

Entrevista sobre la construcción y papeleos referentes a propiedad/terrenos.

Introducción

Para la tarea N°6 de la UT1 decidí entrevistar a mi padre sobre los procesos y/o requerimientos necesarios en la construcción, y temas derivados de este. Elegí este tema y esta entrevista por varios razones, primero es un tema del cual no tengo mucho conocimiento así que la tomo como una oportunidad para aprender, segundo conozco personalmente al entrevistado, por lo cual es más fácil hacerle preguntas y poder evacuar dudas incluso después de la entrevista, y tercero porque es un tema que me parecía interesante para analizar sus requisitos y casos de uso que se puedan observar.

Cabe destacar como punto importante para el resto de la entrega que mi padre no pertenece a una empresa inmobiliaria, sus experiencias han sido por decisiones propias cuando ha visto oportunidades de negocio, o porque desear construir su propia casa, este punto dificulta el ver exactamente un área de trabajo como el concepto que tenemos de una empresa, ya que no está concretamente definido.

Pauta de la entrevista

Previo a la entrevista se aseguró obtener el consentimiento del entrevistado para realizar la misma, yendo por todos los puntos necesarios como los son el uso que se le dará a la entrevista, si es necesaria la anonimidad, y que esta sería grabada.

La entrevista sigue el formato tradicional, es una entrevista individual donde por cada pregunta se recibe una respuesta, y en algunos casos de ser necesario se ven más preguntas para ahondar más sobre un mismo tema en caso de que queden dudas o inquietudes.

La planeación para la entrevista ha sido más sencilla gracias a la cercanía del entrevistado con el entrevistador y la facilidad de conectar horarios y concretar una fecha, se decidió en la mañana en donde se toma el café ya que es un ambiente familiar poco tenso donde se facilita el habla y la conversación, a su vez esta cercanía que mencione inicialmente hizo fácil el convencer al entrevistado a realizar la entrevista.

Esta entrevista es del tipo semi-estructurada, esto se debe a que es una entrevista semi guiada, ya que algunas de las preguntas son preparadas de antemano, y otras surgen a partir de la entrevista. Otro punto es que la primera pregunta sirve como medio para romper el hielo, una pregunta inicial que es fácil de responder ya que es sobre experiencias previas ya vividas.

Las preguntas realizadas en la entrevista han intentado ser lo más abiertas posibles para darle cabida al entrevistado a ahondar sobre el tema, el orden de las preguntas también ha sido de interés ya que se ha iniciado con preguntas sencillas para romper el hielo, después preguntas más generales, y preguntas que inicialmente parecieran necesitar de la anterior para darse y entenderse mejor, siguen un orden lógico necesario para un mayor entendimiento y claridad. Por último se decidió grabar la entrevista para luego hacer la transcripción de la misma, así no se pierde tiempo ni el foco o puntos relevantes a lo largo de la entrevista, permitiendo así que esta fluya sin problemas ni obstáculos.

Entrevista

Pregunta: ¿Qué experiencias te permiten hablar del tema?

Respuesta: He construido 3 casas y 5 apartamentos. Una de ellas la hice yo solo con mi padre, haciendo y aprendiendo todos los procesos, y en los otros casos lo hice junto a un arquitecto que se encargó de los trámites y planos, en esos casos la parte de ejecución me encargué yo con empleados.

Pregunta: ¿Cómo se compra un terreno?

Respuesta: Primero debes contactar al dueño, se le pregunta el precio, y después de un ida y vuelta llegan a un acuerdo. Luego debes contactar a un escribano, vas al escribano con el dueño y firman un compromiso de compraventa, el escribano recibe los títulos de propiedad, el escribano se encarga de averiguar que este todo en regla, es decir que no este embargado, que no hayan deudas, y que él sea el dueño verdadero. Luego de esa verificación el promitente comprador paga una señal del 10% del costo total, el escribano saca el resto de papeleo, ve que este todo en orden, se hace la compraventa, y el dueño da las llaves de la propiedad.

Pregunta: ¿Hay diferencia si es con o sin casa?

Respuesta: Si es un terreno solo se usan los títulos de propiedad, si es un edificio tiene que también tener los planos que deben ser verificados por el escribano.

Pregunta: ¿Se necesitan permisos para construir en un terreno? ¿Cómo se obtienen?

Respuesta: Primero tienes que contactar a un arquitecto y agrimensor, le explicas el tipo de casa que deseas, el agrimensor toma las medidas del terreno y lo amojona, luego el arquitecto diseña los

planos, y se comunica con la intendencia presentando los planos y otros papeleos para que le den el permiso de construcción, después de que los verifiquen le confirman la autorización, el propietario o arquitecto se comunica con albañiles, en algunos casos el arquitecto ya tiene un equipo que conoce, se obtiene una nómina con los datos de las personas que trabajaran en la obra, el arquitecto se comunica con bps para que este todo en regla, se abre una empresa que figure en el bps y dgi, se hace el acopio de los materiales, y por último se inicia la construcción bajo la supervisión del arquitecto y constructor.

