



Pintor Maella, 15. Tel. 963 30 20 90 Fax. 963 30 22 46  
e-mail: [valencia@torremar.net](mailto:valencia@torremar.net)  
46023 VALENCIA

Avda. Aguilera, 30-3ª izq. Tel. / Fax. 965 98 65 69  
e-mail: [alicante@torremar.net](mailto:alicante@torremar.net)  
03006 ALICANTE  
[www.torremar.net](http://www.torremar.net)



GUÍA DE CONTRATACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

CÓMO CONTRATAR SU  
**REHABILITACIÓN**  
CON SEGURIDAD

■ Edificio Telefónica. Plaza del Ayuntamiento.



"El promotor asume dentro del proceso constructivo una responsabilidad solidaria con los demás intervinientes en la ejecución de la obra pudiendo incluirse dentro del círculo de la responsabilidad al promotor, ante eventuales daños materiales o corporales a terceros, incluso penalmente como responsable civil subsidiario. De ahí la importancia que cobra, acertar en la elección del contratista, al que se debe exigir como presupuesto previo de la contratación que garantice bajo su solvencia y/o aseguramiento con tercero, el patrimonio de la Comunidad de Propietarios, que actúa como promotor. Pues la liberación y el desplazamiento de las obligaciones y cumplimiento de las normas constructivas y de seguridad, solo se hacen ciertamente efectivas, cuando quedan plena y patrimonialmente garantizadas."

José Domingo Monforte. *Abogados.*

## Seguridad, un compromiso de todos //

# S

No cabe duda que en estos últimos años el sector de la Rehabilitación de Edificios ha experimentado un crecimiento espectacular. Este crecimiento ha sido debido a la acumulación de diversos factores: uno de ellos ha sido la conciencia cada vez mayor por parte de los propietarios por mantener sus edificios, otro factor importante han sido los cambios que ha habido en la legislación (Inspecciones Técnicas de Edificios, Ley de la Propiedad Horizontal, etc.) así como la buena predisposición de la administración por mantener nuestras ciudades y edificios en condiciones concediendo subvenciones.

Todo esto ha hecho que en la actualidad haya un número excesivo de empresas intentando entrar en el sector, para lo que se requiere estar especializado. Uno de los mayores problemas que nos encontramos habitualmente es que el consumidor, la mayoría de veces Comunidades de Vecinos, no son profesionales cualificados capacitados para elegir la mejor opción para su edificio.

Por este motivo nuestra empresa ha elaborado esta pequeña guía

con la que esperamos que usted conozca un poco mejor el sector y disponga de una mínima información de las empresas a las que haya solicitado presupuesto. De este modo, y una vez recogida esta información, usted estará en disposición de poder elegir con mejores criterios.

Seguidamente le informamos de la documentación que usted debe exigir a las empresas que contrate y que le servirán para tener una idea más cercana de la realidad de cada empresa. Así valorará objetivamente si está contratando a un empresa con la suficiente seguridad y garantías.

A continuación le adjuntamos unas plantillas de comparativos que le facilitarán la labor.

Le agradecemos de antemano la confianza que ha depositado en nosotros, esperando que estas líneas la hayan servido de ayuda.

Atentamente,

Fdo.: Sergio Martínez  
*Torreinar, S.L.*

## El seguro de Responsabilidad Civil //

# S

Este es uno de los apartados fundamentales a la hora de contratar una empresa, no podemos olvidar que el promotor es responsable solidario ante cualquier percance que pudiera suceder durante la obra. Es muy importante que solicite al constructor un seguro bien hecho y que cubra unas mínimas garantías.

A continuación detallamos los mínimos que usted debe comprobar para su tranquilidad:

### Cantidad asegurada.

Se aconseja por el tipo de riesgo se exija un mínimo de 601.000 Euros.

### Actividad asegurada.

Este apartado es muy importante ya que debe especificar la actividad real de los trabajos a realizar, rechace cualquier seguro que no especifique claramente la actividad aseguradora (Rehabilitación de inmuebles afectando a elementos de carga).

### Recibo de estar al corriente.

### Certificado de actualización anual de facturación.

Estos seguros tienen un coeficiente corrector en función de la facturación. Si no estuviera actualizada

estaríamos ante un infraseguro y en caso de siniestro sólo cubriría proporcionalmente.

### Límite por siniestro.

Se aconseja un mínimo 601.000 euros.

### Límite por víctima.

Se aconseja un mínimo de 150.253 euros.

### Límite por año de seguro.

Es conveniente que el límite sea por siniestro, no por año.



Para más información  
TORREMAR  
963 30 20 90

GUÍA DE CONTRATACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

## Facturación y Balances //

# f

### FACTURACIÓN:

La facturación es un dato que aunque a priori nos parezca insignificante, es muy importante, pues nos aclarará si la empresa tiene suficiente capacidad para soportar el volumen de obra que vamos a contratar.

Nosotros aconsejamos que no se contrate una obra que supere el 8% de la facturación de una empresa, es evidente que ante cualquier problema no se puede responder si el importe de la obra es muy elevado con respecto a la facturación. Un ejemplo sería contratar una obra de 100.000 euros a un empresa que factura 300.000 euros, estaríamos absorbiendo un 30% de la capacidad de la empresa en una sola obra, es evidente que nos encontraremos ante una situación de alto riesgo.

