importante que seas consciente de la importancia de tu labor y que deberás desarrollarla de la manera más profesional posible.

Ten en cuenta que eres una pieza clave que debe ofrecer la máxima seguridad y calidad en todo el proceso de la reforma.

Cómo guía de comportamiento adecuado para el constructor se extrae de la LOE los aspectos relacionados con la actividad del mismo:

LEY 38/1999, DE 5 DE NOVIEMBRE, DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 1. Objeto.

1. Esta Ley tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios

Artículo 2. Ámbito de aplicación

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Artículo 6. Recepción de la obra.

1. La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

2. La recepción deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

a) Las partes que intervienen.

b) La fecha del certificado final de la totalidad de la obra o de la fase completa y terminada de la misma.

c) El coste final de la ejecución material de la obra.

d) La declaración de la recepción de la obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.

e) Las garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades. Asimismo, se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

3. El promotor podrá rechazar la recepción de la obra por considerar que la misma no está terminada o que no se adecua a las condiciones contractuales. En todo caso, el rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

4. Salvo pacto expreso en contrario, la recepción de la obra tendrá lugar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de su terminación, acreditada en el certificado final de obra, plazo que se contará a partir de la notificación efectuada por escrito al promotor. La recepción se entenderá tácitamente producida si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito.

5. El cómputo de los plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley se iniciará a partir de la fecha en que se suscriba el acta de recepción, o cuando se entienda ésta tácitamente producida según lo previsto en el apartado anterior.

CAPÍTULO III

Agentes de la edificación

Artículo 8. Concepto.

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

Artículo 11. El constructor.

1. El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de las mismas con sujeción al proyecto y al contrato.

2. Son obligaciones del constructor:

a) Ejecutar la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.

b) Tener la titulación o capacitación profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor.

c) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.

d) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

e) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.

f) Firmar el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.

g) Facilitar al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.

h) Suscribir las garantías previstas en el artículo 19.

CAPÍTULO IV

Responsabilidades y garantías

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

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.

Artículo 19. Garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción.

1. El régimen de garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el artículo 2 de esta Ley se hará efectivo de acuerdo con la obligatoriedad que se

establezca en aplicación de la disposición adicional segunda, teniendo como referente a las siguientes garantías:

a) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras, que podrá ser sustituido por la retención por el promotor de un 5 por 100 del importe de la ejecución material de la obra.

b) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados 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.

c) Seguro de daños materiales o seguro de caución, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o 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 estabilidad del edificio.

2. Los seguros de daños materiales reunirán las condiciones siguientes:

a) Tendrá la consideración de tomador del seguro el constructor en el supuesto a) del apartado 1 y el promotor, en los supuestos b) y c) del mismo apartado, y de asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo. El promotor podrá pactar expresamente con el constructor que éste sea tomador del seguro por cuenta de aquél.

Para más información consultar el documento completo:

Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La comunicación entre los agentes está claramente definida en la LOE, cualquier sugerencia o aportación por parte de la empresa constructora debe ser puesta en valor por la Dirección Facultativa, quien la expondrá al cliente y de nuevo desde la

Dirección Facultativa se dará conformidad a la empresa. En ningún caso se actuará de manera unilateral por los problemas que ello puede significar.

Es importante que se estudie a conciencia también el pliego de condiciones, para que no existan problemas de entendimiento o legalidad de las actuaciones. Es igual de imprescindible asimismo estudiar las medidas de seguridad necesarias para ejecutar la obra.

EL PRESUPUESTO

Un empresario te solicitará presupuesto para la ejecución de la reforma de su local comercial, quizás incluso se dirija a ti sin disponer de un proyecto, mostrándote simplemente su idea de reformar un local sin saber muy bien qué quiere hacer y por qué quiere hacerlo.

En ese momento no te dejes llevar por la necesidad de tener un cliente, piensa primero si podrás ayudarle.

Si ya tiene un proyecto redactado por un técnico tendrás que elaborar un Presupuesto. ¿El proyecto tiene toda la información necesaria? Si no la tiene, ¿qué puedes hacer? Pide al interesado que te facilite el contacto con el redactor, porque será muy importante que tu propuesta se ajuste a lo proyectado, que queden claras tus matizaciones, tus propuestas de mejora, tus opciones y alternativas.

