



PASOS PARA INSTALAR UN ASCENSOR EN LA COMUNIDAD



ENRIQUE FERNÁNDEZ
ARQUITECTO TÉCNICO Y
ASESOR DE ARQUITECTURA
DE CAFMADRID

Cuando se plantea la instalación de un ascensor en la comunidad, lo primero que hacemos es llamar a varias empresas instaladoras de ascensores para solicitar un presupuesto. Las empresas nos remitirán la oferta, y nos facilitarán la tramitación e instalación, dándonos un presupuesto “llave en mano”. Parece muy fácil, nos aportarán todas las actuaciones incluyendo el proyecto, la dirección de obra, la solicitud de licencias, e incluso la solicitud de las subvenciones pertinentes. En muchos casos nos facilitarán la financiación a través de entidades bancarias. Pues, aunque no se lo crean, esa es la peor forma de hacer la contratación, porque generará graves problemas posteriores. Para entender esto, necesitamos conocer cuáles son las obligaciones y responsabilidades de cada uno de los intervinientes en la obra. Y

para ello, nos basaremos en la **Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación**, donde se recogen todos estos términos.

El proyectista tiene la misión de realizar la mejor implantación del ascensor, de acuerdo con las directrices establecidas por la comunidad de propietarios, y cumpliendo la normativa vigente.

La dirección facultativa, formada por el director de obra y el director de ejecución de obra, deberá efectuar un control de la calidad de la construcción, controlando los materiales utilizados, así como los procesos constructivos. Asimismo, será el encargado de modificar el proyecto, en el caso de que este deba ser adaptado durante el proceso de la construcción. La dirección facultativa deberá llevar un control económico de la obra, mediante la firma de las certificaciones de la misma. Todo ello, en defensa de la comunidad de propietarios (promotor), la cual, le contrata para garantizar la calidad de la obra y la defensa de sus intereses.

Fijémonos en este último interviniente. Tiene la potestad de modificar el proyecto, de controlar los materiales y la calidad de la obra, y también de controlar económicamente la obra. Si todo esto está incluido en el “llave en mano” que nos facilita el instalador, podemos concluir que este tiene la totalidad del control de la obra, velando por sus intereses comerciales, y no por los intereses de la comunidad. Nos dirán que el proyecto y la dirección facultativa lo ejecutará un técnico externo a la empresa instaladora. Pero será un técnico contratado por la instaladora, al cual le paga sus honorarios esta empresa. ¿Velará por la calidad y la economía de la comunidad de propietarios? Es muy habitual que las empresas instaladoras de ascensores no presuman proyectos elaborados por técnicos independientes. Incluso, no permiten que la dirección facultativa de la obra sea ejecutada por un técnico independiente designado por la comunidad. Única y exclusivamente instalarán el ascensor en el caso de que controlen la totalidad del proceso.

Este problema, muy generalizado por las consultas efectuadas, conlleva incrementos en los presupuestos en porcentajes muy importantes, deficiencias en la calidad de la instalación efectuada, incluso, a firmas de financiaciones que permiten el cobro de la totalidad de la instalación, antes del inicio de los trabajos.

El proyectista y la dirección facultativa deben ser agentes intervinientes que velen en todo momento por la calidad de la obra, siempre en defensa de la comunidad de propietarios, promotora de las obras.