

AUTOPROMOCIÓN: VIVIENDA PARA USO PROPIO



La autopromoción de viviendas, siempre ha sido una alternativa, para aquellas personas que teniendo la posibilidad, se han decidido por ser los promotores de su propia vivienda. Lógicamente esto conlleva una serie de problemas, como tratar y lidiar con todos los profesionales del sector que trabajarán en la confección de tu propia casa, pero al mismo tiempo, tiene la ventaja de que puedes ahorrarte una cantidad importante de dinero, a la vez que conseguir un grado de personalización, calidad o de intervención en el proyecto impensable con una promotora

En la actual coyuntura económica y ateniéndonos a la conocida fractura en el ámbito de la construcción (con un exceso de oferta en la vivienda colectiva que ralentiza las iniciativas para nuevos proyectos) la alternativa de la autopromoción (construcción de la casa propia) se presenta más atractiva y económica que nunca.

Inconvenientes de la autopromoción:

Frente a la idea generalizada de que construir la casa propia siempre resulta algo complejo y estresante, nosotros reivindicamos la solvencia de los responsables técnicos de la obra (arquitecto y aparejador) para la correcta y natural evolución de los trabajos.

Si bien es cierto que, en la autopromoción, se suele prescindir de la figura del jefe de obras (el cliente deberá asumir el papel de promotor y por tanto estar pendiente del desarrollo de las obras y de los agentes que intervienen en la misma) será sin embargo responsabilidad técnica del arquitecto y aparejador la correcta ejecución de las mismas.

Ventajas de la autopromoción:

1.- En el caso de la autopromoción de una vivienda para uso propio, el propietario puede llegar a ahorrarse alrededor del 30% del coste que le supondría comprar una vivienda de obra nueva a un promotor o inmobiliaria.

Se ahorrará:

A.- los beneficios del promotor (puede oscilar entre el 15% y el 40% del Precio de Ejecución Material de la casa más el valor del suelo) porque usted pagará las obras.

B.- los beneficios de la inmobiliaria (entre el 5% y el 10% por trámites administrativos y comisiones de compraventa).

Esto significa que, si nos construimos una vivienda de 150 m² con un PEM (presupuesto de ejecución material) de unos 112.500 euros (750 Euros/m²), la misma casa en el mercado partirá con un precio mínimo de 160.700 euros (esto representa un ahorro mínimo de 48.200 euros).

2.- Las cuentas son transparentes, concretas y claras desde el principio. Con la incorporación desde el principio del arquitecto en la toma de decisiones, el cliente es capaz de identificar y cuantificar no únicamente cuanto y en que momento le cuesta cada capítulo en la construcción de la vivienda propia sino que será consciente de los tiempos, las contingencias y la evolución del proyecto.

Desde el inicio, el arquitecto es capaz de valorar y ofrecer su criterio profesional en relación a lo que cuesta el solar en relación al mercado, la interpretación de las ordenanzas municipales, el cliente conocerá las fases y los costes del proyecto (licencias municipales, estudio geotécnico, honorarios profesionales, presupuesto del constructor, tiempos de ejecución...)

3.- Con la incorporación de un buen arquitecto usted puede acceder a un grado de personalización o de intervención en el proyecto impensable con una promotora. Esto significa que usted determina y ajusta la casa propia a las necesidades personales o familiares reales:

Mayor superficie de ventanas, dormitorios más espaciosos, la elección de un espacio bajo cubierta o un sótano, la identificación y distribución idónea de las partes de la vivienda como el cuarto de juegos para los niños, relación directa entre la cocina y el salón, la decisión de acometer el proyecto por partes, dejar el espacio bajo cubierta para una fase posterior de proyecto, especiales demandas de instalación eléctrica, reutilización de aguas pluviales...

Nosotros entendemos que la posibilidad real de construirse una casa a medida, como un traje, es algo de una intensidad elevadísima. Acostumbrados a ver publicadas viviendas en revistas de decoración que no han representado un desembolso mayor al habitual (sino al contrario en muchas ocasiones) sabemos que la buena arquitectura no es algo exclusivo y prohibitivo.

4.- Entre el arquitecto, el aparejador y el cliente se calibran, personalizan y ajustan los precios de los acabados, y establecer un orden de calidades específico que se ajusten a las necesidades reales del proyecto.

Por ejemplo, se podrá escoger un rango medio de calidades para los acabados de paredes exteriores (cerramiento) e interiores (tabiquería) y una gama alta para el pavimento exterior (parquet de calidad).

PEM ejerciendo la autopromoción y hemos realizado casas aisladas (mayor coste que entre medianeras) interesantes arquitectónicamente por precios entre 800-1.200€/m² (año 2009). Mi recomendación es encargar un proyecto de ejecución (no básico) y pedir, en base a este, al menos 3 presupuestos de la casa completa. Se

comparan y se discuten precios para escoger uno y firmar un contrato con, sobretodo, cláusula para poder encargarse directamente cualquier partida, forma de pago sin avanzar nada de dinero sino por certificaciones y fecha de entrega con penalización. Esto nos permite controlar la obra con un solo intermediario y para eliminar sorpresas en caso de modificaciones todavía tenemos el poder de renegociar partidas

Como arquitecto, hago un acompañamiento al cliente, y lo asesoro en todo lo que se refiere a nivel de diseño, en base a las necesidades de programa expresadas al inicio de cada proyecto, a nivel técnico y de ejecución soy yo quien decido la mejor opción pero siempre optando por la solución mas adecuada, y de menor coste para el cliente. Un buen proyecto de arquitectura no es el mas caro, sino el que con un coste moderado satisface plenamente al cliente, para ello es importante que el cliente se involucre en el proyecto.

