



GORKA VILLANUEVA

ARQUITECTOS

WWW.GORKAVILLANUEVA.COM
INFO@GORKAVILLANUEVA.COM



GORKA VILLANUEVA - ARQUITECTO

www.gorkavillanueva.com

info@gorkavillanueva.com

C/ Don Felipe nº11

28004 Madrid

+34 655 03 44 55



GUÍA BÁSICA PARA EL AUTO-PROMOTOR

PASOS QUE NORMALMENTE DEBEN LLEVARSE A CABO DESDE QUE SE PLANTEA LA IDEA DE CONSTRUIR UN EDIFICIO HASTA QUE SE MATERIALIZA

Ante la complejidad que plantean los procesos propios de la construcción el estudio "Gorka Villanueva - ARQUITECTO" ha querido elaborar esta guía básica planteada como una ayuda u orientación al cliente. Esta guía está basada en un documento realizado por VORPAL y extraído del foro www.SOLOARQUITECTURA.com. Esta ayuda no establece una relación exhaustiva ni exacta, por lo que pueden aparecer nuevos pasos intermedios y desaparecer otros. Se trata de una información de gran utilidad tanto para gestionar uno mismo los trámites (auto-promoción) como para verificar que dichos trámites se han completado correctamente. Ante cualquier consulta en torno a la arquitectura le asesoraremos con mucho gusto.

1.- BÚSQUEDA DE LA PARCELA.

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.

Entre las 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.
- Las Ordenanzas Municipales que afectan al terreno, donde podremos saber qué es lo que podemos construir.

El Económico:

- Si tiene algún tipo de carga pendiente, antes de comprar el terreno hay que consultar su estado en el Registro.

2.- ENCARGO Y REDACCIÓN DEL PROYECTO.

Contactar con un profesional para que le asesore.

Debe dejarse aconsejar por un profesional que le ayudará. Este profesional será en general el arquitecto. Deberá informarle de todos los contactos relacionados con el proyecto que mantenga con terceros profesionales o industriales, de cara a coordinar adecuadamente los trabajos.

Encargue un estudio geotécnico del terreno y facilíteselo al arquitecto (solo en caso de obra nueva).

Con la entrada en vigor de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, usted 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 le exigirá la presencia de una Entidad de Control de Calidad independiente de la Dirección Facultativa, que a su vez le requerirá una serie de datos, pruebas y ensayos, entre ellos un *Estudio Geotécnico* del terreno.



Además, en ciertas Comunidades Autónomas, como la de Madrid, el Estudio Geotécnico tiene carácter obligatorio para la realización de cualquier obra que implique cimentación.

El geotécnico sirve de base técnica al estudio de Arquitectura en su labor de proyectar y calcular el Proyecto de Edificación. Cuanto antes 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.

Infórmese de todos los profesionales que deberán intervenir durante el proceso de proyecto y construcción del edificio.

No crea que sólo necesitará un arquitecto, generalmente necesitará la presencia de más profesionales:

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.

Infórmese de qué documentación necesita según la obra que vaya a construir.

Necesitará que le preparen la siguiente documentación:

- PROYECTO BÁSICO: es imprescindible para obtener la licencia urbanística del Ayuntamiento.
- PROYECTO DE EJECUCIÓN: es imprescindible para el inicio de las obras. Generalmente el arquitecto suele redactar un documento conjunto llamado PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN.
- Si para ejecutar las obras es preciso demoler antes un edificio, necesitará además un PROYECTO DE DEMOLICIÓN, que le 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.

Avise siempre con la suficiente anticipación de las modificaciones.

Si decide cambiar alguna de las especificaciones de proyecto que le ha comunicado al arquitecto, comuníquese lo antes posible para ajustar de nuevo todo el proyecto. Tenga en cuenta que una modificación importante alargará los plazos de entrega. El arquitecto le informará y asesorará sobre posibles interacciones o incompatibilidades de la nueva solución.

3.- ANTES DE INICIAR LAS OBRAS.

Cuando el proyecto haya sido acabado.

Como norma general el arquitecto habrá visado en el Colegio Oficial de Arquitectos siete ejemplares del proyecto (más el original). Usted deberá abonar entonces los honorarios pactados con el arquitecto por la redacción del proyecto. Un ejemplar se lo quedará el Colegio, el original para el arquitecto, y los seis restantes serán para usted.

Solicitud de la licencia de obras en el Ayuntamiento.

Deberá solicitar la licencia de obras en el Ayuntamiento, para ello deberá rellenar una instancia y presentar el proyecto visado. Generalmente le pedirán tres ejemplares del mismo, aunque dependiendo de la complejidad del mismo pueden solicitarle más.

Esta licencia incluye el pago de unas tasas variables dependientes de cada ayuntamiento pudiendo ser un porcentaje del Presupuesto de la Obra (ronda el 4%) o una cantidad fija.

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

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).

Solicite ofertas a distintas constructoras.



Una vez visado el Proyecto de Arquitectura junto con el de Seguridad y Salud, en el estudio "Gorka Villanueva - ARQUITECTO", redactaremos un dossier para las constructoras con la información del proyecto (se indicará la memoria de calidades y una medición de la obra sin los precios). Dicho dossier es el que se envía, por parte del cliente, a varias constructoras para que ellas lo estudien y den precio junto con las condiciones específicas que consideren.

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

Es también muy recomendable que pacte una *reserva de garantía*, esto es: usted solo abona un porcentaje, en torno al 95% de los trabajos facturados, y el 5% restante lo abona 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. Puede hacer lo mismo mediante un seguro suscrito por el constructor (ver apartado de seguros de garantía más adelante).

Contrate 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 usted no conoce a ningún Aparejador, déjese 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 una 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.

4.- INICIO DE LAS OBRAS

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

Entregue 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.

Contrate 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.

Exija 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 debe exigirlo usted como promotor, y debe facilitarlo al coordinador en materia de seguridad y salud.

5.- DURANTE LAS OBRAS.

Notifique inmediatamente cualquier cambio de especificaciones a la dirección facultativa. Si decide modificar cualquier aspecto deberá 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: usted como 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 siga el siguiente protocolo:

- Compruebe que la factura está desglosada y tiene el detalle de los trabajos realizados.
- Facilite 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.
- Pague al constructor cuando la dirección facultativa le comunique que los trabajos se han realizado conforme al proyecto y de forma adecuada. La dirección facultativa le 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 usted haya solicitado un préstamo hipotecario a una entidad de crédito, lo más probable es que le 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.

6.- 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 usted tiene 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 le 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 identificativa de los agentes que han intervenido en la edificación.
- Instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones y equipos.

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. Usted como promotor está obligado a contratar los siguientes seguros en caso de obra nueva:

a) Usted deberá 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, usted recibe 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 las OCT vienen pidiendo expresamente un acta de recepción de las obras.

Licencia de primera ocupación.

Deberá solicitar al Ayuntamiento la *licencia de primera ocupación* del edificio. Le 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 pactado 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.

El estudio "Gorka Villanueva - ARQUITECTO" espera que la información contenida en esta guía le haya resultado de utilidad, y le recordamos que puede ponerse en contacto con nosotros ante cualquier duda o sugerencia.

www.gorkavillanueva.com

info@gorkavillanueva.com

C/ Don Felipe nº11

28004 Madrid

+34 655 03 44 55