

Guía

para hacer una obra sin morir en el intento

Un Ebook de:





3,2,1...

¡EMPEZAMOS!

¿Alguna has pensado en rehabilitar o construir una casita y no sabes por dónde empezar? ¿Tienes miedo de que te engañen? ¿Necesitas ayuda?

Todos sabemos que construir una casa es posiblemente una de las mayores inversiones que una persona puede hacer a lo largo de su vida, y lo normal es que tenga dudas... ¡y quien no las tendría!

Esta guía es para todos aquellos que os veis en la encrucijada de haberos metido en la aventura de hacer vuestro hogar. En ella se explica de manera sencilla los pasos que tendréis que seguir para llevar adelante vuestro sueño., así que ¡Adelante!

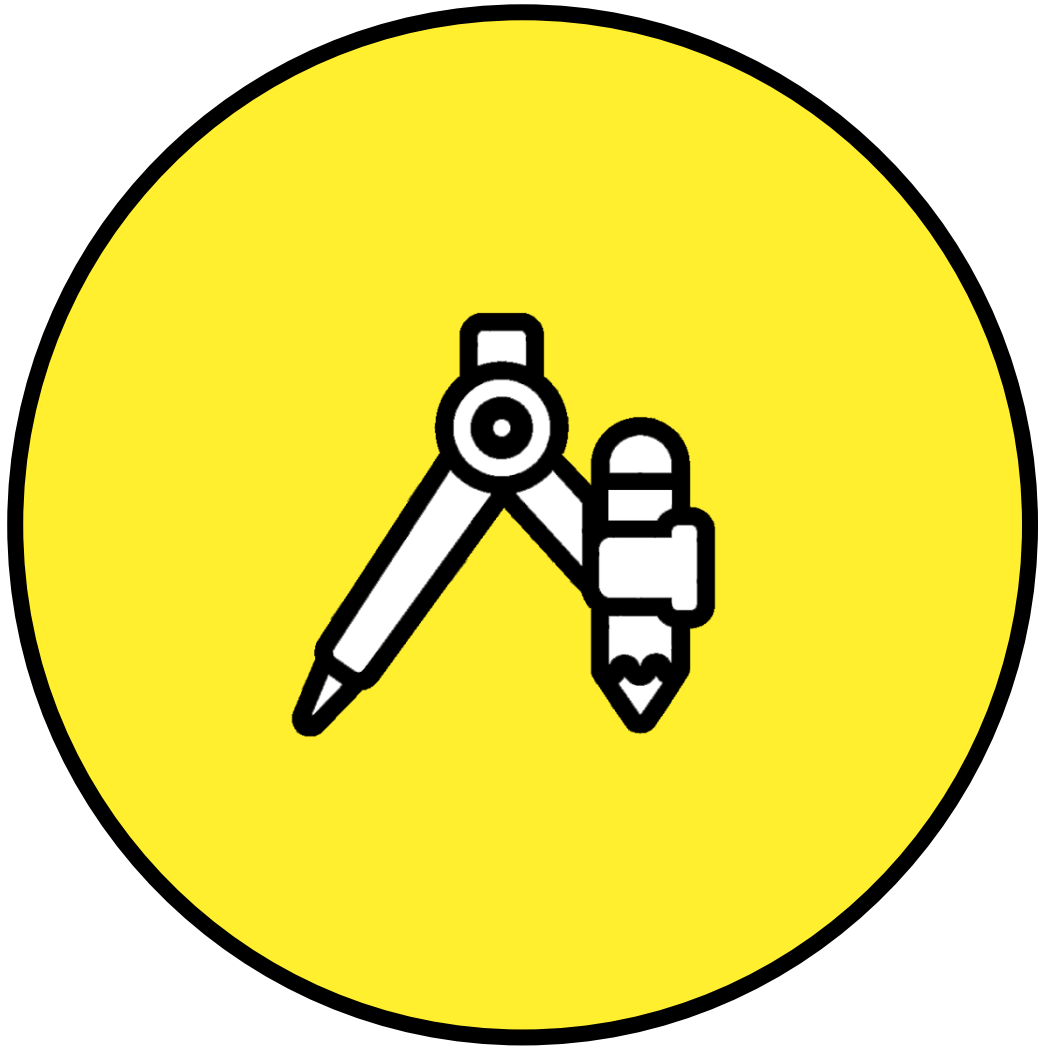
1. Contrata un arquitecto

El primer paso y el más importante es **buscar a un buen arquitecto**. El arquitecto es la persona más importante de todo el proceso. Muchas veces se piensa que te han “obligado” a contratarlo solo porque lo dice la Ley, pero es mentira. Hay que pensar que al arquitecto es el que sabe absolutamente todo sobre lo que quieres hacer. Él te guiará en todo el proceso, te hará un proyecto que se adapte a tus necesidades y sobre todo será el que te resuelva los problemas que surjan, y créeme, surgirán problemas.

El arquitecto te entenderá, y conseguirá que ahorres tiempo y dinero. La diferencia entre un buen y mal arquitecto está en que el primero siempre es capaz de sacar el máximo a los recursos que dispongas y te resolverá todos los problemas que vayan surgiendo.



Idea: Si no sabes dónde buscar, puedes preguntar al Colegio de Arquitectos. www.coavn.org. Y recuerda, no desprecies a nadie por su edad o su experiencia. Los arquitectos jóvenes suelen ser los más brillantes...



