

**PROCESO DE GESTIÓN-CONSTRUCCIÓN DE
UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR
(AUTOPROMOTORES)**

Este documento pretende ser una pequeña ayuda para todas aquellas personas que tienen la ilusión de construirse una vivienda a su gusto, a su medida, diseñada específicamente para ellos.....y no saben por dónde empezar. Esperamos que les sea útil.

1. FASES

FASE 1: ADQUISICIÓN DEL SUELO

El primer paso para construir su vivienda, lógicamente, es tener donde hacerlo. En algunas ocasiones se dispone previamente del terreno, pero en muchas otras hay que adquirir el mismo. A la hora de hacerlo, no sólo importa el precio, la ubicación, superficie y demás características físicas, sino que hay una serie de parámetros que no se aprecian a primera vista y que son determinantes para la construcción de la vivienda y para evitar problemas posteriores.

En primer lugar, es importante saber si existe algún tipo de carga o servidumbre sobre la finca, y conocer su descripción y superficie registrales. Para ello, lo más adecuado es acudir al Registro de la Propiedad correspondiente y solicitar una Nota Simple actualizada de la misma, donde figuran todos los datos relevantes en este aspecto. Así mismo, es conveniente acudir al Catastro, y comprobar si la finca está correctamente catastrada, si pertenece al catastro de rústica o de urbana, etc.

Es fundamental conocer la normativa urbanística de la parcela que pensamos adquirir, ya que es lo que nos va a indicar si la misma es edificable, si es necesario desarrollar alguna figura de planeamiento, así como la edificabilidad y los parámetros que deberá cumplir la futura edificación (ocupación, alturas máximas o mínimas, usos permitidos, retranqueos...). Para ello es recomendable acudir al Ayuntamiento correspondiente y solicitar que le informen; o bien solicitar por escrito una cédula o informe urbanístico, donde se reflejen todos estos datos.

Por último, es conveniente saber si la parcela dispone de los servicios necesarios para edificar (acometidas de agua, luz, saneamiento...) y en caso contrario conocer las obras necesarias para dotarla de los mismos, ya que esto puede influir significativamente en los costes finales.

En **FÁCTICA** le ayudamos en todo este proceso, realizando las gestiones pertinentes por usted, de forma rápida y eficaz. Además le asesoramos sobre el valor del suelo, elaborando comparativas entre las distintas alternativas que usted esté contemplando. Nuestros abogados pueden ayudarle en la redacción del contrato de arras, o aconsejarle sobre cualquier cuestión legal relacionada con la compra de su parcela.

FASE 2: DISEÑO DE SU VIVIENDA Y REDACCIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO

El siguiente paso es elegir al arquitecto que va a realizar el diseño y el proyecto técnico de su vivienda. Es importante que le facilite todos los datos de partida de que disponga, así como que le transmita de forma clara cuáles son sus necesidades espaciales y sus preferencias estéticas. Este es el momento adecuado para realizar el estudio geotécnico del suelo, ya que las características del mismo pueden ser determinantes a la hora de diseñar su vivienda.

No todos los arquitectos trabajan de la misma manera. En **FÁCTICA** mantenemos varias reuniones con el cliente, y realizamos todos los estudios previos necesarios hasta encontrar la solución técnica y formal más adecuada para cada caso. Nos interesamos por la forma en que usted va a "vivir" su casa, realizando diseños personalizados para cada persona o familia, que se puedan adaptar a lo largo del tiempo, y teniendo siempre en cuenta que un buen diseño puede reducir los costes de construcción y los plazos de ejecución de la edificación. Elaboramos infografías de su vivienda, para que usted pueda visualizar el aspecto final de la misma en este momento del proceso.

El proyecto técnico se puede redactar en dos fases, Proyecto Básico, que comprende los documentos necesarios para la definición espacial de la edificación, con el que se puede solicitar la Licencia de obras, y Proyecto de Ejecución, que desarrolla todos los documentos necesarios para la ejecución de la obra (cálculo de estructuras, instalaciones, detalles constructivos, definición de materiales, etc). También se puede redactar de forma conjunta un Proyecto Básico y de Ejecución; nosotros le aconsejamos cuál es la opción más adecuada en su caso, según la urgencia de sus plazos. No nos ajustamos a los contenidos mínimos que debe tener cada documento, sino que elaboramos cuanta documentación sea necesaria para la completa definición de la edificación proyectada, a fin de evitar futuros problemas en la obra.