### BALANCE:

El balance nos servirá para ver si la empresa es solvente. También debemos asegurarnos que los balances han sido presentados en el Registro Mercantil.



Para más información  
TORREMAR  
963 30 20 90

GUÍA DE CONTRATACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

## Otros Requisitos //

r

En este apartado hemos querido agrupar una serie de requisitos. Algunos imprescindibles según la legislación vigente y otros que le ayudarán a valorar las garantías con las que afrontará la obra la empresa que contrate. No olvide que la seguridad es un compromiso de todos.

### IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Epígrafe 5011 (Construcción completa, reparación y conservación de edificaciones)

### SERVICIO EXTERNO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Necesario según legislación vigente.

### CLASIFICACIÓN DEL MINISTERIO DE HACIENDA DE CONTRATISTAS DE OBRAS

Este apartado le informa de la capacidad que tiene la empresa para realizar su obra según una Junta Consultiva de la Administración. Una empresa que tenga clasificación del estado significa que goza de la máxima confianza y que tiene acreditada ante organismos competentes la solvencia y el buen hacer de las obras.

### SI SE ES MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN VALENCIANA DE EMPRESAS DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

Este apartado aunque insignificante demuestra que la empresa asociada tiene la inquietud de mejorar el sector a través de la asociación.

### INFORME ECONÓMICO DE EMPRESA CUALIFICADA, ASESOR O SIMILAR

Este apartado le da una visión de la solvencia de la empresa.

### PERSONAL CUALIFICADO EN PLANTILLA (Nº DE ARQUITECTOS TÉCNICOS Y Nº DE TÉCNICOS EN PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES) CON NOMBRES Y APELLIDOS

Este apartado le ofrece una visión de la seguridad con la empresa que afronta las obras. Es importante recordar que ante la L.O.E. el constructor "debe tener la titulación o capacidad profesional que habilita para el cumplimiento de las condiciones exigibles para actuar como constructor".

### LISTADO DE OBRAS SIMILARES A LA CONTRATADA CON Nº DE TELÉFONO DE CONTACTO

Para más información  
TORREMAR  
963 30 20 90

GUÍA DE CONTRATACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

■ General Palanca 1 y 2



## Solicitud de Información (para comparativo)

# S

A continuación relacionamos listado de información que deben exigir para asegurarse y comparar empresas.

### SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y PATRONAL

1. Cantidad asegurada.
2. Actividad asegurada.
3. Recibo de estar al corriente.
4. Certificado de actualización anual de facturación.
5. Límite por siniestro.
6. Límite por víctima.
7. Límite por año asegurado.

### IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### SERVICIO EXTERNO DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

### CLASIFICACIÓN DEL MINISTERIO DE HACIENDA DE CONTRATISTAS DE OBRAS

### SI SE ES MIEMBRO DE LA ASOCIACIÓN VALENCIANA DE EMPRESAS DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

### INFORME ECONÓMICO DE EMPRESA CUALIFICADA ASESOR O SIMILAR

### FACTURACIÓN DEL ÚLTIMO AÑO INCLUIDO BALANCES

### PERSONAL CUALIFICADO EN PLANTILLA (Nº DE ARQUITECTOS TÉCNICOS Y Nº DE TÉCNICOS EN PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES) CON NOMBRES Y APELLIDOS

### LISTADO DE OBRAS SIMILARES A LA CONTRATADA CON Nº DE TELÉFONO DE CONTACTO

## Comparativo

SEGURO	TORREMAR			
CANTIDAD ASEGURADA	1.202.024 Euros 200.000.000 Ptas.			
ACTIVIDAD	Empresa Especializada en Rehabilitación de Inmuebles incluso afectando a elementos de carga.			
RECIBO AL CORRIENTE	SI			
CERTIFICADO DE ACTUALIZACIÓN ANUAL DE FACTURACIÓN	SI			
LÍMITE POR SINIESTRO	12.002.024 Euros 200.000.000 Ptas.			
LÍMITE POR VÍCTIMA	150.253 Euros 25.000.000 Ptas.			
LÍMITE POR AÑO ASEGURADO	2.404.048 Euros 400.000.000 Ptas.			

## Comparativo Varios //

### REQUISITOS

### TORREMAR

REQUISITOS	TORREMAR			
I.A.E.	EP. 5011			
SERVICIO PREVENCIÓN RIESGO EXTERNO	SERMESA			
CLASIFICACIÓN	SI			
ASOCIACIÓN	SI			
INFORME	SI			
FACTURACIÓN				
ARQUITECTOS TÉCNICOS	Jorge Ibáñez Matilde Bastante Vicente Motañana Ángeles Minuesa			
TITULADOS EN PREVENCIÓN DE RIEGOS LABORALES	Matilde Bastante Sergio Martínez			
LISTADO DE OBRAS	SI			

GUÍA DE CONTRATACIÓN PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS



■ Calle Mar, 33 / DIPUTACIÓN



■ Iglesia San Joaquín y Santa Ana. Segorbe



■ Iglesia de Rocafort



LA GARANTÍA DEL LÍDER

Durante los años 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002 hemos sido la empresa que más fachadas ha realizado en la Comunidad Valenciana.



■ Calle Játiva, 10



■ Hotel Astoria



■ Edificio Mª Cristina, Plaza del Ayuntamiento



■ Edificio REVA / SERVEF

Editado por Torreomar S.L.