2. Los previos

Una vez que ya tienes arquitecto, lo más importante es que le expliques **que es lo que quieres**. Por ejemplo: Si vas a construir una casa dile cuáles son tus necesidades: cuantas habitaciones quieres, que te gustará sentir con la casa, como te gustaría vivir en ella...etc. explícale tus ideas generales. No le cuentes nada de que si prefieres que la forma sea así o asá, para eso ya está él. **Acuérdate, el arquitecto NO es un albañil.** Vas a tener que confiar él.

Mi experiencia es que cuanto más intentes definirle las cosas al arquitecto peor será el resultado. Imagínate: tú quieres una casa cuadrada con una habitación redonda. Pues resulta evidente que el resultado no va a ser bueno. Los arquitectos sabemos que las cosas, una por una pueden ser todas muy bonitas, pero juntas no cuadrar nada pudiendo acabar el resultado en desastre. Sería como intentar decorar una casa moderna con muebles del S.XIX.

El objetivo de un arquitecto es conseguir hacer un espacio en el que tú te sientas cómodo. Déjale, que él ya sabe cómo hacer las cosas.

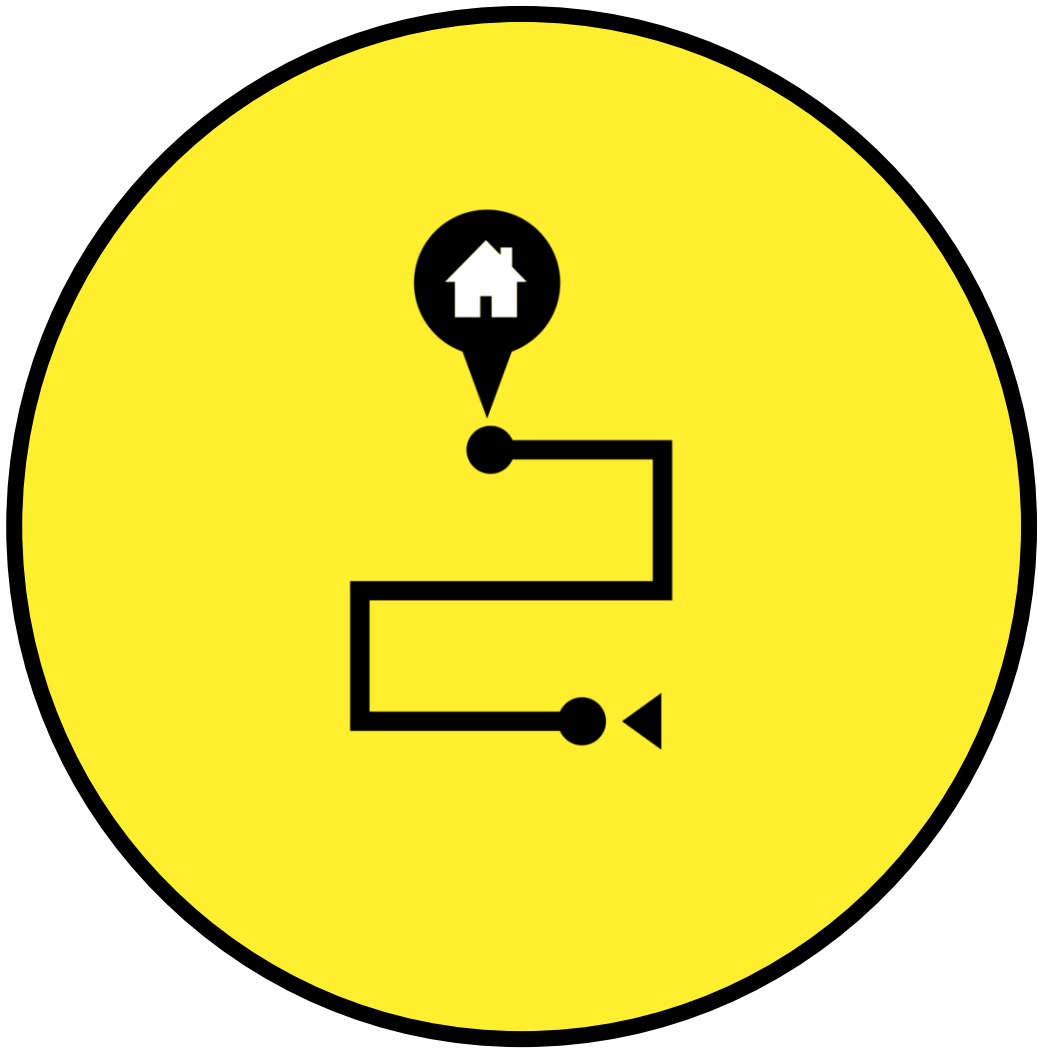
- Fase 1: En esta primera fase, se hacen todos los **estudios previos** y se recopila toda la información previa que el arquitecto necesita para hacer el proyecto. Lo primero que se necesita es un **estudio geotécnico** en el que una empresa te dice como es el terreno donde pretendes construir. Es fundamental para después poder calcular la cimentación y la estructura de la casa. No es lo mismo construir sobre arena que sobre roca ¿No?

- Fase 2: En los casos en los que el terreno tuviera una forma complicada, imagínate, mucha pendiente, arboles, rocas...etc. se podría llegar a necesitar un **estudio topográfico**. Este estudio sirve para saber exactamente la forma del terreno y de todas las cosas que se encuentran sobre él. Normalmente no suele ser necesario porque la mayoría de las parcelas son llanas y de formas sencillas.

