

## Necesidad de un arquitecto en una obra de reforma de vivienda.

Habitualmente **no se exige** la presencia de un arquitecto en una obra de reforma de vivienda.

Sí se exige **legalmente** en los casos en que se vayan a realizar obras que afecten a la **estructura** (demolición de muros de carga, eliminación de pilares, modificación de escaleras, apertura de huecos en el suelo o techo...) o si se va a afectar a la **fachada** (modificación de ventanas, cambio de carpinterías...), sobre todo en **zonas protegidas** (Cascos históricos, Madrid centro, Lavapiés, Latina...).

Si las obras a realizar entrañan cierto riesgo, como es el caso de modificaciones estructurales, o cambio de instalaciones comunes (bajantes, tuberías de gas o agua, electricidad...), es importante conocer que un arquitecto tiene un **seguro de responsabilidad civil**, que cubre los daños producidos por un proyecto mal realizado, o una ejecución incorrecta del proyecto. Si no se cuenta con un arquitecto y un proyecto visado, el responsable de las obras es la propiedad, que habitualmente no tiene seguro, por lo que los gastos de una obra mal hecha, correrían a su cargo.

Si las obras son de menor entidad, hay varias razones por las que contar con un arquitecto:

- Es un profesional, especializado en **distribuir espacios**. Una vez levantados los planos de tu vivienda, podrá estudiarlos y determinar posibles soluciones para los problemas que encuentres. Puede que tengas una idea, pero él te podrá indicar los pros y los contras de esa idea, y te podrá proponer otras soluciones.
- Una reforma en tu vivienda puede afectar a tus vecinos. Modificar tabiquería, instalaciones, pavimentos, puede causar **daños al resto del edificio**, si no se hace con cuidado y conocimiento. Un arquitecto sabe lo que se puede y lo que no se puede hacer, y te puede proporcionar soluciones para que lo que hagas no afecte a nadie.
- A menudo resulta difícil entender un plano. Un arquitecto puede elaborar **imágenes** de cómo quedará tu vivienda tras la reforma: ensayar acabados, colores, distribuciones... rápidamente y de forma que puedas ver cómo quedará realmente.
- Necesitas una base sobre la que poder contratar a quien te va a hacer la obra. Necesitas poder comparar varias ofertas, y saber qué es lo que estás contratando realmente. Para ello necesitas un plano de lo que quieres hacer, y sobre todo, unas **mediciones**, que recojan exhaustivamente cada partida de la obra.

En unas mediciones, se describe exactamente lo que hay que hacer, la cantidad y el precio. Cada partida estará perfectamente detallada: por ejemplo, sabrás exactamente cuántos m<sup>2</sup> de pavimento vas a necesitar, qué características tendrá, cómo se va a instalar, y cuánto te va a costar el m<sup>2</sup>.

Sólo precisando cada partida podrás comparar de forma efectiva entre varias ofertas. Un contratista serio te indicará cuánto te va a cobrar por cada partida. Si quieres evitar problemas, evita ofertas con precios generales, porque no sabes lo que incluye ese precio.

Además es la única forma que tendrás de reclamar, si las calidades que te han puesto no se corresponden con la idea que tú tenías, o si te han hecho mal la obra.

Hacer una reforma es caro, y se intenta ahorrar al máximo. Prescindir del arquitecto puede ser un ahorro inicial, pero puede resultar muy caro posteriormente.

**Xaloc Arquitectos** te ofrece servicios de **arquitectura a bajo coste**, para que contar con un arquitecto no sea tan caro como pensabas, y puedas contar con su ayuda en tu reforma.

La primera visita, y las indicaciones generales que te demos en ella son **gratuitas**, así como si hubiera que realizar alguna consulta previa en el Ayuntamiento.

En el caso de que necesitaras obtener una licencia municipal, la documentación que te facilitemos, generalmente no será válida, ya que para ello se precisaría un proyecto completo, con una serie de justificaciones técnicas a añadir a la base que te ofrecemos. En este caso, deberás continuar con el proceso convencional de un proyecto de arquitectura, para lo que te ofreceremos un presupuesto específico.