

a+u

arquitectura y urbanismo

javier díaz de la peña *arquitecto*



¿Qué debemos tener en cuenta para construir nuestra vivienda?



Si te estás planteando **construir tu nueva vivienda** pero que no sabes muy bien cómo funciona este proceso, en esta pequeña guía te vamos a enseñar cuáles son los pasos a seguir y los aspectos más importantes que debes tener en cuenta para que no te lleves ningún disgusto a lo largo del proceso por cometer algún error.

Esperamos que tras su lectura tengas un poco más claro qué es lo que debes hacer para que la construcción de tu nueva casa sea todo un éxito.

Aspectos a tener en cuenta cuando construyes una vivienda.

Ahora que ya nos conoces un poco más, a continuación, te contamos cuáles son los principales aspectos que debes tener en cuenta antes de construir tu propia casa.

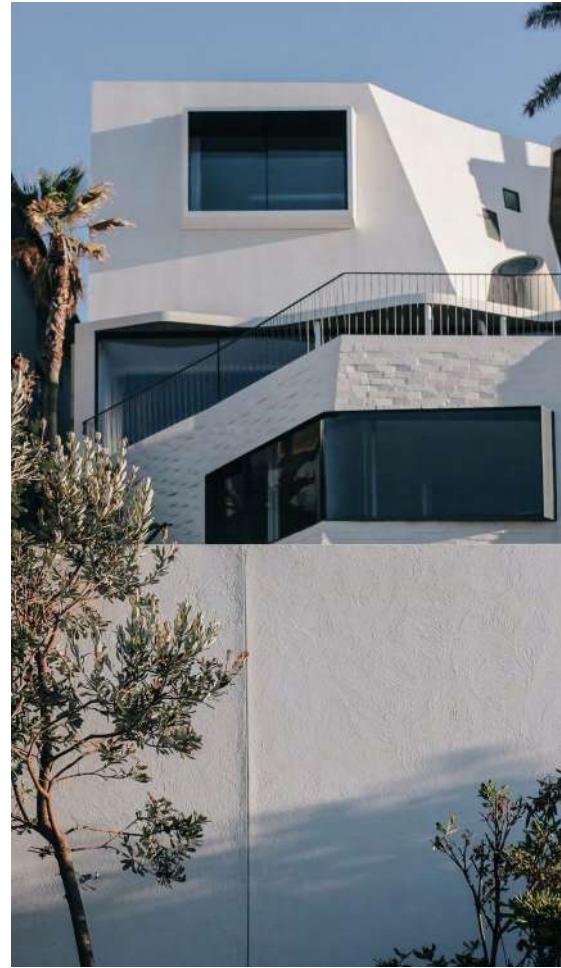
Te aconsejamos que tomes nota bien de todo para que no te saltes ningún paso, ya que cada uno de ellos son imprescindibles.

Situación de la parcela

Para empezar, la forma de la vivienda, la fachada o la orientación solar son cuestiones clave para que la casa aproveche al máximo la luz natural, tenga una mayor amplitud visual y ahorres en la factura de la luz.

Además, es importante que la futura vivienda cumpla la normativa urbanística, que en cada lugar es diferente, por lo que debes consultarla con tu ayuntamiento para saber cómo actuar correctamente.

Otros factores que influirán en el proceso de construcción de tu vivienda son las condiciones de la calle, las infraestructuras existentes, el tipo de suelo o terreno (roca, arcillas u otros materiales) y los posibles desniveles.





Programa de necesidades

Las tareas que tienes pensado hacer en tu casa también son importantes, ya que hay personas que simplemente duermen y comen en casa, pero otras más caseras que pasan la mayoría de las horas del día en su vivienda.

Como ya te podrás imaginar, cuanto menor sea la superficie construida, menor será el coste de la obra. Por ello, piensa qué actividades puedes hacer en el mismo espacio y qué tareas requieren de una habitación propia.

Asimismo, puedes tomar referencia en casas de familiares y amigos o en revistas para hacerte una idea de qué diseños y funcionalidades te gustan más.

Por último, si eres una persona que necesite mucho del sol, es esencial que incluyas patios y balcones en tu vivienda, lo que te ayudará también a tener una mayor eficiencia energética.

Presupuesto con el que contamos

Otro de los puntos más importantes es el presupuesto disponible. El precio cambiará en función de la cantidad de superficie construida, la calidad de materiales de acabado y otros aspectos como la domótica o paneles fotovoltaicos.

