

Construir su propia casa es una tarea de titanes que exigirá su dedicación durante año y medio. Pero, al final, su bolsillo se lo agradecerá, ya que se ahorrará un 30% en el precio final: eludirá el beneficio del promotor y de la inmobiliaria.

Parcela, arquitecto, aparejador, constructor, notario, estudios del suelo, licencias, seguro y... los malditos impuestos. Es para marearse. Pero no se agobie antes de empezar: su casa puede salirle un 30% más barata si decide construirla usted mismo. *"Se ahorrará los beneficios del promotor (entre el 15% y el 40% del precio de la casa) porque usted pagará las obras, y los de la inmobiliaria (entre el 5% y el 10%)"*

, asegura Álvaro Torres, presidente de Aldara Consultores. De todas formas, le acarrearán numerosos quebraderos de cabeza porque deberá estar encima de las obras.

Como ejemplo, hemos elegido una casa con un precio razonable: unos 166.000 euros. Consta de 170 metros cuadrados útiles, buhardilla y garaje, dos dormitorios, baño, salón y cocina. Veamos los pasos para construirla. Estos son los pasos elementales para construirla:

1. La licencia de obra

Usted ya tiene una parcela de 500 metros cuadrados. Ha pagado por ella alrededor de 30.050 euros. La tiene escriturada y ha satisfecho los gastos notariales (unos 510 euros) y registrales (unos 106 euros). También ha liquidado el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (7% en Madrid y Cataluña, y 6% en el resto de España).

Ahora, el ayuntamiento correspondiente debe autorizarle a que empiece las obras. Necesita la licencia municipal. La obtendrá así: *"Presente los proyectos que ha elaborado el arquitecto junto con el estudio geotécnico del terreno y el de seguridad y salud"*

, explica el arquitecto Antonio Simón López. Como ve, la presencia de este profesional es clave: si no tiene referencias de uno bueno, infórmese en el Colegio Oficial de Arquitectos de su ciudad. Lo ideal es pedir presupuesto a tres y sopesar cada uno. Cierto:

"Hay una competencia desleal horrorosa. Si los honorarios son muy bajos, no debe fiarse"

, advierte la arquitecta Teresa Arenillas. Es razonable que un arquitecto cobre 10.000 euros. La factura se desglosa así: un 40% (4.000 euros) por el Proyecto Básico (planos de situación, plantas de la vivienda, alzados...); un 30% (3.000 euros) por el Proyecto de Ejecución Material (define de arriba abajo la vivienda y prevé su coste según los precios medios); y otro 30% (3.000 euros) por la Dirección de obra. En la práctica, le pedirá un adelanto del 20% (2.000 euros), y pactará la periodicidad de los pagos.

Antes de realizar los planos, el arquitecto necesita un estudio topográfico: suele encargarlo a una empresa conocida, que cobrará entre 300 y 450 euros. Por el estudio de seguridad y salud, el arquitecto o aparejador le cobrará otros 420 euros. Por último, solicite a una empresa el estudio geotécnico de la parcela para conocer la resistencia del suelo donde pretende levantar su casa: sume a sus gastos entre 550 y 900 euros. El arquitecto presenta todos estos informes en el Colegio de Arquitectos. Deberá pagar unos 150 euros por las tasas administrativas y al cabo de tres semanas recibirá los documentos visados.

Ahora puede presentarlos en el ayuntamiento, que tardará entre tres y seis meses en darle la licencia de obras. *"Por sistema, ponen obstáculos alegando errores u omisiones", se queja un arquitecto.* *"Lo s más corruptos insinúan que hay otros métodos: por unos 2.400 euros de propina lo aprueban de inmediato"*
, añade.

¿Cuánto cuesta la licencia? El ayuntamiento cobra un porcentaje sobre el presupuesto recogido en el Proyecto de Ejecución (suele ser el 4%). Es decir, unos 2.045 euros, suponiendo que el arquitecto estime en 51.125 euros el coste medio de esta vivienda. He aquí el truco del arquitecto: bajar el presupuesto para que su cliente pague menos al ayuntamiento.

2. Construcción

¿Está pensando también en hacerse constructor para ahorrarse más gastos? Desista. Al final, le saldrá más caro. "Es mejor pedir presupuestos a varios constructores y que ellos se ocupen de los más de 30 gremios que pasan por una obra", recomienda Ignacio Pérez, director de Proipisa, promotora, constructora e inmobiliaria. Pero cuidado: el arquitecto no debe mantener vínculos económicos con la constructora porque se pueden mezclar intereses. Y la oferta que nos hace el constructor, ¿es cara? Difícil saberlo porque éste juega con muchos márgenes. Por ejemplo, obtiene descuentos de entre un 30% y un 40% en saneamientos y grifería.

Supongamos que el constructor, que maneja precios del mercado, le cobra 108.000 euros por la obra. ¿Qué contrato le conviene? "Recomiendo firmar los precios de los materiales cerrados, pero la medición de la casa debe quedar abierta", dice Álvaro Torres. ¿Por qué? Si usted quiere levantar un tabique o abrir una ventana nueva, sabrá en todo momento lo que puede costarle. "En caso contrario, el constructor le facturará lo que quiera porque no estaba pactado", advierte la arquitecta Cayetana de la Quadra-Salcedo. La forma de pago es negociable. Lo habitual es que el constructor solicite un porcentaje previamente y que cada mes emita las llamadas "certificaciones de obras". Es decir, facturas que recogen el trabajo que ha realizado en este periodo. El arquitecto y el aparejador las controlan y firman porque, a veces, el constructor suma de más para cobrar por adelantado.