FASE 3: OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE OBRAS

Una vez redactado el proyecto, hay que presentarlo en el Ayuntamiento para solicitar la correspondiente Licencia de obras. El plazo de obtención de la misma es muy variable; dependiendo del Ayuntamiento de que se trate, suele oscilar entre 4 y 8 meses aproximadamente. Es normal que, durante el proceso, el técnico municipal que revisa el proyecto requiera alguna aclaración, modificación o documentación complementaria.

FÁCTICA le ofrece la posibilidad de gestionar la Licencia en su nombre, presentando toda la documentación necesaria en el Ayuntamiento, y evitándole muchos paseos y trámites que a veces resultan engorrosos. Estamos en comunicación con los técnicos que tramitan el expediente, agilizando el proceso al máximo y contestando a los posibles requerimientos de forma inmediata.

FASE 4: ELECCIÓN Y CONTRATACIÓN DE LA CONSTRUCTORA

Para la elección de la empresa constructora, es conveniente solicitar varias ofertas. Por supuesto, es importante el precio, pero también hay que tener en cuenta otras muchas cosas, como, los plazos de ejecución, las condiciones de pago, garantías, etc. Es fundamental seleccionar una empresa solvente y con experiencia, ya que si no la obra de su casa puede convertirse en una pesadilla.

En **FÁCTICA** realizamos un dossier completo de la obra, a fin de que las ofertas presentadas por las distintas empresas sean homogéneas, y si lo desea podemos gestionar por usted el proceso de selección, recomendándole empresas de nuestra confianza y/o realizando una comparativa entre las ofertas presentadas.

Nuestros abogados pueden asistirle en la redacción del contrato de obra, o aconsejarle sobre cualquier cuestión legal relacionada con la contratación de la misma.

Si va a necesitar financiación para la construcción de su vivienda, este es el momento de solicitar al banco lo que se conoce como "préstamo autopromotor". Le van a solicitar una copia del proyecto técnico y de la licencia de obras, así como la documentación registral del suelo. Es importante que valore las condiciones que le ofrecen las distintas entidades, ya que los costes financieros son un capítulo importante a tener en cuenta.

En este momento se puede realizar la Declaración de Obra Nueva de la vivienda, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad como en construcción. En caso de solicitar financiación externa, la Declaración de Obra Nueva se realizará de forma obligatoria en el momento de formalizar el préstamo hipotecario.

FASE 5: CONSTRUCCIÓN

Por fin va a comenzar la obra de su vivienda. Para que todo se desarrolle correctamente, es fundamental la planificación y la correcta definición inicial de los trabajos a realizar, así como un seguimiento continuo de la obra.

Antes de comenzar la obra, debe informarse de sus obligaciones y responsabilidades como promotor de la misma. Aunque la ley no lo exige para autopromotores que no vayan a enajenar su vivienda durante un período de diez años, se debe estudiar la posibilidad de contratar un seguro decenal de daños en la edificación, ya que si este seguro no se contrata antes de iniciar la obra luego resulta muy complicado hacerlo, y se pueden plantear problemas a la hora de vender la vivienda, ya que se requiere una renuncia expresa al mismo por parte del comprador y aún así hay registradores que ponen problemas para inscribir la compraventa. También puede ser interesante la contratación de un seguro de responsabilidad civil que cubra las posibles responsabilidades del promotor durante la obra, en caso de ocurrir algún siniestro, daños a terceros, etc.

En el proceso de construcción, intervienen diferentes técnicos: un arquitecto, que realiza la Dirección de Obra, un arquitecto técnico, que realiza la Dirección de Ejecución de la Obra, y un arquitecto o arquitecto técnico que realiza la Coordinación de Seguridad y Salud (es frecuente que sea alguno de los anteriores). Estos técnicos deben supervisar la ejecución de los trabajos por parte de la constructora, a fin de que se ajusten al proyecto redactado, así como que las medidas de seguridad y salud en la misma cumplen lo establecido por la normativa vigente.

Nuestros técnicos visitan la obra con regularidad, normalmente de forma semanal, realizando todas las visitas que sean necesarias para la correcta supervisión de la obra según el ritmo de la misma, e informando al propietario de cuantas eventualidades producidas en la misma deba conocer. Si durante la realización de la obra surgen imprevistos o variaciones, realizamos las modificaciones necesarias en el proyecto redactado, teniendo así en todo momento actualizada la documentación de la obra realmente ejecutada.

