



GUÍA PRÁCTICA PARA CONSTRUIR TU CASA

SENDRA  
ARQUITECTURA

Una vez elegido la ubicación del terreno, se deben verificar una serie de puntos importantes para la viabilidad del proyecto :

## 1. DOCUMENTACIÓN QUE SE DEBE PEDIR AL AYUNTAMIENTO:

**a) Verificar la calificación de uso del terreno et su referencia catastral, con el fin de saber si se trata de un terreno con posibilidad de construir.**

Algunas definiciones:

**Suelo Urbano:** solar listo para construir, con abastecimiento de agua potable, electricidad y alcantarillado.

**Suelo Urbanizable:** terrenos urbanos no consolidados o urbanizables, que necesitan aún una serie de trabajos de acondicionamiento antes de estar listos para construir. Se deberá obligatoriamente presentar un proyecto de desarrollo al ayuntamiento y obtener una aprobación escrita de la administración antes de poder empezar las obras.

**Suelo Rústico:** generalmente en los terrenos calificados como rústicos no se puede construir. Aunque, existen algunas excepciones:

- Si existe ya una construcción en la parcela, se permitirá una renovación;
- En ciertas comunidades, en terrenos rústicos de más de 10.000m<sup>2</sup>, se permitirán la construcción de viviendas de campo.

**b) Consultar el PLU (Plan Local de Urbanismo)** con el fin de averiguar las características urbanísticas del terreno y los parámetros y ordenanzas municipales a tener en cuenta. Pre-estudio de la viabilidad del proyecto que tenéis en mente:

- Edificabilidad
- Número de plantas
- Posibilidad o no de hacer sótano
- Alturas máximas
- Condiciones estéticas a respetar



## 2. ESTUDIO DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

**a) Estudio geotécnico:** Si estáis muy interesados en un terreno, es muy recomendado contratar un geólogo para hacer un estudio preliminar del suelo.

**Nota a saber:** El estudio geotécnico es un documento obligatorio para la obtención de la licencia de obras. Este informe nos determinará la naturaleza de las diferentes capas de terreno, nos dirá sobre qué capa debemos apoyar nuestra cimentación, y a qué profundidad, nos aconsejará sobre el tipo de cimentación a utilizar, la profundidad de la capa freática y otros datos necesarios para el cálculo de la estructura.

### **b) Parcela:**

- Orientaciones y posibilidades de implantación de la futura casa;
- Vegetación y arbolado. Vallado de la parcela. En parcelas con una densa capa forestal, los trabajos de desbroce y acondicionamiento del terreno se deberán sumar al presupuesto total de ejecución de la casa. Ciertas ordenanzas municipales obligan a salvaguardar cierto número de árboles, si éstos se encuentran en entornos protegidos. Respecto al vallado, parcelas con el perímetro bien definido y correctamente cercado, nos evitarán gastos supletorios.
- Terreno plano o en pendiente, accesibilidad (tanto en el día a día, como durante la construcción).

**c) Derecho de propiedad:** informarse en el registro de propiedad acerca de las cargas o servidumbres que puedan afectar a dicho terreno.

## 3. COMPRA DEL SOLAR

Una vez registrada la compra ante notario, debemos inscribirla en el registro de la propiedad del ayuntamiento, y liquidar el impuesto correspondiente:

- El IVA (21%) si el vendedor del terreno es una inmobiliaria.
- O el ITP (Impuestos de Transmisiones Patrimoniales 10%) si el vendedor es un particular.



## 1. ARQUITECTO

### a) Fase 1 (Anteproyecto) :

El arquitecto os presentará los primeros bocetos del proyecto que corresponden a las necesidades y a los deseos del cliente, teniendo en cuenta además la normativa urbanística y el presupuesto inicial del cliente..

### b) Fase 2 (Proyecto Básico) :

El arquitecto desarrollará un proyecto definitivo que contendrá los planos y las fachadas de la casa, una memoria descriptiva, un ficha urbanística justificando el cumplimiento de las ordenanzas municipales, y un presupuesto general (PEM - Presupuesto de Ejecución Material). Este documento se presentará al ayuntamiento para la obtención de la licencia de obras.

**A saber:** El coste de la licencia se eleva al 4% del coste total de las obras definido en el presupuesto general incluido en el proyecto Básico (PEM).

