

## GUIA DE LA AUTOPROMOCION Como hacerse una casa

### IDEAS BASICAS SOBRE LO QUE CONLLEVA Y LO QUE SIGNIFICA CONSTRUIR UNA VIVIENDA

Esta guía está basada en una mera descripción de las fases de una construcción de una vivienda. Simplemente es una mera introducción, un índice de lo que te vas a encontrar si tienes pensado hacerte tu propia vivienda.

Todos los valores, plazos y gestiones aquí puestas son una estimación, no se tienen por que acercar a la realidad ya que depende mucho

### QUE ES LA AUTOPROMOCION

Es una opción muy interesante a la hora de planearse vivir en una casa. Interesante por que lo mejor es que vas a poder hacer la casa justo a tu medida, tus necesidades y tus gustos, no tienes que amoldarte a ninguna vivienda ya hecha, ni a modas ni a viviendas estándar típicas de una urbanización en la que tiene que mirar el número de la vivienda para saber si es la tuya o la del vecino.

Pero claro todo esto tiene muchos inconvenientes que hacen que sea una labor muy cansada, estresante y que a veces no merezca la pena.

Por eso es muy importante tenerlo casi todo pensado, calculado y controlado para que se nos escapen los menos detalles posibles.

### COMIENZOS

En estos tiempos que corren para empezar a pensar en construir una vivienda es importantísimo, casi lo más importante el tema económico.

Construir una casa no es solo el mero hecho de realizarla sino que hay unos gastos, trámites y plazos previos que hacen que la operación se alargue y se encarezca.

Por eso lo ideal es tener algo de dinero ahorrado, sobra decir que cuanto más mejor, y también tener el terreno.

Como estas dos condiciones son muy poco usuales empezamos por el terreno:

#### 1. - BUSCAR TERRENO

Esta es una fase importante pues aquí se decidirá el dónde se desea que se emplace la vivienda y el propio carácter del entorno que la rodea.

NO por ser un poco más barato es mejor opción, pensad que será la ubicación para nuestra casa para siempre es muy importante pensar en:

-Ubicación y comunicaciones (paradas autobús, taxis, etc.)

-Proximidad a la "civilización": Parece una tontería pero si buscamos una parcela lejana por que es más barata hay que pensar en el gasto de coche de: hacer la compra, ir al trabajo, llevar los niños al cole, etc...

-Infraestructuras de la parcela: que tenga luz, agua, servicio de recogida de basura.

-Como no la orientación, el sol es fundamental en una casa, vientos dominantes, escorrentías hay que pensar en el desarrollo energético de la vivienda.

-La topografía también es fundamental, pensad que por ejemplo si queréis una casa en planta baja no tiene sentido una parcela con mucha pendiente, o al revés....



Otras cosas en las que hay que fijarse existen dos aspectos relevantes:

Las Características del Terreno:

La calificación oficial del terreno, hay que comprobar que sea urbanizable y por lo tanto que se pueda construir en él. Lo ideal es informarse a través del propio Ayuntamiento.

Pedir una cedula urbanística de la parcela sellada por el Ayuntamiento es básico , por si cambia algún tipo de parámetros urbanístico . Por si pasa algo raro en el transcurso de la operación por lo menos tendremos un papel sellado por el Ayuntamiento por si hay que reclamar o alegar algo.....

Además en la cedula tendremos todos los parámetros que nos definirán la vivienda que podamos hacer, La Ordenanza de la Parcela.

También hay que saber como se encuentra la parcela en registro: Si tiene algún tipo de carga pendiente, antes de comprar el terreno hay que consultar su estado en el Registro.

Antes de comprar el terreno recomiendo que hagáis una visita al Arquitecto que os vaya a hacer la vivienda (si ya lo tenéis) y que le comentéis que tipo de vivienda queréis, que posibilidades tenéis para ver la viabilidad de la parcela.

## 2-COMPRAR EL TERRENO

Como dijimos antes lo ideal es ya tener el terreno en propiedad, cuantos menos gastos mejor, pero no es lo habitual.

Si no lo tenemos y lo vamos a encontrar tenemos varias posibilidades:

Comprar el terreno sin ayudas del banco.