¿Y el aparejador? Por amistad con el arquitecto o a través del Colegio Oficial de Aparejadores, se puede entrar en contacto con uno de estos profesionales. Es obligatorio en todas las obras: "Supervisa el trabajo del constructor, asegurándose de que cumple lo que el arquitecto ha dibujado en los planos", explica José Luis Fernández, jefe de visados del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Madrid. ¿Cuánto cobra? Por dirigir la obra, lo mismo que el arquitecto: el 30% de sus honorarios (3.000 euros). Normalmente, usted pagará un 10% a la firma del contrato, otro 40% cuando se cubren aguas, y el 50% restante al finalizar las obras.

3. La póliza decenal

Y, antes de mover una excavadora, no olvide otros pequeños detalles. Desde mayo de 2000, para escriturar la Obra Nueva es obligatorio contratar el Seguro de Garantía Decenal, que

cubre durante 10 años los vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la obra fundamental (cimentación, vigas, soportes, forjados y muros de carga). ¡Ojo! La aseguradora sólo le venderá la póliza si usted entrega unos informes y ensayos de hormigón antes y durante las obras. Estos estudios los realizan empresas auditoras de riesgos en la edificación (los llamados Organismos de Control Técnico). "Las aseguradoras españolas han aprendido de los más de 20 años de experiencia que tienen las compañías francesas: aquellas que emitieron pólizas sin basarse en los estudios de riesgos se arruinaron", explica Alfonso Prieto, director regional de construcción de la auditora Bureau Veritas, en Madrid. Problema: cada aseguradora se fía de ciertos organismos de control. Por ejemplo, si acude a la aseguradora Asefa, le informarán con qué auditoras debe contactar.

Entre el seguro, los informes del OCT y los ensayos de hormigón, se puede gastar otros 6.000 euros. "Todas las pólizas incluyen un sistema de franquicia, que suele ser del 1% del valor real de la casa", explica Manuel Gallardo, director de una delegación de Asefa en Madrid. Es decir, los primeros 1.660 euros (el 1%) los pagaría usted en caso de defectos de la obra. "Es para evitar las pequeñas reclamaciones a la aseguradora", continúa Gallardo. Hay promotores que no tienen seguro decenal y no han podido escriturar la casa. Resultado: "Durante los primeros 10 años no podrán venderla ni pedir una hipoteca al banco", explica María Jesús García, de Eptisa, empresa auditora.

4. Obras y papeleos

Ya está listo para iniciar las obras de su casa. Deberá pasar por las siguientes fases: movimiento de tierras y vaciado, cimentación, estructura, red de saneamiento, albañilería, aislamientos e impermeabilizaciones, fachadas, cubiertas, solados y alicatados, acabados y falsos techos, cerrajería, carpintería exterior, electricidad, fontanería, instalación de gas y calefacción, pinturas, vidrios y cerramiento de parcela. "Se puede añadir la piscina, jardinería, pozo, riego automático o alumbrado de jardín", explica Ignacio Pérez, de Proipisa.

Concluidas las obras, el arquitecto emitirá el Certificado Final de Obra y el Libro de Órdenes, que recoge los cambios y revisiones. Una vez que los proyectos, el Libro de Órdenes y el Certificado son visados en el Colegio de Arquitectos, se presentan en el ayuntamiento para solicitar la Licencia de Primera Ocupación. Los técnicos del ayuntamiento comprueban que cumple los requisitos legales y dan la licencia. ¿Cuánto cuesta? Unos 175 euros (según los metros cuadrados, el alcantarillado y el paso de vehículos). Con esta licencia, ya puede solicitar la luz y el agua. Deberá firmar ante notario la Obra Nueva (660 euros), pagar el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (entre el 0,5% y el 1% del valor escriturado) y registrarla (260 euros).

Las ventajas de una casa prefabricada

"Un camión descargó toda la madera y en tres meses dos personas montaron la casa siguiendo las instrucciones, como los juguetes de los niños", recuerda José María Úbeda, que

lleva seis años viviendo en una casa de madera. Tiene 143 metros cuadrados, tres habitaciones, dos baños, cocina, salón y porche. Los 36.000 kilos de madera de su residencia le costaron 41.080 euros. Desde entonces, su precio ha subido un 75%: una similar vale hoy unos 72.000 euros. Al edificarla en la misma finca, el ayuntamiento exige los mismos trámites que si fuera una casa tradicional. Pero si usted prefiere ahorrarse todo el papeleo, decídase por una modular, es decir, una casa que ya viene montada de fábrica. Se consideran bienes móviles, al estilo de una caravana, y no necesitan licencias de obra, ni seguro, ni pasar por el Registro.

"Si un día cambia de residencia, se la puede llevar"

, comenta Eduardo Bozzo, responsable de Casas Ricci, empresa valenciana que fabrica e instala casas modulares de madera por toda España. ¿Cuáles son las principales ventajas?

"La madera es un buen aislante contra el frío y el calor, no se acumula electricidad estática y absorbe los ruidos"

, dice Úbeda, satisfecho de haber elegido este estilo de vida. No se deje engañar por los falsos mitos: las casas de madera no se queman fácilmente y duran toda la vida. En Estados Unidos y en Canadá, el 80% de la población vive en este tipo de viviendas.

"Existen productos que las protegen de los insectos, hongos, del calor, de la humedad, e incluso están preparadas contra el fuego: la madera es maciza y no hay cámaras de aire, pues si se produjera un incendio harían explotar todo"

, dice Bozzo.

Artículo sacado de:

[Urbaniza Interactiva S.A.](http://www.urbaniza.com/)

<http://www.urbaniza.com/>