Por último es importante que conozca todos los documentos que deben redactarse y firmarse relacionados con la obra, derivados de la LOE (Ley de Ordenación de la Edificación). En numerosas ocasiones, en las obras de viviendas unifamiliares se omite parte de esta documentación (acta de inicio y replanteo de obra, acta de recepción provisional/definitiva de la misma...) y puede ser muy útil en caso de cualquier problema o reclamación posterior.

FASE 6: TRÁMITES FINALES

Una vez finalizada la obra, es fundamental finalizar todos los trámites legales derivados de la misma.

Hay que solicitar a los distintos agentes intervinientes toda la documentación de la obra ejecutada, lo que se conoce como Libro del Edificio. Se trata de una documentación muy útil que se debe conservar, ya que además se deberá entregar al comprador en caso de venta de la vivienda.

Una vez emitidos los certificados finales de obra por los técnicos correspondientes, debemos solicitar en el Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, que es necesaria para inscribir la obra terminada en el Registro de la Propiedad y para solicitar los suministros (agua, luz...) definitivos de la vivienda. El Ayuntamiento inspeccionará las obras realizadas, para verificar que se corresponden con la Licencia de Obras concedida.

Se debe realizar la Declaración de Obra Nueva, si no se ha hecho previamente, o el Acta Final de Obra en caso de haberse declarado la obra en construcción, e inscribirlas en el correspondiente Registro de la Propiedad, así como dar de alta la construcción en el Catastro.

En **FÁCTICA** podemos ayudarle en todo este proceso, realizando las gestiones pertinentes por usted, de forma rápida y eficaz. Nuestros abogados pueden asesorarle sobre cualquier cuestión o duda que le surja a la hora de formalizar todos los documentos necesarios.

...Y por fin su casa está lista para disfrutarla!

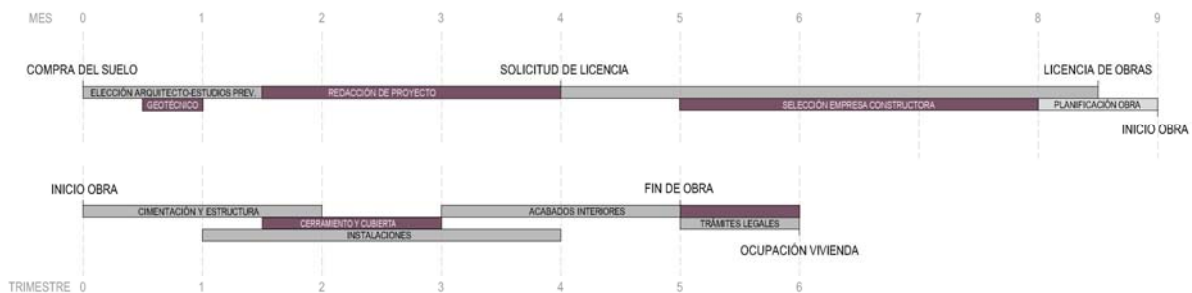
2. PROGRAMA DE TIEMPOS

Una pregunta muy frecuente a la hora de plantearse el diseño y construcción de su casa es: ¿cuánto tiempo voy a tardar en tener mi casa terminada?

Las actuaciones previas, al inicio de la obra (redacción de proyecto, tramitación de licencia, etc.) suelen tener una duración de entre 9 y 18 meses, aunque pueden existir diversas circunstancias que modifiquen estos plazos. La duración de la obra de una vivienda unifamiliar suele oscilar entre 9 meses y un año, aunque pueden existir grandes variaciones dependiendo del tamaño y complejidad de la vivienda. Por tanto, podríamos decir que la duración normal de todo el proceso, desde el inicio hasta que su vivienda está lista para ser ocupada puede oscilar entre 1 año y medio y 2 años y medio.

Una correcta gestión y asesoramiento profesional durante el procedimiento, como el que le ofrecemos en **FÁCTICA**, puede ayudar a reducir considerablemente los plazos.

