

CONSTRUIRSE UNA CASA

¿Qué pasos son necesarios para construirse una casa?

1. Disponer de un solar donde poder edificar el proyecto.
2. Realización de estudio topográfico.
3. Realización de estudio geotécnico.
4. Realización de anteproyecto.
5. Realización de Documentación técnica.
6. Realización de Proyecto Ejecutivo.
7. Elección de empresa de obras.
8. Ejecución de obra.
9. Fin de obra.
10. Documentación de nueva construcción.

Paso 1 : Disponer de un solar donde poder edificar el proyecto.

Debemos buscar un solar que tenga las características del tipo de edificio que queremos construir. Hay que tener en cuenta que en cada municipio la normativa urbanística es distinta y que las tipologías cambian según la zona donde este el solar. En algunas zonas se puede construir bloques de viviendas con mucha altura, en otras casas en hilera y en otras casas aisladas con jardín. La información detallada de la normativa la podemos obtener en a través del técnico municipal del ayuntamiento donde este el solar.

Suele ser buena idea que el arquitecto visite los terrenos y le comente las ventajas e inconvenientes de cada uno de ellos para ayudar a tomar la mejor decisión.

¿Qué porcentaje del precio final representa la compra del solar?

Suele representar en torno al 40% del coste final. En los años 80 se hablaba de la ley del tercio que indicaba que el coste del suelo frente al coste final estaba en torno a un tercio. Ahora mismo es algo superior pero aún así tenga en cuenta que la caída media del precio ha sido del 50% desde los máximos de 2007. En cualquier caso hay mucho terreno disponible y la ventaja la lleva ahora mismo el comprador.

¿Qué hay que tener en cuenta?

- Lo primero es ver que lo queremos construir lo podemos construir y que la norma del ayuntamiento no nos pone impedimentos en nuestros planes (ejemplos : límites de altura, distancia entre muro exterior y muros de la casa...).
- Comprobar si existen cargas solicitando una nota simple en el registro de la propiedad para evitar sorpresas. No hay que desembolsar ni un euro sin tener la certeza de que el solar no tiene cargas y de que quien vende es quien legalmente puede vender.
- También es importante comprobar que la superficie que aparece en el catastro es la misma que la de las escrituras.
- ¿Tiene el solar acceso a la vía pública, servicios urbanos de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales a la red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público..? Lo que tenga puede implicar un coste añadido a la obra.

¿Qué impuestos tendríamos?

En la adquisición del solar esencialmente los mismos que en la compra de un inmueble. Puede consultar al detalle esta guía.

De modo resumido tendrá que pagar IVA, ITP, AJD, coste del registrador, coste notaría.

Además de estos hay un impuesto específico a las obras de auto promoción y que es 10% del presupuesto de contrata.

Fiscalmente es muy desfavorable. La mayoría de las auto promociones se hacían por personas o empresas que tenían acceso a los materiales a precio de coste. La otra opción era que parte de las transacciones fuera en «negro» para rebajar la carga fiscal. Cuidado con esta última opción que la hacienda publica ha ganado mucha eficiencia en la lucha contra el fraude fiscal.

Paso 2. Realización de estudio topográfico.

Un topógrafo dibuja la geometría y relieve del terreno para saber sus dimensiones exactas y los elementos que hay en ella –árboles, rocas, construcciones existentes, etc. Salvo que el terreno sea muy muy llano, el arquitecto, llegado el momento nos pedirá este estudio.

No hay una tarifa estándar, pero el rango en una solar medio (1000-4000 metros cuadrados) debería estar por debajo de los 500 €.

Paso 3. Realización de estudio geotécnico.

Mediante la realización de sondeos se comprueba la composición y resistencia del terreno. Será fundamental para diseñar la cimentación y estructura de la casa.

No hay una tarifa estándar, pero de media debería estar por debajo de los 750 €.

Paso 4. Realización de anteproyecto.

El arquitecto estudiará sus ideas, las normativas existentes y el presupuesto disponible. Diseñará unas líneas generales que tras varias correcciones se convertirá en su casa ideal. Es en este momento donde se deben detallar todas las ideas que tiene el futuro propietario y hacerlas plasmar.

Aunque lo hemos puesto en el punto 4, hay propietarios que empiezan el proceso en este punto. Tienen los planos de la casa de sus sueños y con ellos en la mano buscan un solar donde ubicar su casa.