En todo caso el Presupuesto ha de ser claro, sin términos imprecisos y aquellas partidas que no puedan determinarse han de estar referenciadas de tal modo que puedan objetivarse sin posibilidad de discrepancia.

Los plazos de ejecución serán en muchas ocasiones determinantes porque para el comerciante cada día de retraso es un día sin venta; no te comprometas a lo que no puedas cumplir.

EL CONTRATO DE EJECUCIÓN DE OBRA

Si tu propuesta resulta aceptada, antes de iniciar ningún trabajo formaliza el correspondiente contrato; no puede existir excusa ni justificación alguna para no hacerlo. Si dispones de un Contrato redactado por un abogado facilítaselo al cliente para que pueda contrastarlo con sus asesores; acompaña el Presupuesto como parte del mismo y no pases por alto ningún detalle, reléelo y compréndelo antes de firmarlo. Si no eres el responsable de la ejecución de toda la obra, sino que solamente la ejecutarás parcialmente piensa que también deberás firmar otros contratos:

- *Contrato con la propiedad o el contratista.*
- *Coordinación para la ejecución con la contrata y con la dirección de la obra.*

La elaboración de contratos se basará en las normativas relacionados con las actuaciones de los agentes implicados (LOE, pliegos de condiciones, manuales de buenas prácticas constructivas...)

Los contratos deben ser claros, concretos y concisos, intentando solventar todas las posibles situaciones entre la propiedad y en contratista, evitando las sorpresas que podrían frustrar la iniciativa comercial.

No te conformes con la firma del contrato a la hora de establecer las relaciones con el cliente, asegúrate de dejar establecido, preferiblemente por escrito, cómo se realizarán las reuniones de trabajo, horarios, frecuencia, documentos de validación... Aún pareciendo que supondrá una mayor carga administrativa para tu empresa, el resultado es que obtendrás un mejor control y evitarás pérdidas de tiempo a lo largo de la obra y controversias que de una u otra manera afectarán a la rentabilidad de tu trabajo.

PLANIFICACIÓN DE LA OBRA: PERMISOS Y LICENCIAS

PLANIFICACIÓN DE LA OBRA

Emplear tiempo en planificar los trabajos no será nunca perderlo, al contrario, será seguramente el tiempo más rentable de todo el proyecto y evitará tener que recurrir a la socorrida expresión de “las obras son así”. No dejes nada a la improvisación, asegura los detalles, los imprevistos; hacer una obra con limpieza y con seguridad facilitará mucho las cosas y te generará buena imagen.

Deberás organizar y realizar la obra en función exclusivamente del proyecto redactado por el técnico. En ningún caso podrás tomar decisiones sin haber consultado antes con la Dirección Facultativa.

Así mismo, deberás facilitar en todo momento la documentación necesaria para identificar cada uno de los productos que se empleen en la obra (documentos de idoneidad técnica, composición o características de los materiales... así como toda la información que la dirección técnica considere necesaria para identificar y aprobar el material utilizado).

Existirá desde el primer momento un plan de obra que se adjuntará al contrato. Este documento se adecuará a los intereses del comerciante en cuanto a plazos y será de obligado cumplimiento. Este aspecto es muy importante, ya que una obra no puede dilatarse más allá de lo previsto por conllevar posibles frustraciones del negocio. Por eso y para la buena ejecución de la obra es preciso prever sanciones en caso incumplimiento de los plazos.

En la medida en que esos plazos sean de cumplimiento más o menos necesarios para un buen inicio del negocio, requerirán de un crédito y un periodo de obra, amueblamiento y puesta en marcha muy importante para que la previsión consiga un negocio rentable.

PERMISOS Y LICENCIAS

Como es lógico, antes de iniciar la obra, es importante solicitar los permisos pertinentes. Es posible que el titular deba disponer de determinados permisos y licencias, tú necesitarás otros **¿Qué permisos has de solicitar?**

Necesitarás permisos para los siguientes casos:

1. Colocación de andamiaje o alquiler de otro elemento en dominio público

Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. Colocación de grúas

En este caso se necesita un proyecto específico para obtener la autorización. El constructor en su caso deberá elaborar un plan de seguridad y salud, a partir del estudio o proyecto de seguridad y salud elaborado por el técnico competente, que se incorporará en la documentación necesaria para la obtención de la licencia.

3. Disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción

Real Decreto 1627/1997 Ministerio de Fomento (Capítulo IV. Responsabilidades y Garantías. Art. 17). Será necesario tener vigentes los seguros que obliga la LOE y tener a todos los empleados en regla en relación con las normativas laborales. Todo trabajador necesariamente tendrá que estar dado de alta en la seguridad social, estando obligado a aportar cualquier documentación relacionada con la seguridad en caso de que el cliente o el técnico la requieran.

4. Desconexión de instalaciones

Antes de comenzar cualquier obra, conviene comprobar si existen instalaciones peligrosas o que puedan influir en el inicio o buen transcurso de la obra. Es

importante desconectar la acometida de agua y la acometida eléctrica en caso de que todavía estén en uso o no regularizadas. Una vez comprobado este aspecto, se regularizará con las compañías pertinentes el suministro necesario para la realización de la obra.

5. Demoliciones

En el caso de tocar algún elemento estructural del local se necesita un proyecto realizado por el técnico competente.

6. Desescombros

En este caso únicamente se necesita una LICENCIA MUNICIPAL, siempre y cuando la obra sea menor.

7. Eliminación de residuos

Existe una normativa de aplicación en la eliminación de instalaciones y residuos.

Se aplicará el REAL DECRETO 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los residuos se tratarán de acuerdo a la legislación vigente, procurando desde el primer momento una buena organización de la obra en lo que respecta a la clasificación y reciclaje de los diferentes tipos de residuos.

DUDAS DE UN CONTRATISTA

Puede que después de leer la Guía para la Reforma de Locales Comerciales, tengas todavía algunas dudas rondando en tu cabeza. A continuación seguro que encontrarás respuesta a alguna de ellas. Si no es así, no dudes en ponerte en contacto con el Colegio de Arquitectos o con la FEC.

- 1. ESTOY REALIZANDO LA OBRA DE UNA REFORMA DE UN LOCAL COMERCIAL, PERO UNA DE LAS SUBCONTRATAS NO ESTÁ CUMPLIENDO, ¿PUEDO PRESCINDIR DE SUS SERVICIOS Y CONTRATAR A OTRO?**

Asegura la relación contractual con tus colaboradores antes de comenzar cualquier trabajo, cuenta con tus asesores y explícales bien el contenido y alcance de la relación que necesitarás y firma los correspondientes contratos; su contenido será quien te permitirá tomar decisiones y proteger tus intereses. Prevé no sólo lo probable sino también aquellas circunstancias que aún siendo improbables, puedan llegar a ocurrir. La circunstancia planteada es una de ellas y has de tenerla prevista porque tus obligaciones con el cliente te comprometerán a cumplir unos plazos y condiciones que si no las cumples generarán conflictos importantes. Sé previsor, nunca utilices expresiones como “las obras son así”.

- 2. ¿TENGO BIEN CUBIERTA LA RESPONSABILIDAD CIVIL POR SI DAÑO ALGÚN ELEMENTO DEL LOCAL O ALEDAÑOS?**

No olvides revisar tus pólizas de seguros anualmente, incluso antes de iniciar una nueva obra. Informar a tu agente de seguros y preguntarle las dudas que se te generen no te llevará mucho tiempo y te aportará mucha tranquilidad.

- 3. NO ESTOY DE ACUERDO CON LAS APRECIACIONES NEGATIVAS DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. CREO QUE ESTÁ BIEN HECHO. ¿QUÉ HAGO?, ¿TENGO QUE CUMPLIR NECESARIAMENTE LO QUE ME INDICAN?**

Hacerte cargo de una obra supone asumir la correcta ejecución de un proyecto. Pregunta antes de ejecutar un trabajo concreto, despeja las dudas a tiempo para evitar tener que deshacer cosas que supondrán tiempo y dinero. Remata bien los detalles, para un comercio son especialmente importantes, más si están a la vista del público.