- Fase 3: Ya tenemos lo básico. Es el momento de empezar con el **anteproyecto**. Para mí esta es la parte más importante del proceso. Es cuando el arquitecto se reúne contigo para saber que necesitas y que quieres conseguir. Tú le contarás tus ideas y el presupuesto que tienes y el arquitecto encajará las piezas mediante unos bocetos previos generales que den una idea de por dónde irán los tiros. Aquí es donde se empezará a ver cómo será el resultado final. **Es una especie de esbozo del camino que se seguirá después.** Esos bocetos se irán corrigiendo y puliendo hasta que se conviertan en el proyecto ideal. Tú no te vuelvas loco si ves que el arquitecto cambia sus ideas en esta fase, Es Normal, está dejando volar su imaginación.



Consejo: Si no sabes a quien contratar para los estudios previos, pregúntale al arquitecto. Él te podrá orientar o incluso subcontratarlos por ti. Fácil, ¿Verdad?



3. El proyecto

Bueno, ya hemos conseguido dar con las líneas maestras del que queremos en el anteproyecto, Ahora es el momento de empezar con la faena: Hay que hacer el proyecto. Esta fase se divide en dos partes que pueden hacerse separadas o, en caso de obras pequeñas como rehabilitaciones, a la vez. Esta fase se divide en dos partes que pueden hacerse separadas o, en caso de obras pequeñas como rehabilitaciones, a la vez.

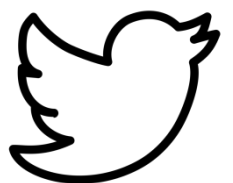
1. **Proyecto básico:** Consiste en hacer el proyecto, pero sin desarrollarlo del todo. Quedarían por hacer todos los cálculos de las estructuras, las instalaciones y los detalles constructivos. **Su objetivo es poder pedir la licencia de obras** en el Ayuntamiento para ir agilizando los trámites. Esta fase solo se suele desligar del proyecto completo en obras grandes u obras nuevas.
2. **Proyecto de ejecución:** Proyecto completo, sin peros, con mayúsculas. Suele ser muy complejo y consta de mucha documentación. Entre ella: **planos, memoria, presupuesto...etc.**

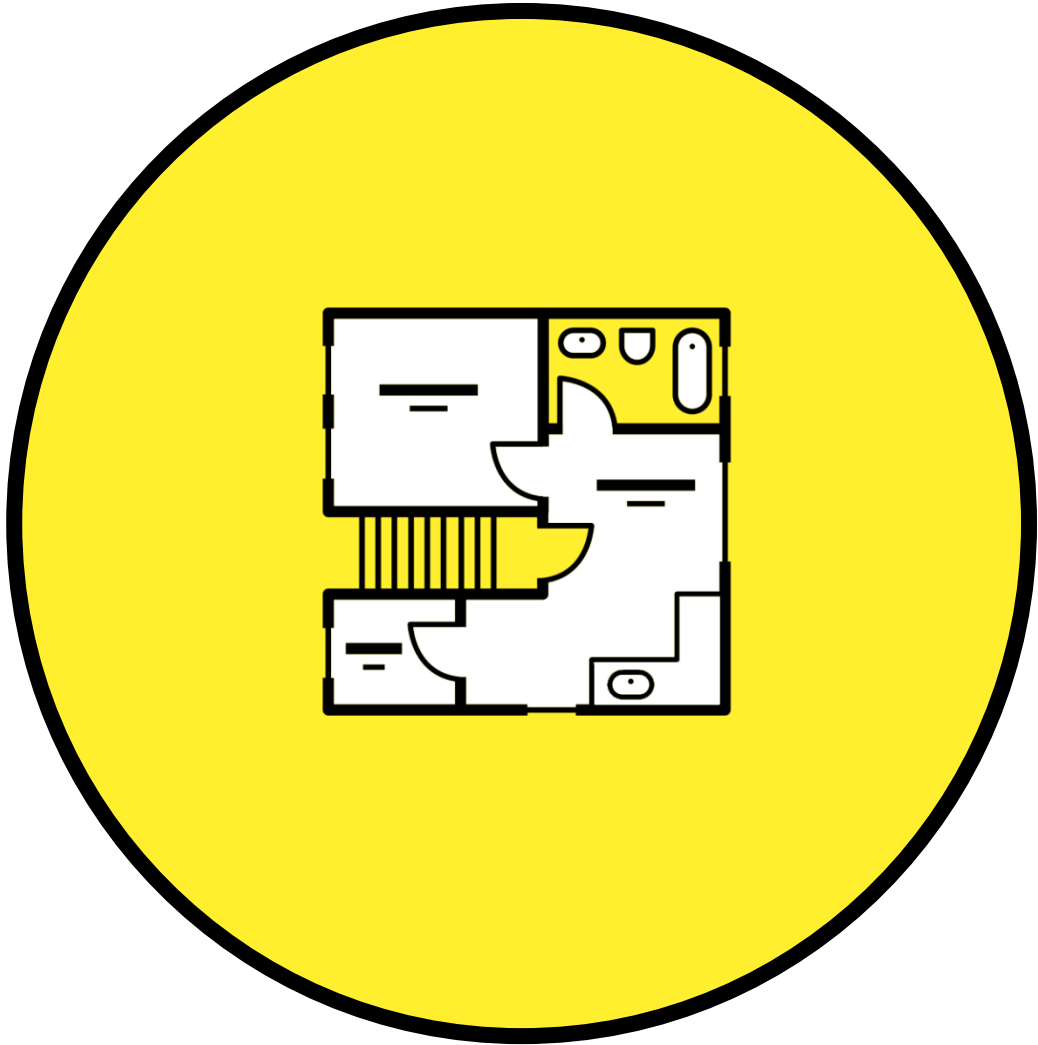
Cuanto más exhaustivo sea el proyecto, mejor. El buen arquitecto intentará dejarlo todo atado en el proyecto porque si se deja algo sin definir, cuando llegue la obra el constructor pondrá lo que le dé la gana, que además suele coincidir con lo peor y más barato.