Comprar únicamente el terreno con ayuda del banco: operación bastante complicada actualmente y es que muchos bancos se niegan a dar dinero para terrenos y si lo dan las condiciones no es muy ventajosa.....

Comprar un terreno que tenga un Proyecto y licencia: es una de las mejores opciones por que a la hora de realizar la hipoteca se tasara la parcela con la vivienda, lo que supone mayor importe y mejores condiciones pero hay que tener en cuenta las modificaciones que haremos en el proyecto para que se adapte a nuestras necesidades...

## 3.-EL PROYECTO

Esta fase es muy importante a la vez que laboriosa y farragosa. Elegir arquitecto debe ser una tarea mas de la construcción de la casa. No debemos quedarnos con el primero de la guía, ni con él mas barato, ni con el amigo del constructor de turno.

Entiendo que es una persona que debe conectar con vuestros gustos, necesidades y posibilidades.

Lo mejor es visitar varios estudios y hablar de lo que buscáis en la vivienda y también el transcurso de la obra, que os enseñen trabajos realizados. Hablar de materiales, de sostenibilidad, de posibilidades.

Dejaros asesorar y no tengáis prisa.

Una vez elegido hay que realizar un contrato por el servicio contratado, pactar unas formas de pago por fechas o por trabajo realizado y suministrarle al arquitecto información necesaria de la parcela:

Según que ayuntamiento se exige un plano topográfico detallado.

Es Obligatorio un estudio geotécnico del (solo en caso de obra nueva). El geotécnico sirve de base técnica al estudio de Arquitectura en su labor de proyectar calcular el Proyecto de Edificación. Cuanto antes se haga este estudio geotécnico mejor, puesto que dicha



información podrá ser ya recogida en el proyecto por el arquitecto, lo que se reflejará en una mayor calidad del mismo y adecuación a la Realidad. Normalmente esta fase se realiza antes del Proyecto Básico y después del anteproyecto.

Con la entrada en vigor de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, se está obligado a contratar un seguro de daños materiales (solo para obra nueva y en caso de querer venderla antes de 10 años). La compañía aseguradora exigirá la presencia de una Entidad de Control de Calidad independiente de la Dirección Facultativa, que a su vez requerirá una serie de datos, pruebas y ensayos, entre ellos un *Estudio Geotécnico* del terreno.

Informaros de todos los profesionales que deberán intervenir durante el proceso de proyecto y construcción del edificio:

a) *Fase de redacción de proyecto.*

En esta fase interviene fundamentalmente el Arquitecto Superior.

b) *Fase de obra.*

Aquí intervienen muchas personas y organismos, fundamentalmente los siguientes:

- Arquitecto: es el director máximo de la obra.
- Aparejador: interviene durante la fase de dirección de obra y tiene un contacto más estrecho con los trabajos, podría decirse que es el delegado del arquitecto en la obra.
- Coordinador en materia de Seguridad y Salud en la construcción: su función es comprobar las medidas de seguridad. Generalmente el coordinador suele ser el propio Aparejador de la obra.
- Organismo de Control Técnico de la Edificación u OCT (solo en obra nueva): en caso de que sea preciso constituir la póliza de seguro decenal, será obligatoria la presencia de un Organismo de Control Técnico de la edificación de manera independiente de la supervisión que llevarán a cabo el Arquitecto y el Aparejador.
- Laboratorio de Control de Calidad: es obligatorio realizar una serie de ensayos de control de calidad de materiales que deben realizarse por un laboratorio especializado.

En función de la obra a realizar: reforma, rehabilitación, ampliación o obra nueva, hay que preparar un Proyecto que constara principalmente de:

- PROYECTO BÁSICO: es imprescindible para obtener la licencia urbanística del Ayuntamiento.
- PROYECTO DE EJECUCIÓN: Una vez obtenida la Licencia se prepara la documentación para la obra: cálculos de estructura, instalaciones, etc... Puede realizarse a la vez con el Básico.
- Si para ejecutar las obras es preciso demoler antes un edificio, se necesitará además un PROYECTO DE DEMOLICIÓN, que redactará el mismo arquitecto.
- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA CONSTRUCCIÓN. Es siempre necesario. Puede ser básico, cuando la obra no alcanza cierto presupuesto, o completo en caso contrario. El estudio básico suele estar incluido en el proyecto, pero el estudio completo suele ser un documento aparte que se tarifa por separado.
- Si la obra tiene instalaciones especiales o supera determinadas cifras de potencia, posiblemente necesitará PROYECTOS ESPECÍFICOS DE INSTALACIONES, que suele pedir el Servicio Provincial de Industria de la DGA. En general estos proyectos los redactará un ingeniero industrial, que también llevará la dirección de la obra respectiva y emitirá los correspondientes certificados.



