



PASOS DE UNA OBRA

01 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 pesar 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.

Nota:

- Los puedes buscar por categoría de trabajos que quieras trabajar en WWW.COAVN.ORG si lo que quieres es buscarlos en el País Vasco-Navarra, existe un colegio de Arquitecto por cada autonomía.
- Los Arquitecto jóvenes suelen ser más entusiastas dedicados y más brillantes, pues querrán hacerlo lo mejor posible.

02 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.

- **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 mi 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 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.

03 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.

- **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.
- **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.

04 Contratar un aparejador o arquitecto técnico

El arquitecto técnico es la persona que hace que lo que se construya sea exactamente lo que aparece en el proyecto del arquitecto, este puede que tenga ya algunos arquitecto técnico con el que haya trabajado, no obstante, no debería poner problemas a que el propietario decida que arquitecto técnico quiere tener. 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.

05 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.

06 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.

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

07 Antes de empezar la obra...

¡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.

- **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.
- **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...
- **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.



08 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.

09 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 documentación:

- **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 reamente se pretendía hacer.
- **Alta catastral:** Como hemos construido algo que antes no existía, hay que comunicarlo al catastro para que den 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.

PACIENCIA, CONFIANZA Y ORDEN

(no hay más secretos ni atajos)