Cuando se acaba el proyecto básico y el de ejecución, hay que mandarlo a visar al Colegio de Arquitectos. Este visado es obligatorio y vale para garantizar que el arquitecto no es un pirata y que el proyecto cumple todos los requisitos que manda la Ley.

Ley de Murphy:

"Si algo puede hacerse peor, se hará peor"





4. Contratar un aparejador

Bueno, primero como nadie sabe para qué vale un aparejador y en qué se diferencia del arquitecto, lo contaré:

El aparejador es la persona que hace que lo que se construya sea exactamente lo que aparece en el proyecto del arquitecto. Mucha gente piensa que eso lo hace el arquitecto, pero no es cierto. La persona encargada de transmitir el proyecto del papel a la obra es el aparejador. Y además es el que soluciona los problemas que van surgiendo y el que controla la calidad de lo que se construye. Vamos, que no es un cualquiera.

Desde hace unos años, se está dejando de contratar a este profesional en obras pequeñas, lo cual es un error. Con él te garantizo que vivirás mucho más tranquilo.



Consejo: Contrata un aparejador en las obras de rehabilitación de más de 300.000€ y en todas las de nueva construcción. Ganarás en salud.

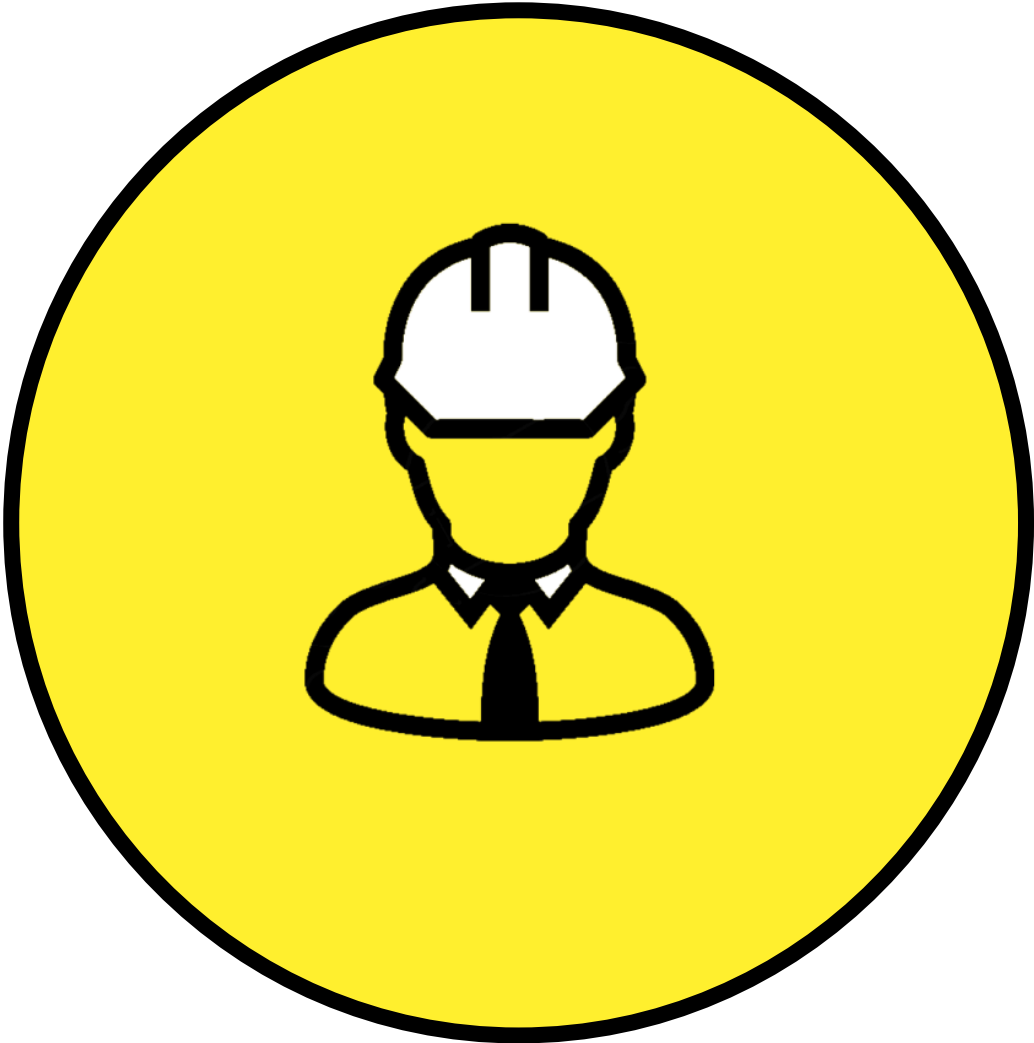


5. Contratar al Coordinador de seguridad y salud

Esta persona es el gran desconocido de la obra. Es una especie de fantasma cuyo trabajo pasa desapercibido si lo hace bien. Ahora, como lo haga mal aparece en todos los periódicos. El Coordinador de seguridad y salud es **el máximo responsable de que en la obra no haya accidentes** y su trabajo consiste en hacer cumplir las normas de seguridad. Hay que contratarlo siempre que en la construcción participen más de una empresa o trabajador autónomo. Normalmente se suele contratar al mismo arquitecto o si hay aparejador, a éste para que haga esta función, ya que no hay nadie mejor para controlar la seguridad que aquel que ha hecho el proyecto y sabe exactamente todo lo que puede pasar.