4. UN COMERCIANTE ME ENCARGA UNA PEQUEÑA REFORMA EN EL LOCAL. CONTAR CON UN TÉCNICO SUPONDRÁ UNA SERIE DE GASTOS Y RETRASOS, POR LO QUE EL COMERCIANTE ME PLANTEA ACOMETER LA OBRA DIRECTAMENTE. ¿PUEDO TENER PROBLEMAS?

Muy probablemente; no te comprometas a cumplir algo que no podrás llevar a cabo o que incluso puede comprometer a tu cliente. Asegúrate, asesorándote si lo necesitas, de que los trabajos se pueden llevar a cabo y que no se derivarán responsabilidades ni para ti ni para nadie. Haz ver a tu cliente la importancia de contar con profesionales que le ayuden a concretar los trabajos a realizar, a prever situaciones imprevistas y con capacidad para resolverlas adecuadamente.

5. ME PLANTEAN ACABAR UNA OBRE DE REFORMA QUE NO ESTÁ FINALIZADA (EL ANTERIOR CONTRATISTA NO LA HA TERMINADO), ¿QUÉ PROBLEMAS PUEDO TENER PARA CONCLUIRLA?

Cuenta con tus asesores, concreta bien la situación, los trabajos pendientes de realizar, sus condiciones y plásmalo todo en un contrato bien redactado, claro, sin términos imprecisos o ambiguos y que esté firmado antes de iniciar los trabajos.

6. ¿PUEDO EMPEZAR UNA OBRA SI EL TITULAR NO TIENE LAS LICENCIAS NECESARIAS?

La normativa exige que se disponga de las licencias necesarias a la hora de realizar una obra, de lo contrario tanto el titular como el contratista podrían incurrir en responsabilidades ante la administración e incluso ante terceros que pudieran considerarse perjudicados. Infórmate e informa a su vez al cliente.

Como funcionario público, tienes la responsabilidad de que la reforma de un local comercial se realice conforme a la normativa urbanística.

Puedes limitarte a cumplir estrictamente con tus funciones, informar un proyecto y en su caso, resolver sobre las iniciativas presentadas, o puedes llevar más allá tu trabajo y contribuir a que haya más actividad económica, a que el emprendedor vea más fácil el camino y en ti una ayuda y no un inconveniente.

Facilitar información clara, y a ser posible por escrito, es tu primera y seguramente más útil función; escuchar no significa tener que dar la razón a nadie. Aconseja que se cuente con profesionales, nadie sabe de todo. Esta Guía puede ser una buena herramienta en tu trabajo de cara al interesado en realizar una reforma.

Como funcionario deberás informar a los comerciantes que acudan al Ayuntamiento para solicitar información relacionada con la reforma de su local comercial.

PASOS PARA GUIAR A UN COMERCIANTE

- 1. Solicitud de información sobre la viabilidad de la actividad:** solicitud de información para conocer si se puede llevar a cabo la actividad que se pretende realizar. Se trata de determinar si el uso solicitado es compatible con la normativa contenida en el PGOUB.

El comerciante deberá presentar, junto con la instancia:

- *Un plano de situación del establecimiento*
- *Memoria explicativa del mismo*

- 2. Licencias** (*ver cuadro de la página 14*)

- 3. Herramientas útiles para el comerciante en relación al local**

- Sistema de Información Geográfica GISCOM

Saber dónde hay locales vacíos para instalar un negocio, conocer el perfil socioeconómico de las personas que viven en cualquier zona de Burgos o localizar al detalle las tiendas que hay instaladas en una determinada calle son algunos de los datos que los comerciantes y el público en general pueden conocer a través del Sistema de Información Geográfica Comercial GISCOM. (www.giscom.es)

- Oficina de Transferencia de Negocios

La Confederación de Asociaciones Empresariales de Burgos (FAE), pone a disposición del as empresas y emprendedores la Oficina de Transferencia de Negocios, una iniciativa que ha puesto en marcha en colaboración con el Ayuntamiento de Burgos. (<http://www.trasfieretunegocio.tk/trasfieretunegocio/>)