Pregunta: ¿Cómo se contratan albañiles o arquitectos?

Respuesta: Primero debes decidir si el trabajo realizado por los obreros es jornal o por hora, luego se firma un contrato con los empleados, y por último se enlista la categoría de cada empleado, que son peon, medio oficial, oficial y finalista.

Pregunta: ¿Cuáles son los trámites para alquilar una casa?

Respuesta: Primero debes publicar la casa, indicando precio, comodidades, ubicación, y condiciones para habitarla, por ejemplo si puede o no tener mascotas. Luego te contacta un interesado en alquilar, le pedís una garantía, que puede ser un depósito en efectivo que son 6 meses del precio de alquiler o también por ANDA, porto seguro o la L.U.C, que funciona como una pensión si no pagan en fecha puedes solicitar directamente el desalojo.

El interesado provee la garantía, y luego transcurre un plazo en el que el seguro o ANDA controla la casa y hace un inventario de las cosas en la casa y las condiciones en las que está, verifica que las condiciones que se le exige al inquilino las cumpla, como que tenga un salario para poder cubrir el precio del alquiler, cierta antigüedad en el trabajo, etc.

Si está todo bien se firma el contrato de alquiler por el tiempo estipulado, y se le ceden las llaves de la propiedad al inquilino.

El inquilino debe hacerse cargo del pago de luz, agua, y gastos comunes. Y de la tarifa de saneamiento y tributos domiciliarios, mientras que la contribución y puestos de primaria las paga el propietario.

Pregunta: ¿Hay algún otro tipo de permiso necesario para una casa? ¿Cómo se obtienen?

Otros permisos suelen necesitarse para edificios más grandes, como es el caso de un complejo de apartamentos. Se puede precisar de habilitación de bomberos, electricidad autorizada por un electricista con firma (Por UTE), entre otros.

Información recolectada

Se obtuvo información sobre los procesos de construcción de una casa, junto a todos los papeleos que esta conlleva, también los procesos de adquisición de un terreno y las diferencias que pueden haber entre si este es ya posee un edificio o no. A su vez se vio el proceso de contratación de empleados para la construcción como los albañiles, y el tipo de papeleo necesario.

Por otro lado también se adquirió información sobre cómo es el procedimiento para poder alquilar un terreno, y las distintas vías que pueden haber para hacer todos los tramites en regla. Y en una última instancia se hizo mención sobre alguno de los otros tipos de permisos que pueden verse necesarios en terrenos con edificios más grandes como lo son los complejos de apartamentos.

Identificación de BEs, BUCs

BE: Cliente quiere comprar un terreno

BUC: Compra y trámites de un terreno

Workspace: Negociación y compra de propiedad/terreno

Stakeholders:

- Dueño
- Cliente
- Escribano

BE: Cliente quiere construir en un terreno

BUC: Papeleos y construcción en un terreno

Workspace: Gestión y coordinación de obtención de permisos

Stakeholders:

- Arquitecto
- Agrimensor
- Propietario
- Intendencia
- Albañiles
- BPS
- DGI
- Constructor

BE: Cliente quiere contratar albañiles y/o arquitectos

BUC: Contratación de albañiles y/o arquitectos

Workspace: Contratación y supervisión de trabajadores

Stakeholders:

- Albañil
- Arquitecto
- Propietario

BE: Cliente quiere alquilar una casa

BUC: Proceso de alquilar

Workspace: Gestión de propiedad

Stakeholders:

- Dueño
- Inquilino
- Anda
- L.U.C
- Porto seguro
- UTE
- OSE

Aprendizajes / Conclusiones

Gracias a esta entrevista he podido adquirir nuevos conocimientos en un área que en un inicio era desconocida para mí, he podido ver la gran cantidad de trámites y procesos que deben ocurrir para que se den todo este tipo de actividades en regla.

Al escuchar las respuestas del entrevistado he observado que la construcción en un terreno lleva un trabajo muy grande que para ser resuelto se necesitan de varios grupos de personas con distintas especializaciones y así darse a cabo. También he observado a lo largo de todas las preguntas, ya sea en la construcción, compra o alquiler de un terreno, que hay múltiples organizaciones o interesados que supervisan y regulan todo este tipo de tramites, y esta es una de las razones por las cuales el proceso puede hacerse más tardío o tedioso, pero que a su vez asegura un nivel mínimo para la realización de las actividades. Por último realizar esta entrevista me ha demostrado la importancia que lleva tener un plan previo a la entrevista, de no haber tenido preguntas como guía, y un plan sobre cómo llevar la entrevista esta podría haber sido más tardía, o extensa de lo necesaria, sin poder obtener los datos que realmente eran necesarios.