Consejo: La seguridad no es un tema banal en la obra. Por mucho que sea el Coordinador de seguridad su responsable, la Ley dice que el promotor también lo es. Así que si ocurre algún accidente pueden acabar los dos en la cárcel...



6. Elegir una empresa constructora

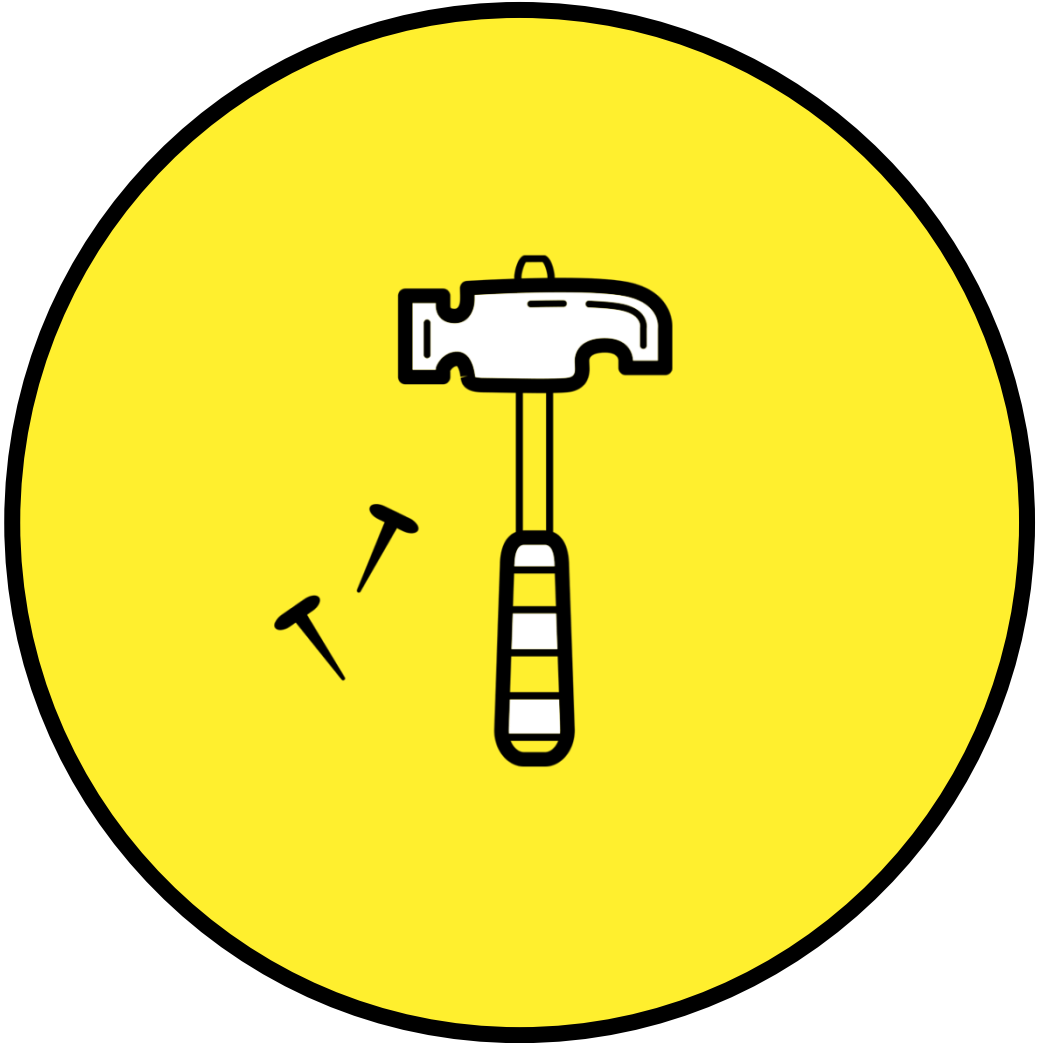
Bien, en este punto ya tenemos el proyecto visado, así que lo que habrá que hacer es empezar a pedir ofertas. Lo más recomendable es buscar entre tres y cinco empresas constructoras que sean solventes y tengan buenas referencias para pedirles presupuesto de lo que costaría construir lo que aparece en el proyecto.

Muy importante: Olvídate de pedir presupuestos a ningún conocido tuyo albañil que seguro que se habrá enterado y querrá sacar provecho. Esto es mucho más serio. Yo tengo como norma no trabajar para conocidos, porque como las cosas vengan mal dadas no solo vas a tener problemas, sino que además perderás un amigo. **Mi recomendación es contratar siempre a empresas que nada tengan que ver contigo.** Si no sabes que hacer, no te preocupes, tienes a un bonito arquitecto a tu disposición que te podrá gestionar los presupuestos por ti. Pregúntale y te ayudará. Y por supuesto, antes de firmar con nadie deja que el arquitecto eche una ojeada a la oferta e investigue a quien pretendes contratar. No sabes la de problemas que te puedes ahorrar...



Consejo: Comprueba que el presupuesto contenga un pliego de condiciones donde se establezcan como mínimo las siguientes condiciones:

- **Presupuesto con y sin IVA**
- **Quien paga los gastos de electricidad y agua**
- **Forma y plazos de pago**
- **Retenciones de garantía (mínimo el 5%)**
- **Plazos de ejecución y penalizaciones**



7. Antes de empezar la obra...

Vale, o sea que ya tenemos, proyecto acabado y visado, aparejador cuando toque, arquitecto, coordinador de seguridad y empresa constructora. ¡Es el momento de empezar las obras! Pero antes necesitarás algunos **permisos**... No te asustes, son cosas administrativas de los ayuntamientos y de las compañías de luz y agua que básicamente consisten en pagar.