- Si la obra tiene elementos que puedan considerarse como generadores de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (bares, restaurantes, cafeterías, almacenamiento de sustancias combustibles, cocinas industriales, maquinaria especial,...), necesitará un PROYECTO DE ACTIVIDAD. En general el arquitecto redactará un PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN que integre también el PROYECTO DE ACTIVIDAD. En este caso la tramitación es más compleja.

#### 4.-TRAMITES ADMINISTRATIVOS

Una vez el Proyecto este visado por el Colegio de Arquitectos ya podemos ir al Ayuntamiento para pedir la Licencia de Obras.

Según la localidad hay que pagar las tasas de licencia según se formaliza la Solicitud de la licencia de obras en el Ayuntamiento.

La solicitud de licencia de obras lleva aparejada una serie de informes. En caso de que alguno sea desfavorable indicarán en el mismo las deficiencias que pudiera tener el proyecto. Proporciona al arquitecto una copia de todos los informes para que proceda la subsanación de dichas deficiencias.

Cuando el Ayuntamiento conceda la Licencia, armados de paciencia por que puede llegar a pasar 3 años, se presenta el Proyecto de Ejecución para poder comenzar las Obras.

Declaración de obra nueva.

Antes de la constitución del préstamo hipotecario, el banco o caja de ahorros le solicitará cierta documentación, entre ella la declaración de obra nueva en construcción, (solo en caso de obra nueva).

#### 5.- EL CONSTRUCTOR

Otro paso importante casi mas que la propia elección del Arquitecto. Un mal arquitecto se puede solucionar en obra con la experiencia de un buen constructor pero una obra mal ejecutada tiene difícil solución...

Hay estudiar mucho la oferta de las constructoras y sobretodo facilitar la mayor información posible. Si nosotros tenemos dudas y fallos en la documentación entregada va a existir un problema desde el inicio por nuestra culpa.

Hay que definir al máximo el proyecto, hay que reunirse con el equipo técnico y con el constructor. Hay que escuchar al constructor su forma de trabajar, su experiencia y su opinión.

Una vez decidido quién será el constructor, es preferible contratar bajo un *presupuesto cerrado* de esta forma evitará sorpresas desagradables por modificaciones durante la ejecución. Pactar siempre con el contratista que cualquier modificación extraordinaria que se haga, se pagará a precios de proyecto.

Es también muy recomendable que se pacte una *reserva de garantía*, esto es: solo abonas un porcentaje, en torno al 90% de los trabajos facturados, y el 10% restante lo abonas transcurrido un tiempo después de entregada la obra, generalmente un año, de esa forma podrá detectar pequeños fallos o imperfecciones que pudieran aparecer antes de haber concluido completamente la relación contractual con el constructor.

Puedes hacer lo mismo mediante un seguro suscrito por el constructor (ver apartado de seguros de garantía más adelante).

Contrata a un Arquitecto Técnico o Aparejador.



Toda obra, por ley, ha de tener una dirección facultativa que consta de un Arquitecto y un Aparejador. Aunque el arquitecto Superior es el mejor conocedor del proyecto y supervisa las obras, es el Arquitecto Técnico o Aparejador quien realiza el seguimiento técnico pormenorizado de la obra. Revisa los materiales y es, en general, quien asume las tareas de Coordinación en materia de Seguridad y Salud durante la construcción.

Es muy recomendable que el Aparejador sea de la confianza del arquitecto. Si no conoces a ningún Aparejador, déjate aconsejar por el arquitecto, ya que casi todos los Arquitectos suelen colaborar con algún Arquitecto Técnico de confianza.

Los honorarios del Aparejador suelen estar alrededor del 30% de los Honorarios del Arquitecto.