### c) Fase 3 (Proyecto de ejecución) :

Una vez validada la petición de licencia de obras, el arquitecto deberá presentar dentro del plazo de 6 meses, un « Proyecto de Ejecución » desarrollado, con el que obtendrá la licencia de obras definitiva, y con el que podrán dar comienzo de las obras.

Este documento estará compuesto por:

- Los planos, fachadas, secciones y detalles constructivos necesarios para la ejecución del proyecto;
- Un estudio técnico: estructura e instalaciones (climatización, fontanería, electricidad, y calefacción);
- La memoria completa del proyecto, conteniendo los documentos justificativos del CTE (Código Técnico de la Edificación);
- Un presupuesto detallado de la construcción.

Con este documento en mano, podréis solicitar los primeros presupuestos a diferentes constructoras (aconsejable pedir 3 o 4 presupuestos).

### d) Fase 4 (Director de la obra):

Durante la ejecución de las obras, el arquitecto estará al cargo de la dirección y supervisión de la obra.



## 1. DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

Además de un arquitecto, deberéis contratar los servicios de un arquitecto técnico, encargado del buen desarrollo de las obras. Su misión consistirá en:

- Controlar que las reglas de seguridad y salud se respeten en la obra;
- Asegurar la gestión técnica y el seguimiento de las modificaciones efectuadas durante la construcción;
- Comprobar la conformidad de las obras conforme a los planos y presupuestos ;
- Controlar la calidad de los materiales;
- Validar las certificaciones de los trabajos realizados.

## 2. CERTIFICADOS DE LOS TRABAJOS REALIZADOS

La dirección facultativa lleva en el seguimiento de los trabajos realmente realizados, y su correspondiente facturación de cara a la constructora.

**A saber:** No es obligatoria la contratación de un seguro decenal cuando se trata de un autopromotor que hace construir una vivienda para su propio uso.



## 1. CERTIFICADO FINAL DE OBRAS

El arquitecto y el arquitecto técnico formalizarán el final de las obras con la firma del certificado final de obras, que asegura que los trabajos se han realizado correctamente según proyecto, y que se responsabilizan de ellos en los términos de garantía establecidos por la ley.

## 2. RECEPCIÓN DE LA OBRA

La recepción de la obra se formaliza con la firma del acta de recepción, firmada por todos los intervinientes (promotor, arquitecto, arquitecto técnico y constructor) atestando el fin de las obra y de su conformidad.

## 3. DOSSIER DE TRABAJOS EJECUTADOS

El arquitecto deberá dar un último documento al promotor. Un copia de los planos de trabajos realmente ejecutados. Este Dossier contendrá los documentos necesarios para realizar todos los trámites administrativos de final de obra:

- Planos de las obras realmente realizadas, incluyendo las modificaciones durante el transcurso de las obras;
- Certificado final de obra;
- Certificado del control de calidad;
- El libro del edificio.



## **1. LIQUIDACIÓN DEFINITIVA DE LA LICENCIA DE OBRAS**

Una vez finalizada nuestra construcción, el ayuntamiento enviará una liquidación complementaria de la licencia de obras, según el coste real de los trabajos.

## **2. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN Y/O CÉLULA DE HABITABILIDAD.**

Se deberá pedir al ayuntamiento la licencia de primera ocupación, que nos permitirá realizar los contratos de suministro de energía eléctrica , servicios de agua potable y gas.

## **3. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA**

Se trata de un documento que dirige el Notario y que declara la existencia de la nueva construcción. Este documento describe la obra realizado (superficie construida, superficie habitable, dependencias, etc...).

## **4. INSCRIPCIÓN AL REGISTRO DE PROPIEDAD Y LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO AJD (ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS)**

Esta declaración de Obra Nueva se debe inscribir al registro de propiedad y liquidar el impuesto AJD (Actos Jurídicos Documentados), que actualmente es de 1,5% sur la valor de la nueva construcción.

## **5. INSCRIPCIÓN AL CATASTRO**

Pedir la inscripción de la casa al catastro con el fin de liquidar anualmente el impuesto sobre bienes e inmuebles (IBI) que depende del ayuntamiento en el que se inscribe la construcción.



YA SOIS PROPIETARIOS DE UNA CASA EN ESPAÑA !!

SENDRA  
ARQUITECTURA