Lo ideal es llegar a un equilibrio entre el presupuesto y el programa de necesidades que nos hemos marcado en el apartado anterior, existiendo una superficie construida mínima para llevar a cabo todas tus necesidades.

Para que te hagas una idea, estos son los costes aproximados en la construcción de un metro cuadrado de una vivienda:

- 01. Coste de la construcción:**
771,44 euros + 10 % IVA.
- 02. Proyecto y dirección de obra del arquitecto:**
40,84 euros + 10 % IVA.
- 03. Coordinación de seguridad y salud, y dirección de ejecución de obra del arquitecto técnico:**
16,33 euros + 10 % IVA.
- 04. Estudio geotécnico:**
2,5 euros + 21 % IVA.
- 05. Licencia de obras:**
25 euros.

En total, la construcción de un metro cuadrado saldría por un precio de unos 856,11€. Por tanto, una vivienda de 100 metros cuadrados construidos costaría unos 85.611€.



Tramitación y proceso.

Esta parte se divide principalmente en siete pasos, que en los siguientes apartados te explicamos en detalle:

01. Visado de proyecto:

El proyecto se debe visar en el Colegio Profesional de Arquitectos para que sea revisado. El coste de este trámite suele estar incluido en los honorarios del arquitecto.

02. Solicitud de licencia:

Se realiza en el ayuntamiento del municipio donde se va a construir la vivienda y hay que esperar entre 2 y 8 semanas. Esta gestión conlleva tasas e impuestos, que suelen variar entre el 3,5 % y el 4 % del presupuesto de ejecución material, siendo unos 2.500 euros para una obra de 100 metros cuadrados construidos.

03. Tasación bancaria e hipoteca:

La mayoría de los promotores necesitan financiar la obra, por lo que piden una tasación al banco, que ofrece una financiación de un máximo del 80 %. Lo más recomendable es iniciar la obra con un 20 % del coste ahorrado de antemano.

Con el fin de formalizar la hipoteca, es necesario firmar ante notario la Declaración de Obra Nueva y el préstamo hipotecario. También es aconsejable contratar un seguro decenal si vas a vender la vivienda antes de cumplir 10 años.

04. Inicio de obras:

Antes de arrancar la obra, son varios los profesionales que se deben contratar, ya que además del arquitecto, son necesarios un arquitecto técnico, un coordinador de seguridad y salud y el constructor de la obra.

Asimismo, es recomendable contratar al mismo constructor para toda la obra con el objetivo de depurar responsabilidades y que la obra tenga un buen desarrollo.

En ocasiones se puede llegar a pensar que, contratando cada parte por separado, es decir, albañilería, fontanería, electricidad, estructura y los demás servicios, se puede conseguir un gran ahorro económico, pero lo cierto es que esta estrategia solo trae descoordinación y retrasos, por lo que lo barato acaba saliendo caro.

05. Obra:

El siguiente paso es firmar el Acta de Inicio de Obra para que el constructor pueda empezar la obra de construcción de la vivienda, siempre supervisado por el arquitecto, el arquitecto técnico y el coordinador de seguridad y salud.

Además, cabe destacar que se pueden emitir certificaciones parciales de obra para que el banco libere parte del dinero acordado y que el constructor pueda ir haciendo frente a sus facturas.

06. Finalización de la obra:

Cuando por fin se ha terminado la obra después de un plazo de entre 12 y 15 meses de trabajo, la Dirección Facultativa, formada por el arquitecto y el arquitecto técnico, firma el Certificado Final de Obra.

Posteriormente, el propietario, el constructor y la Dirección Facultativa firman el Acta de Recepción.

07. Licencia de Primera Ocupación y Cédula de Habitabilidad:

La Licencia de Primera Ocupación se solicita al ayuntamiento del municipio donde está ubicada la vivienda con el fin de que un técnico municipal compruebe que la obra se ha realizado de acuerdo al proyecto original.