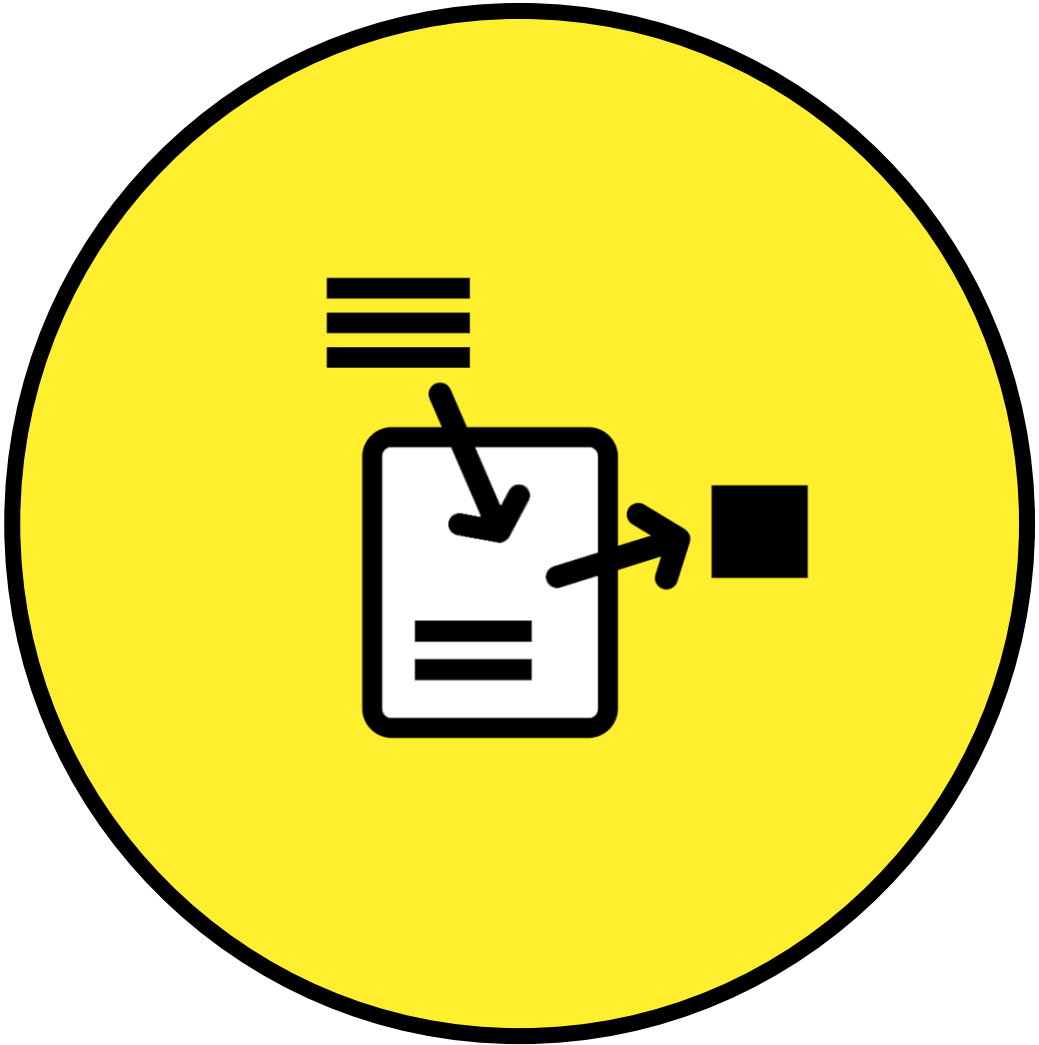
1- Licencia de obras: Ya hemos hablado que con el proyecto de ejecución o incluso con el proyecto básico se puede ir al ayuntamiento a pedir la licencia. Tendrás que pagar una tasa que suele rondar entre el **2-5%** del coste de las obras.

2- Licencia de ocupación de vía pública: Otro tasa más del ayuntamiento. Esta se cobra cuando vas a ocupar parte de un terreno que sea público, O sea, que si vas a utilizar un terreno que no es tuyo, tienes que pagar por ello. Por ejemplo para instalar un andamio, poner un contenedor, o almacenar material de la obra...

3- Alta de suministros provisionales: Esto solo se necesita cuando vas a construir una obra nueva o cuando un edificio lleva abandonado tanto tiempo que no tienes ya servicio de electricidad o agua, y claro, para hacer una obra los vas a necesitar. Lo que se hace es gestionar con la compañía eléctrica y la de aguas que pongan unos enganches y contadores provisionales para hacer las obras. Luego, al final ya pondrán los definitivos. Si tardan unas semanas ten paciencia, esto funciona así.



Consejo: Ármate de paciencia en todos los trámites administrativos. Según la Ley tienen 30 días para contestarte. Si tardan más de lo debido lo mejor es siempre hablar en el ayuntamiento con el que se encargue de estas cosas. Cara a Cara. Suele funcionar....