A continuación le exponemos, de forma gráfica e intuitiva, la duración habitual de las diferentes fases del proceso:



3. COSTES

Una de las cuestiones claves a la hora de tomar la decisión de autopromover la construcción de su vivienda es: ¿cuánto me voy a gastar en total? Además de los costes de la construcción, hay otros muchos gastos que debe tener en cuenta. A continuación tratamos de desglosarlos y hacer una estimación de los mismos, lo que esperamos que le ayude a no llevarse sorpresas desagradables durante el proceso.

ADQUISICIÓN DEL SUELO:

El precio es tan variable, dependiendo de la superficie, ubicación, clasificación y calificación urbanísticas, etc...que es imposible hacer una estimación genérica. No obstante, es un coste que conocemos de partida, por lo que nunca supondrá un imprevisto. Lo que sí es importante tener en cuenta es que la formalización de la compraventa, en caso de tener que realizarla, supondrá un coste aproximado del 10% del precio del terreno (7% impuestos + 3% de aranceles notariales y registrales)

COSTE DE CONSTRUCCIÓN:

También resulta muy variable, en función de la tipología y complejidad de la edificación, así como la calidad de los materiales elegidos. A continuación se detallan unos costes medios, con calidades normales, para poder realizar una estimación del coste de construcción de su vivienda.

Vivienda unifamiliar aislada.....	750 - 850 €/m2 sup. construida
Vivienda unifamiliar adosada.....	650 - 750 €/m2 sup. construida
Garajes, almacenes.....	350 - 400 €/m2 sup. construida
Superficie tratada de parcela.....	50 €/m2 sup. tratada de parcela

Multiplicando estos costes por la superficie construida de su vivienda, obtendrá lo que denominamos PEM (Presupuesto de Ejecución Material). Para obtener el denominado PEC (Precio de Ejecución por Contrata), deberá añadir un 6% de beneficio industrial y un 13% de gastos generales. Para obtener el precio final, deberá añadir el IVA correspondiente (actualmente 21%, salvo que se trate de la construcción de una vivienda habitual, en cuyo caso se aplica el tipo reducido del 10%).

HONORARIOS TÉCNICOS:

Los honorarios habituales de los técnicos intervinientes en la obra suelen oscilar actualmente entre el 10% y el 12% del PEM. Como mínimo, deben incluir la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y del Estudio de Seguridad y Salud, la Dirección de Obra, la Dirección de Ejecución de la Obra y la Coordinación de Seguridad y Salud.

Es importante que se informe de qué incluyen estos honorarios, si incluyen visados y seguros obligatorios, desplazamientos, proyectos complementarios, etc. Pregunte el número de copias impresas del proyecto que incluye, la asiduidad de las visitas a la obra y cualquier otra duda que le pueda surgir. Pida que le presupuesten expresamente cualquier servicio complementario que usted pueda necesitar.

La crisis existente en el sector ha motivado que algunos técnicos bajen los honorarios más de lo admisible para poder realizar correctamente su trabajo; la contratación de alguno de estos técnicos "low cost" suele conllevar desagradables sorpresas, como falta de atención hacia el cliente, la redacción de proyectos incompletos o copiados o la inasistencia a la obra, que pueden tener graves consecuencias para usted.

LICENCIAS Y TASAS ADMINISTRATIVAS:

La tasa por la obtención de la Licencia de Obras y el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), suelen suponer aproximadamente un 4% del PEM. La mayoría de los Ayuntamientos exigen además avales bancarios o en metálico para garantizar la correcta gestión de los residuos generados y los posibles daños a los espacios públicos colindantes. Es conveniente que acuda a su Ayuntamiento para informarse de las cantidades exactas, ya que varían ligeramente de unos municipios a otros.

GASTOS NOTARIALES/REGISTRALES E IMPUESTOS:

La inscripción de su vivienda en el Registro de la Propiedad supone aproximadamente un coste de 2-2,5% del valor de la obra declarada (actualmente en la Región de Murcia, 1,5 % impuestos + 0,5-1% de aranceles notariales y registrales)

OTROS COSTES:

A continuación detallamos otros posibles costes que deberá usted tener en cuenta, derivados del proceso constructivo:

- o Estudio geotécnico.....800 €-1.500 €
- o Seguro de responsabilidad civil.....300 €-600 € (opcional)
- o Seguro decenal.....a partir de 3.000 € (opcional)
- o Costes financieros (sólo en caso de necesitar financiación externa)
- o Costes de alta suministros (consultar con empresas suministradoras)