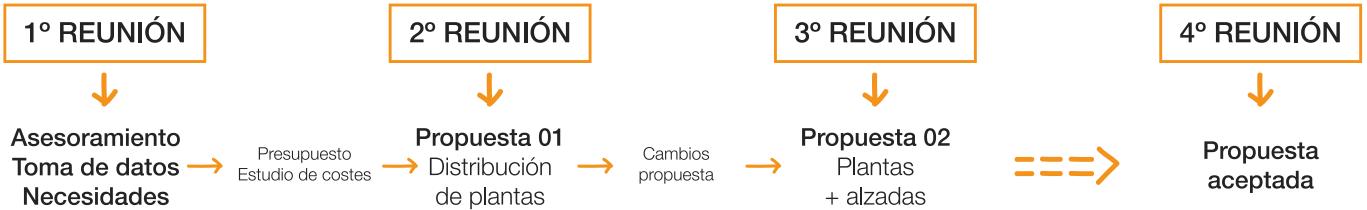
Después, o incluso al mismo tiempo que la Licencia de Primera Ocupación, se tiene que solicitar también la Cédula de Habitabilidad, necesaria para contratar los suministros de agua y luz y para realizar las escrituras de obra nueva terminada en notaría.

Una vez tengamos la escritura de obra nueva terminada, el banco libera la última parte de la hipoteca, que sirve para hacer los últimos pagos de la construcción, el equipamiento de la cocina y el mobiliario.

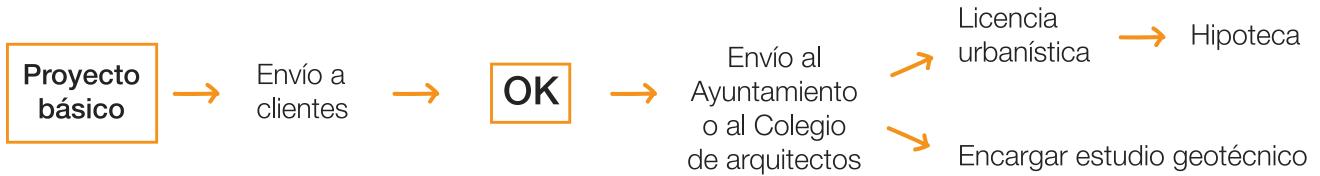
Esquema proceso de trabajo del estudio a+u.

FASE 01- 1 a 3 meses

- Limitar nº de reuniones / Usar envíos en PDF / Zoom para reuniones:



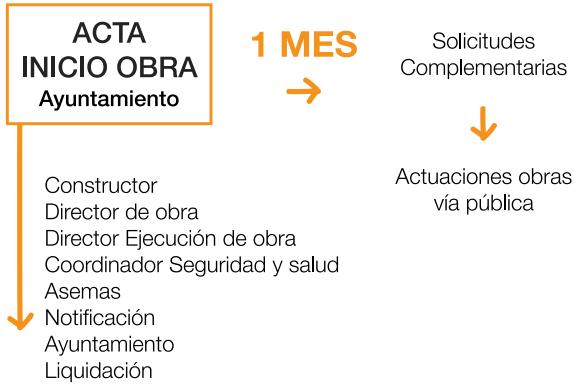
FASE 02- 1 mes



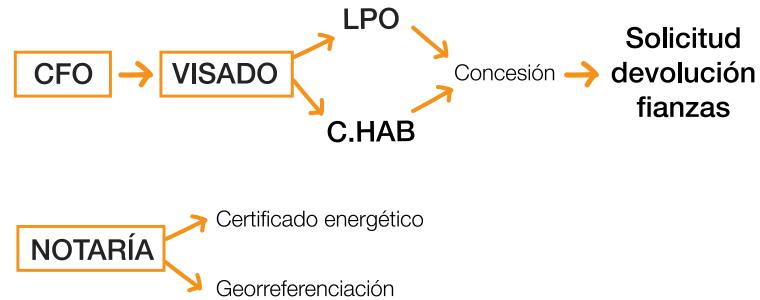
FASE 03- 2 meses



FASE 04- 12 a 15 meses



FASE 05- 1 mes



OBRA- 12 meses

- **Replanteo cimentación.** Saneamiento Calle. Tipo de terreno
- **Armadura.** Cimentación + saneamiento prueba.
- **Comprobación de forjados.** Armaduras, pasatubos, replanteo huecos.
- **Control calidad.** Hormigón y armaduras.
- **Albañilería** → Espesor de cerramientos, huecos fachadas cargaderos, aislamientos.
- **Cubierta.** Replanteo, impermeabilización. Comprobación.
- **Tabiquería.** Replanteo. Trabas. Láminas anti-impacto.
- **Instalaciones.** Rozas, replanteo equipos.
- **Calefacción.** Suelo radiante. comprobación de fugas.
- **Solados y alicatados.** Replanteo.
- **Yesos y techos.** Alturas.
- **Terminaciones y acabados.** Ventanas y puertas.