Contrate un OCT (Organismo de Control Técnico) (sólo en caso de obra nueva) y un Laboratorio de Ensayos.

Para que pueda contratar la póliza de seguro de daños materiales en la construcción (solo para obra nueva no autopromoción o en caso de venta antes de 10 años), la compañía aseguradora le va a exigir que exista una entidad de control de calidad de la edificación independiente de la dirección facultativa. Dicha entidad de control técnico necesitará conocer las características fundamentales del terreno (estudio geotécnico) y de los materiales (ensayos), que deberán realizarse por un laboratorio acreditado.

## 6.- INICIO DE LA OBRA

Recuerda que nunca debes iniciar las obras si no se ha obtenido la preceptiva licencia urbanística, o no ha realizado el Estudio Geotécnico ni contratado una Entidad de Control de Calidad.

Entrega una copia de la licencia de obras al arquitecto.

Una vez que tenga concedida la licencia es necesario que el arquitecto tenga copia de ella para poder emitir el acta de replanteo y el certificado de inicio de obra, necesarios para obtener el libro de órdenes.

Contrata una póliza de seguro que cubra la responsabilidad civil sobre seguridad y salud en la construcción.

El promotor es responsable en materia de seguridad y salud en la construcción conforme al R.D. 1627/1.997, y aunque los técnicos de la Dirección Facultativa cuentan con seguro de este tipo, es el promotor el que en última instancia asume el coste de las medidas de seguridad, por lo que se le supone directamente responsable de su implantación en la obra, por ello es muy recomendable que contrate una póliza de seguro que cubra esta responsabilidad. No es muy caro para viviendas unifamiliares (unos 500€ aproximadamente) y aunque no suele tener que utilizarse nunca, es una tranquilidad.

Exige al constructor un Plan de Seguridad.

El contratista principal y cada subcontratista están obligados a presentar cada uno un *Plan de Seguridad* que se ajuste a lo especificado en el estudio de seguridad del proyecto. Este plan de seguridad deberás exigirlo como promotor, y debes facilitarlo al coordinador en materia de seguridad y salud.

## 7.- DURANTE LAS OBRAS.

Notifica inmediatamente cualquier cambio de especificaciones a la dirección facultativa. Si decides modificar cualquier aspecto deberás notificarlo inmediatamente a la dirección facultativa antes que al constructor.



Se convocará una reunión en la que se reflejará por escrito en un acta de modificación de proyecto en la que deben quedar claros aspectos tales como la valoración económica de la modificación y si afecta a otros procesos o partes de la obra. Esta acta será suscrita por todas las partes que intervengan en la obra: promotor, el constructor o industrial implicado en la modificación, y la dirección facultativa.

Abonos parciales: certificaciones de obra.

Lo habitual es que mensualmente el constructor le presente a usted una factura para que se la abone.

Es muy recomendable que sigas el siguiente protocolo:

- Comprueba que la factura está desglosada y tiene el detalle de los trabajos realizados.
- Facilita una copia de dicha factura a la dirección facultativa, que así podrá supervisar y comprobar que efectivamente se han realizado esos trabajos y que se han realizado correctamente.
- Paga al constructor cuando la dirección facultativa te comunique que los trabajos se han realizado conforme al proyecto y de forma adecuada. La dirección facultativa te puede confeccionar un documento donde esto se expresa por escrito, que es lo que se llama *certificación de obra*.

Caso particular: créditos hipotecarios.

En el caso de que hayas solicitado un préstamo hipotecario a una entidad de crédito, lo más probable es que te exijan presentar *certificaciones de obra*, para ir liberando poco a poco el dinero del préstamo. La entidad además suele enviar a un técnico para comprobar, in situ, dichas certificaciones.

## 8.- FINAL DE OBRA.

### Certificado final de obra.

El *certificado final de la obra* será expedido por la dirección facultativa. La emisión del certificado final de obra implica que a todos los efectos la obra está acabada.

A partir de la fecha de emisión comienza a contar el plazo de garantía de las obras.

Este certificado tiene que estar visado por el colegio de Arquitectos y el de Aparejadores. Para conseguirlo tienes que abonar los honorarios de los técnicos de la dirección facultativa.