El coste de esta fase es difícil que baje de los 4000 €.

Paso 5. Realización de Documentación técnica.

Cuando el proyecto está terminado hay que presentarlo en el ayuntamiento, que lo valorará, y si se ajusta a la normativa concederá la licencia de obras. Las tasas que hay que pagar dependen de cada municipio. Se puede consultar en el ayuntamiento.

Paso 6. Realización de Proyecto Ejecutivo.

Documentación en la que se define toda la geometría y materiales del edificio necesarios para la construcción de la casa. Consta de planos de arquitectura, estructura e instalaciones, memoria y estado de mediciones. Cuanto más completo y exhaustivo sea el proyecto menos sorpresas e imprevistos habrá en la obra.

También es el momento de solicitar la acometida provisional de la corriente eléctrica y suministro de agua de obra.

En este punto del proyecto suele entrar un aparejador y suele ir de la mano del arquitecto. Por lo que la elección del arquitecto marcará la del aparejador.

El presupuesto en los puntos 5 y 6 suele ser del orden 2-3% del presupuesto de ejecución material.

Paso 7. Elección de empresa de obras.

Con el proyecto en la mano, que llevará incluido un presupuesto desglosado con todos los materiales y la mano de obra que se necesita para construir la casa, se aconseja pedir distintos presupuestos para contratar al que se ajuste más en

precio y calidad.

Es muy conveniente pedir varios presupuestos (al menos 3) y pida referencias siempre de las empresas. La importancia de un buen contrato que describa qué está incluido y qué no, las garantías, el plazo de finalización, etc., es fundamental para ahorrarse problemas en la construcción. Las diferencias entre empresas pueden llegar al 50% de unas a otras.

También es más que aconsejable que los pagos se realicen según la realización de hitos en las obras (certificaciones de obra) de modo que cada etapa cerrada y aprobada implique un pago pero que retrasos impliquen penalizaciones y parada de pagos.

Paso 8. Ejecución de obra.

Para llegar a este punto lo normal es que requiramos tener una hipoteca con algún banco. Antes de la crisis del 2008 la banca financiaba (tampoco sin grandes alegrías) este tipo de auto promoción. En la actualidad es más difícil y los requerimientos son mucho mayores. Tenga en cuenta los gastos derivados de la hipoteca: tasación, notaría y registro, AJD, comisión de apertura e intereses bancarios.

Antes de empezar a construir es necesaria la licencia de obras del Ayuntamiento, así como un plan de seguridad y salud. Además, hay que comunicar el inicio de las obras a la autoridad competente. Es obligatoria la contratación de un seguro de responsabilidad civil de todo riesgo de construcción y un seguro decenal de daños materiales. Sin olvidar los contratos con un organismo de control técnico y una entidad de control de calidad.

El arquitecto y el aparejador, mediante visitas regulares, van a ir controlando la obra para que se construya tal y como se ha definido en los planos: dimensiones, materiales, etc. Controlarán la seguridad en obra, el calendario previsto y resolverán los posibles problemas que vayan apareciendo en la construcción. Mediante las certificaciones de obra comprobarán

los trabajos realizados cada mes para que el propietario pague exclusivamente la obra construida hasta el momento.

Paso 9. Fin de obra.

Una vez terminadas las obras, el arquitecto y el aparejador tendrán que firmar el certificado que acredita el fin de obra. Si se ha realizado cambios en el proyecto inicial se deberán de presentar los planos y una memoria con las modificaciones. Con toda esta documentación, un técnico del ayuntamiento realizará una inspección a la construcción para comprobar que las obras se ajustan a la licencia y que todo es correcto. Si es así concede la licencia de primera ocupación.

Paso 10. Documentación de nueva construcción.

Una vez visado se podrá solicitar la licencia de primera ocupación en el Ayuntamiento y la cédula de habitabilidad aunque estas cantidades a pagar son muy pequeñas.

También se debe realizar la escritura pública de obra nueva ante notario y y solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad. También tendremos que pagar los honorarios del notario y del registrador que suelen ser en torno al 0,5% del valor de la vivienda.

Por último está el alta los diferentes suministros como agua, electricidad, gas y telecomunicaciones.., cuyo precio ya varía según la cada compañía (suele ser en torno los 150 euros por suministro).