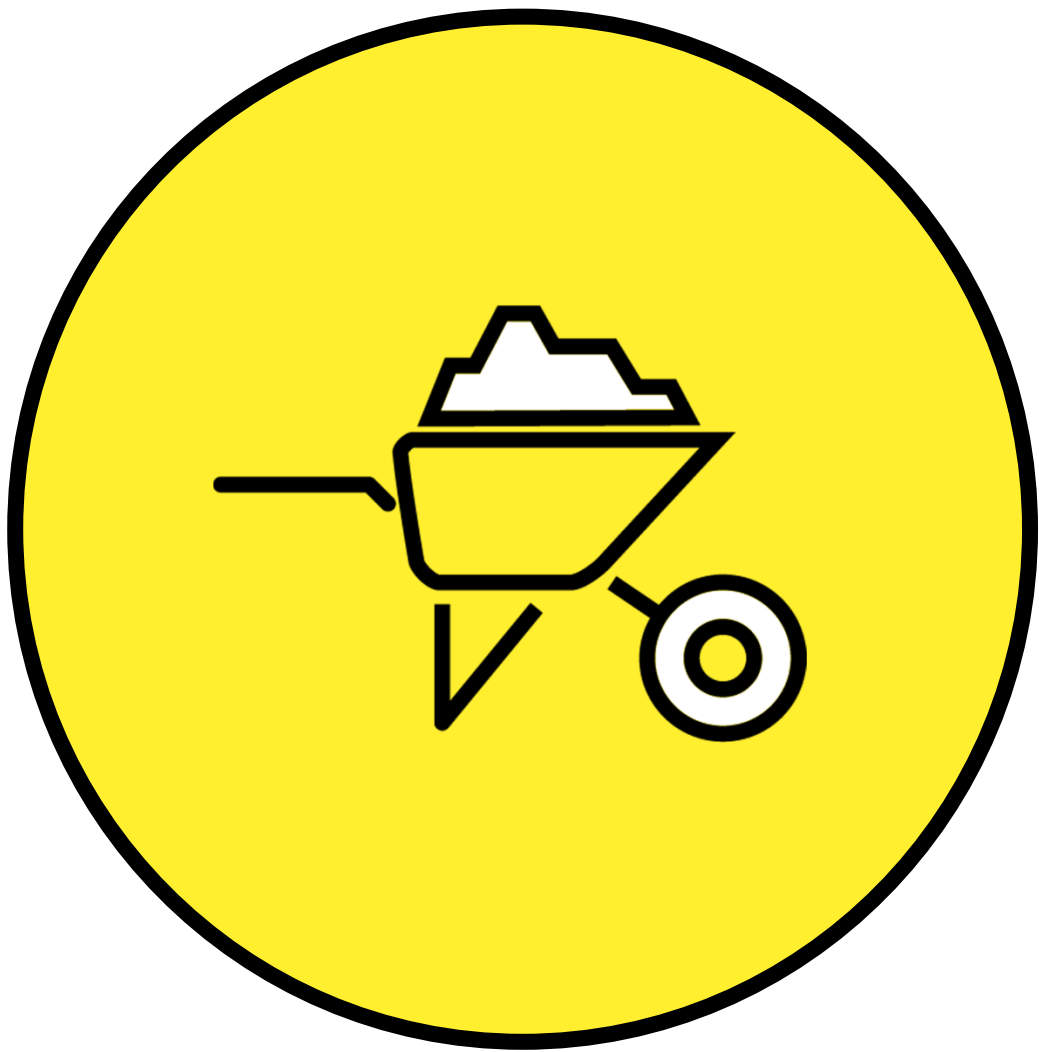


8. Las obras

Ahora por fin ya se puede empezar con las obras. El arquitecto, el aparejador, si lo tienes contratado y el coordinador de seguridad harán visitas periódicas a las obras para comprobar que todo lo que se construye es lo que marca el proyecto. También controlaran el calendario, y resolverán todos los problemas que vayan surgiendo (Siempre surgen). Es recomendable que tú también vayas de vez en cuando a las obras para ver su evolución. Y muy importante, si quieres cambiar algo **sigue el cauce correcto**, como en los barcos. Díselo al arquitecto para que este lo estudie y si se puede de la orden de modificación. Por mucho que creas que puedes ir a una obra, aunque seas el propietario, **NO puedes cambiar nada, SOLO lo puede hacer el arquitecto**. Por eso es la persona más importante y de más confianza de toda esta aventura.



Consejo: Si en una obra quieres cambiar algo, nunca se lo digas al constructor. Díselo siempre al arquitecto. SIEMPRE. Y el después comprobará que se puede cambiar y dará la orden oportuna. Puedes estar cometiendo una barbaridad sin saberlo...



9. Final de obras

Cuando se acaban las obras hay que dejar constancia oficial. Para esto, lo que se hace es reunirse arquitecto, aparejador (si hubiera), constructor y propietario para hacer una revisión general. En esta revisión se pueden matizar o corregir algún detalle o por el contrario dar el visto bueno por todas las partes. Si se hace esto último, el arquitecto redactará varios documentos:

- **Proyecto fin de obra:** No es más que el proyecto de ejecución original modificado para recoger los cambios que se hayan hecho durante la construcción.
- **Certificado final de obras:** Es un papel donde se deja oficialmente finalizada la obra.
- **Libro del edificio:** Solo para obras nuevas o rehabilitaciones integrales. Es un compendio donde se recoge toda la información relacionada con lo que se ha construido incluido un manual de uso y mantenimiento que sirve para que sepas como tienes que conservar y mantener el edificio a lo largo de los años.

Estos documentos se visan en el Colegio de Arquitectos y a partir de aquí ya se puede dar por acabada la obra empezando a contar los plazos de garantía.