a+u

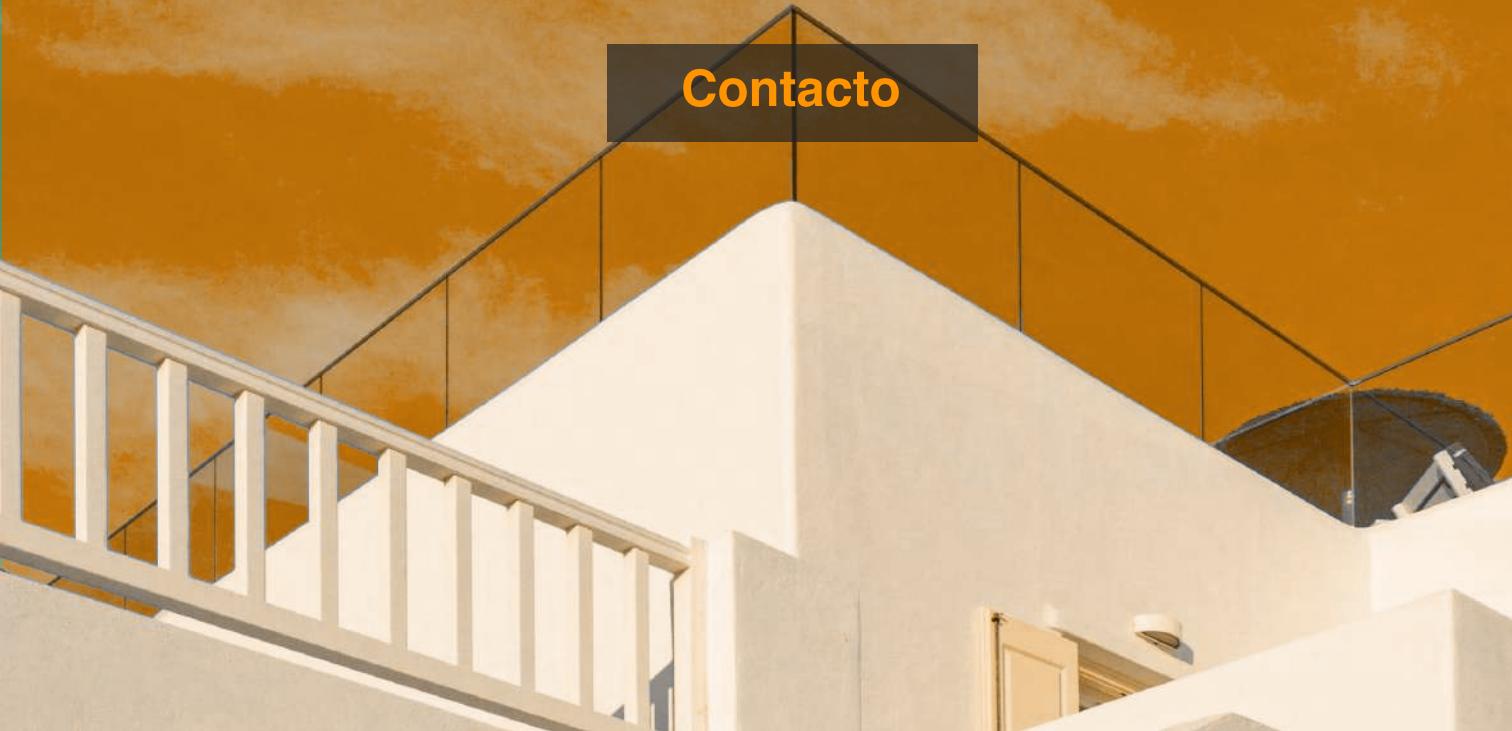
arquitectura y urbanismo

Somos tu estudio de arquitectura de confianza.

Como has podido comprobar a lo largo de esta guía, el proceso de construir tu propia vivienda es mucho más complejo de lo que puede parecer a priori.

Si estás decidido a construir tu propia vivienda, solo tienes que ponerte en contacto con nosotros, te asesoraremos en todo lo necesario para construir la casa de tus sueños.

Contacto



a+u
arquitectura y urbanismo

javier díaz de la peña *arquitecto*

C/ Prim, s/n. Almendralejo - Badajoz - 06200
Teléfono: 924 662 872 Móvil: 609 224 873