Si en la obra hubieran intervenido más técnicos con otros proyectos (electricidad, calefacción,...) tendrá tantos certificados de fin de obra parciales como proyectos hubiera necesitado para poder hacer las obras.

### Libro del Edificio.

El arquitecto director de obra deberá facilitar el *Libro del Edificio*, se trata de un documento donde se recoge la siguiente documentación además del proyecto inicial:

- Planos de estado final de la obra (en caso de que hubiese habido modificaciones).
- Relación de los agentes que han intervenido en la edificación.

Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones y equipos.

El libro del edificio es una documentación aparte del proyecto de la vivienda. Normalmente no va incluido en los honorarios del proyecto y obra de la vivienda.

Seguros de garantía en la construcción (solo en caso de obra nueva).

Vienen regulados por el Art. 19 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

Como promotor está obligado a contratar los siguientes seguros en caso de obra nueva:



a) deberás exigirle al constructor un seguro de un año para daños materiales causados por vicios o defectos de ejecución que afecten a *elementos de terminación o acabado de las obras*, que podrá ser sustituido por la retención de un 5% del importe de la ejecución material de la obra.

b) Seguro de tres años para daños materiales causados por vicios o defectos en las *instalaciones*.

C) Seguro de diez años para daños materiales causados por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a *elementos estructurales*.

Este seguro, conocido como *seguro decenal*, tiene una excepción en su obligatoriedad en el caso de Autopromoción (cuando la casa vaya a ser destinada como vivienda de la misma persona que promovió su construcción) con la obligación que en caso de venta antes de los diez años de acabada la obra deberá figurar explícitamente en el contrato de compra-venta que la casa carece de seguro decenal.

#### Acta de recepción provisional.

Finalizada la obra por completo se redacta el *acta de recepción provisional* (simultáneamente al certificado de fin de obra). A partir de la emisión del acta, recibes el edificio y corre el plazo de garantía. En general se trata de un documento que sólo lo exige la Administración en sus obras, y para particulares el certificado de fin de obra causa los mismos efectos, aunque recientemente el OCT viene pidiendo expresamente un acta de recepción de las obras.

#### Licencia de primera ocupación.

Deberás solicitar al Ayuntamiento la *licencia de primera ocupación* del edificio. Exigirán el certificado de fin de obra y la documentación de las modificaciones. Es posible que los servicios técnicos municipales realicen una inspección en algunos casos (en actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, es obligatorio).

#### Acta de recepción definitiva.

Superado el plazo de reserva de garantía pactada en el contrato, se emite el *acta de recepción definitiva*. Usted recibe definitivamente la obra. Es importante que se proceda a una revisión exhaustiva de todos los posibles defectos que pudieran haberse producido desde la entrega provisional de la obra para su corrección.

A partir de ahí la obra se considera acabada, esperemos que lleguéis hasta este punto todos los que iniciasteis la misma: los promotores, el equipo técnico y el constructor.

Ahora viene lo bueno disfrutar de la maravillosa vivienda empezar a amortizar de una vez los gastos con vuestra felicidad.



## CONSEJOS

La mejor opción a la hora de tener un hogar es crearte el tuyo, a poder ser que se amolde a tu forma de ser, tus necesidades y tus gustos. Que tu casa no valga para otra familia ni para otra parcela.

Las viviendas, los hogares deben ser personales y únicos.

Ese deber ser el motor que te empuje a la autopromoción por que será el único que aguante todos los inconvenientes que tiene. Será mucho más difícil que comprar una casa nueva ya edificada eso seguro, pero será vuestro hogar.

Pero para saber como debería ser tu casa ,la que necesitas, debes escuchar a los profesionales, que te ayuden a organizar , a distribuir los espacios, que te ayuden a apreciar lo importante y a eliminar lo superfluo, a no buscar la arquitectura de revista ni la arquitectura trasnochada.

Aconsejamos ver mucha arquitectura, diferentes tipos, estilos, no solo fotos sino también por que no leer un poco de por que las casas tienen esas formas a que responden y que buscan...

Para cualquier duda o cuestión solo tienes que ponerte en contacto con nosotros:

[info@inmogestion.org](mailto:info@inmogestion.org)