- Plataforma CIRCUIT

La Plataforma CIRCUIT es una herramienta de asistencia a emprendedores y PYMES, un servicio conjunto de apoyo especializado al emprendedor, a través de una metodología común de actuación, con la finalidad de canalizar la oferta de servicios existente en esta materia. Todo ello se realizará en un marco de cooperación entre distintas entidades que se dedican al apoyo al emprendedor en la ciudad de Burgos, como son: el Ayuntamiento de Burgos, la Universidad de Burgos, el Instituto Tecnológico de Castilla y León y el Centro Europeo de Empresas e Innovación. (<http://emprendedores.aytoburgos.es/>)

4. Enlace al PGOU de Burgos

Se podrá acceder al PGOU de Burgos para consultar la normativa aplicable en cada caso. (<http://www.aytoburgos.es/urbanismo-e-infraestructuras/plan-general-de-ordenacion-urbana/nuevo-plan-general-de-ordenacion-urbana-pgoub>)

DUDAS DE UN TÉCNICO DEL AYUNTAMIENTO

Puede que después de leer la Guía para la Reforma de Locales Comerciales, tengas todavía algunas dudas rondando en tu cabeza. A continuación seguro que encontrarás respuesta a alguna de ellas. Si no es así, no dudes en ponerte en contacto con el Colegio de Arquitectos de Burgos o con la FEC

1. UN COMERCIANTE HA ACUDIDO AL AYUNTAMIENTO EN BUSCA DE INFORMACIÓN REFERENTE A LA REFORMA DE UN LOCAL COMERCIAL, ¿QUÉ PUEDO HACER POR ÉL?, ¿CÓMO PUEDO AYUDARLE?, ¿QUÉ INFORMACIÓN NECESITA?, ¿DÓNDE PUEDO REMITIRLE?

Explicarle hasta dónde llega la función de la administración será, en primer lugar, lo más importante para no generarle expectativas que posteriormente no puedan ser atendidas.

Responder con claridad a las cuestiones que plantee y hacer que tome conciencia de aquellas otras que también debe tener presentes.

Advertirle de los riesgos que entraña la toma de decisiones a la hora de acometer la reforma de un local comercial.

Facilitarle, de la manera más sencilla, acceso a la normativa de referencia.

Aconsejarle que cuente siempre con profesionales que le asesoren, aporten sus conocimientos y defiendan sus intereses.

Aportarle información adicional como puede ser esta Guía para la Reforma de Locales Comerciales.

Remitirle a los Colegios Profesionales y Organismos Intermedios que pueden ayudarle en su toma de decisiones.

2. DOCUMENTACIÓN Y EXPEDIENTES.

La normativa administrativa ya establece qué documentación requiere un expediente administrativo y cómo ha de tratarse, pero siempre es muy importante el orden, que la documentación presentada y los correspondientes informes guarden una adecuada correlación para su mejor comprensión.

Si faltan documentos necesarios para poder adoptar una Resolución o realizar un informe, es muy importante que el correspondiente requerimiento advierta de todos ellos y no lo haga parcialmente.

Y siempre procurar la utilización de una terminología correcta pero fácilmente comprensible para quien se propone llevar adelante una iniciativa empresarial, no hay que olvidar que seguramente no es un profesional habituado a términos jurídicos ni relacionados con la construcción, por ello, se ha de procurar evitar en todo caso la utilización de términos ambiguos o imprecisos.

La agilidad en la tramitación puede ser determinante en algunos casos para que una inversión comience a ser rentable en el tiempo adecuado. Nunca la tramitación administrativa ha de resultar disuasoria a la hora de acometer una reforma.

3. HE INSPECCIONADO LA OBRA Y HAY ALGÚN DETALLE DE LA MISMA QUE NO SE AJUSTA A LA NORMATIVA, ¿QUÉ HE DE HACER?

Por supuesto cumplir la normativa; advertir de la deficiencia y el problema que genera y, en la medida de lo posible, colaborando con el técnico responsable de la obra procurar una solución que permita una Resolución positiva del expediente, asegurándose que su contenido se lleva a efecto.

Centro de Investigación
Innovación e Información
Comercial



Instituto de Estructuras
Comerciales