1-Documentación nueva construcción

Esta parte solo es para nuevas construcciones. Una vez que se acaba la obra hay que dejar constancia en la administración pública para que den los permisos que te permitan ocuparla, así que, hay que conseguir los siguientes papeles:

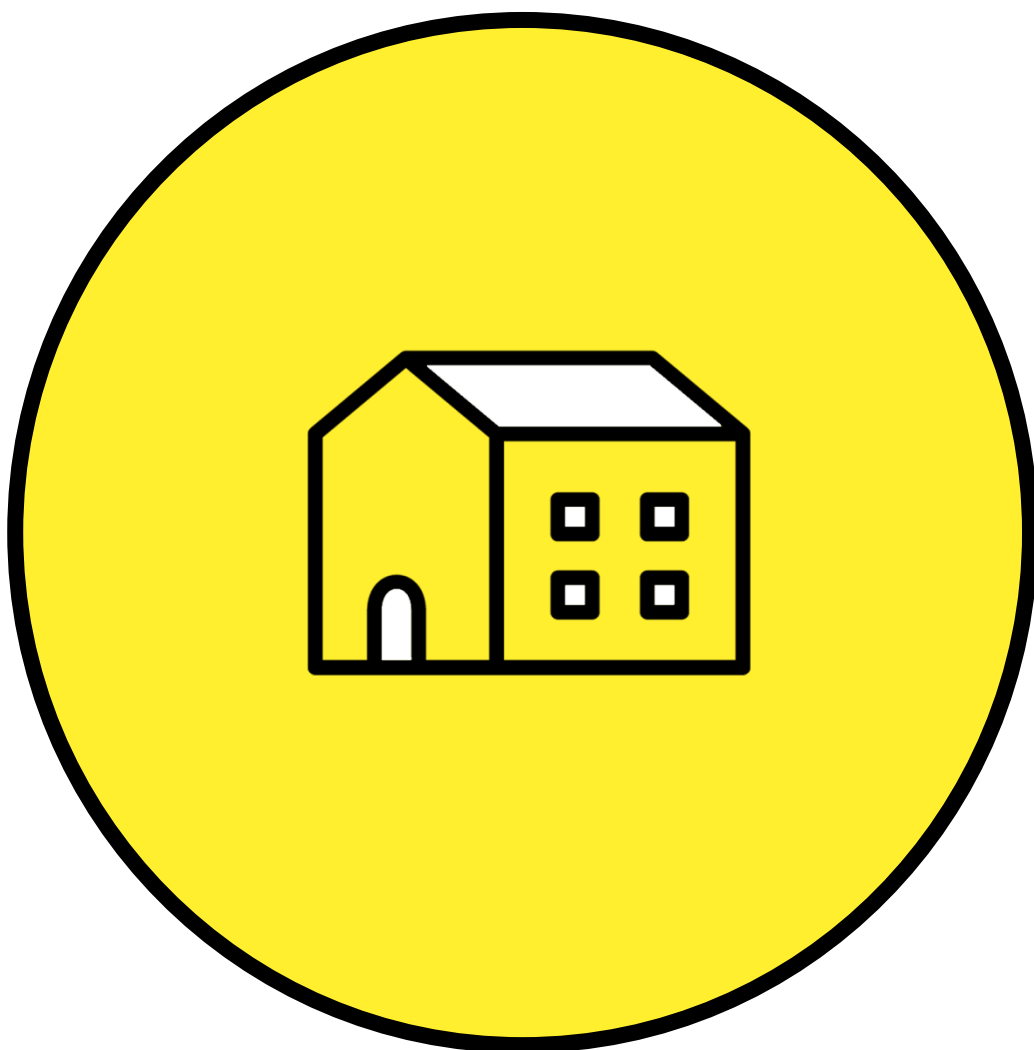
- **Licencia de primera ocupación o cedula de habitabilidad:** Se pide en el ayuntamiento y sirve para que ellos verifiquen que lo que se ha hecho era lo que realmente se pretendía hacer. Imagínate que pides licencia para construir una nave ganadera y luego haces una vivienda. Pues esto sería ilegal y es lo que el ayuntamiento comprueba para darte la licencia.
- **Alta catastral:** Como hemos construido algo que antes no existía, hay que comunicarlo al catastro para que de el alta y te empiece a pasar anualmente los recibos del IBI.

Escritura de obra nueva: Lo mismo que el alta catastral, Hay que ir al notario una vez finalizado la obra para dejar constancia de que se ha construido algo que antes no existía. Normalmente exigen algunos documentos tales como la Licencia de obras, El certificado fin de obras, Licencia de primera ocupación, libro del edificio y el certificado de eficiencia energética. Una vez que el notario regulariza la construcción, se va al Registro de la Propiedad y se inscribe.

- **Alta definitiva de luz y agua:** Se trata de pedir a las compañías de luz y agua que te den de alta definitivamente los suministros que antes eran provisionales.



Consejo: La garantía de las obras viene recogida en la Ley y es: 10 años para estructuras; 5 años para problemas de habitabilidad (humedades...etc.) y 1 años para acabados (pintura, revestimientos...etc.)



Para concluir...

Nada de esto valdrá si al final no le haces caso y piensas “a ver qué pasaría si me ahorro esto o lo otro...” o, “Bah, seguro que todo esto es una tontería de arquitecto para sacar los cuartos a algún incauto...”

Créeme, si sigues estos pasos, cualquier obra que hagas, sea cual sea, desde una rehabilitación hasta una casita en el pueblo saldrá bien. El resto es jugar a la ruleta rusa, y tarde o temprano a uno le toca. Si te puedo dar algún consejo, es:

**Paciencia, confianza y
orden, no hay más
secreto.**