

El constructor

La materialización del edificio proyectado requiere, de acuerdo con la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, la intervención de un **constructor**.

No hay ningún registro oficial de constructores por lo que la ejecución de la obra pueden realizarla tanto una empresa mercantil como un profesional autónomo o incluso, el mismo promotor actuando del modo que se denomina "por administración".

Las principales condiciones que hay que exigirle al constructor es que posea **medios humanos y maquinaria** acordes con la magnitud de la obra y que conozca el mercado de la zona donde se emplaza la obra, para poder facilitar el acopio de materiales y la colaboración de los denominados "**similares**" o "**subcontratistas**" que son los profesionales o empresas independientes a los que se subcontratan obras parciales como, entre otros, los soldadores, los carpinteros, los electricistas, los fontaneros, los calefactores o los pintores.

La mejor forma de conocer la capacitación de un constructor es obtener **informes de clientes anteriores** que puedan expresar su propia experiencia en cuanto a la calidad del trabajo realizado y otras cuestiones relativas a la profesionalidad, cumplimiento de plazos o coste definitivo de las obras.

Es conveniente contactar con **varios constructores** a los que pedir presupuestos previos. Para que todos estos presupuestos sean comparables, debe exigirse que se realicen en base a las unidades de obra del proyecto redactado por tu arquitecto. Pero además se podrá valorar de manera positiva el hecho de que **aporten sugerencias** sobre posibles alternativas en cuanto a los materiales o las soluciones constructivas, que posteriormente tendrán que ser admitidas por tu arquitecto.

Al comparar varios presupuestos, es oportuno saber que la valoración se puede presentar a dos niveles:

- **Presupuesto de ejecución material**
 - Es la cantidad que cuesta hacer la obra cuantificando el coste de todos los **materiales** y el coste de toda la **mano de obra**, necesarios para la ejecución de cada unidad de obra.
 - El coste de cada unidad de obra se obtiene multiplicando la **medición** (por ejemplo: 150,00 m²) por el **precio unitario** presupuestado para ella (por ejemplo: 35,00 €/m²).
 - Las unidades de obra se totalizan por **capítulos** relativos a los distintos oficios que intervienen en la obra.
 - El presupuesto de ejecución material se obtiene sumando los totales de todos los capítulos.

- **Presupuesto de contrata**
 - Es la cantidad que cobra el constructor.
 - Por ello, al valor de los materiales más la mano de obra, considerados en el presupuesto de ejecución material, se le añade la parte proporcional de los **gastos generales** del constructor (oficina, vehículos, personal administrativo, etc) y el beneficio económico o **beneficio industrial** que espera obtener de la obra.
 - En las obras privadas, los porcentajes a aplicar para cada uno de estos conceptos, no están fijados por ninguna normativa.
 - En la práctica, la costumbre es emplear los mismos porcentajes que se emplean en la contratación de **obras oficiales**, que son el **13%** en concepto de gastos generales y el **6%** en concepto de beneficio industrial.

A continuación se muestra un ejemplo de hoja de resumen de presupuesto realizada por capítulos.

Capítulo I	Acondicionamiento del terreno	3.408,21
Capítulo II	Red de saneamiento	701,30
Capítulo III	Cimentaciones	4.536,34
Capítulo IV	Estructura	31.315,20
Capítulo V	Albañilería	31.179,28
Capítulo VI	Cubierta	2.791,83
Capítulo VII	Aislamiento e Impermeabilización	6.368,84
Capítulo VIII	Solados y pavimentos	16.000,19
Capítulo IX	Alicatados y prefabricados	5.933,34
Capítulo X	Carpintería y cerrajería	19.464,30
Capítulo XI	Vidriería	1.389,62
Capítulo XIII	Electricidad e iluminación	11.148,33
Capítulo XIV	Telecomunicación e informática	1.828,99
Capítulo XV	Fontanería y aparatos sanitarios	8.748,23
Capítulo XVI	Calefacción y agua caliente sanitaria	11.475,93
Capítulo XVII	Aire acondicionado y ventilación	1.200,13
Capítulo XVIII	Protección contra incendios	658,50
Capítulo XIX	Pintura	5.746,46
Capítulo XX	Seguridad y salud	4.172,23
Presupuesto de ejecución material (PEM)		168.067,23
Gastos generales (13% s/PEM)		21.848,74
Beneficio industrial (6% s/PEM)		10.084,03
Presupuesto de contrata (PC)		200.000,00

Ejemplo de presupuesto con indicación de los dos niveles de valoración como presupuesto de ejecución material y presupuesto de contrata

El presupuesto se puede realizar de dos modos:

- **Con precios cerrados para cada unidad de obra.**
 - El constructor oferta la totalidad de la obra asignando **precios unitarios cerrados** a cada una de las unidades de obra incluidas en el proyecto.
 - El valor total de la obra coincidirá con el presupuesto sólo en el caso de que **no se produzcan variaciones** entre el proyecto y la realidad de la obra construida.

- Esta solución es la **más habitual** y en ella se abona el total real de la obra realizada.
- Para el promotor tiene el pequeño inconveniente de que el valor definitivo de todos los trabajos ejecutados sólo se conoce al final de la obra, al poder **variar** el valor cuantitativo de las mediciones reales de algunas unidades de obra por posibles contratiempos o modificaciones surgidos durante la ejecución.
- **Con precio total cerrado**
 - El constructor presupuesta la totalidad de la obra y oferta un **precio total exacto** para ella, por lo que asume las posibles discordancias que se puedan presentar posteriormente entre el proyecto y la realidad de la obra construida.
 - No obstante, para evitar problemas durante la obra, es recomendable dejar abiertas las mediciones de las unidades de obra que puedan ser más **proclives a imprevistos** como son el movimiento de tierras y la cimentación.
 - Los pagos al constructor se realizarán mediante cantidades exactas preestablecidas, que se abonarán a medida de que se vayan ejecutando las sucesivas fases de la obra.
 - Esta solución se suele emplear en obras de pequeña magnitud.

Los compromisos mutuos adquiridos entre promotor y constructor deben quedar establecidos en un **contrato** suscrito por ambas partes.

Este contrato debe incluir una clara **referencia al proyecto** redactado por tu arquitecto como documento definidor de las soluciones constructivas de la obra a realizar y sus detalles cualitativos y cuantitativos.

¿QUÉ GASTOS TIENES?

*Es normal que el contrato establezca una **cantidad a cuenta**, en torno a un 5% o 10% que se entrega al constructor en el momento de su firma.*

La razón de ser de esta entrega está **justificada** por la necesidad del constructor de organizar los medios humanos y materiales que va a necesitar en el transcurso de la obra, de proceder al acopio de materiales y tener que ajustar precios con los suministradores y subcontratistas para evitar subidas posteriores.

La cantidad entregada a cuenta, **se deduce** de los pagos posteriores de la obra ya ejecutada.

¿DE QUÉ NO TE TIENES QUE OLVIDAR?

Para elegir el modo de presupuesto, lo mejor es seguir la costumbre que se emplea en la zona donde se ubica la obra.

En **obras normales**, como el caso de un bloque de viviendas, lo habitual es aceptar el presupuesto planeado de la **primera** forma, esto es con **precios cerrados para cada unidad de obra**, aunque desgraciadamente para el promotor, así sólo conocerá el valor total exacto de la obra a la terminación de los trabajos.

En **obras sencillas**, como el caso de una vivienda unifamiliar, para un promotor con poca experiencia puede ser más recomendable aceptar el presupuesto de la **segunda** forma, esto es con un **precio total cerrado**, pero siempre que el constructor acepte esta forma de valorar la obra.