¿Cuánto dinero puede obtener del banco para construirse una casa a medida?

Las entidades conceden importes de hasta el 80% del valor de tasación para un piso de obra nueva o de segunda mano. En cambio, esta valoración para un inmueble autoconstruido es más compleja, por lo que la cuantía prestada dependerá del estado del proyecto que usted construya.

Los bancos y cajas de ahorros conceden un porcentaje similar al 80% del valor de tasación, pero calculado sobre el precio tasado del terreno, o del estado actual de la obra o del proyecto definitivo, según los casos.

¿A quién le puede interesar?

Gente con recursos económicos limitados pero exigente, que lleva mucho tiempo buscando una vivienda acogedora, en un entorno agradable y tranquilo, pero sobre todo, donde invertir ilusión y dinero sin tener la sensación de haber sido timada. Quiere pagar lo que vale, pero no más. En general, gente cansada de ver mala arquitectura.

¿Me puede ofrecer lo mismo una promotora?

Los promotores no suelen interesarse por la buena arquitectura. Primero porque les da menos beneficios. Segundo porque no conciben que existan clientes con criterio y cierta sensibilidad, que realmente quieran una vivienda de calidad para usar y disfrutar. El promotor entiende que la vivienda es sólo negocio, y piensa que todo el mundo cree lo mismo.

1.- GESTIÓN en la AUTOPROMOCIÓN:

Intentaré enumerar los pasos y trámites a seguir cuando decides construir tu propia vivienda, así como todos los gastos que ello conlleva.

- **TERRENO:** En primer lugar debes buscar un terreno o parcela que te guste, a precio razonable, sobre la que levantar tu vivienda. Debes asegurarte que el terreno es urbano y tiene todos los servicios de agua, luz, gas... a pie de parcela.

Habrá que consultar las ordenanzas municipales para saber lo que podemos construir en él.

Tras revisar el Registro de la Propiedad, podemos comprarlo e inscribir la nueva escritura en el Registro.

Se suele aconsejar la realización de un estudio geotécnico y un levantamiento topográfico, pero esto lógicamente depende del emplazamiento del terreno y las características de la zona.

- **PROYECTO:** Lo siguiente es buscarse un buen arquitecto y encargarle la redacción del Proyecto de Ejecución y estudio de seguridad y salud. Como parte del proyecto, nos calculará el presupuesto de ejecución material (P.E.M) y basado en su importe nos calculará sus honorarios.

Éstos son en teoría negociables puesto que la arquitectura es una profesión liberal, aunque los Colegios de Arquitectos marcan unos honorarios de referencia por los que se suelen guiar los profesionales a la hora de indicar un precio. Podemos estimar entre un 7% y un 8% del P.E.M.

Es importante recordar que el Presupuesto de Ejecución Material es una cifra teórica calculada por el arquitecto. A la hora de la verdad, la obra suele salir un poco más cara, pero como los honorarios y otros gastos están calculados a partir del P.E.M., todos preferimos que éste sea más bien bajo y contamos ya con ello.

El arquitecto deberá presentar el proyecto en su Colegio Profesional para que sea visado, es decir aprobado.

- **LICENCIA DE OBRAS:** Con el proyecto aprobado ya podemos solicitar la licencia de obras al Ayuntamiento.

- **CONSTRUCCION:** Mientras se tramitan el visado del proyecto y la licencia de obras, es más que recomendable ir ganando tiempo y pedir varios presupuestos a los constructores.

Es conveniente tener al menos tres ofertas encima de la mesa. Recordad que si un constructor no está muy interesado en hacer esa obra, a veces en lugar de decir que no, se descuelga con un precio más alto.

Los que tienen experiencia en pedir ofertas y negociar, suelen decir que ya de antemano hay que descartar la oferta más alta (por inflada) y la más baja (porque es

alguien que tira los precios con la esperanza de lograr el contrato, pero luego nos dará problemas de calidad o empezará a pedir dinero a mitad de la obra). En general, hay que descartar aquellas que se desvíen en exceso del promedio.

Entre las restantes, probablemente la diferencia en precio sea escasa, y podemos elegir considerando también la experiencia del constructor, su reputación, referencias, o la impresión de mayor o menor profesionalidad que su responsable pueda transmitir.

Hacer un contrato con la constructora lo más detallado posible. Incluir un control de calidad y un seguro de daños materiales.

- **DIRECCION DE OBRA:** Se debe contratar la dirección de obra de un arquitecto y aparejador para que lleven un control de la obra y de los trabajos del constructor. Estos emitirán al finalizar la obra el *certificado final de obra*.

-**NOTARIA:** Una vez finalizada la obra, se debe realizar escriturar la vivienda (*escritura de obra nueva*) en la notaría y registrar dicha vivienda.

- **PRIMERA OCUPACION:** El último trámite es solicitar en el ayuntamiento el certificado de *la primera ocupación* de tu vivienda, con la que podrás contratar a las empresas suministradores.

2.- COSTE AUTOPROMOCIÓN:

Los costes de construcción dependen directamente de los metros cuadrados que tenga la vivienda. Así que lo primero es decidir las superficies que quieres construir.

Por ejemplo:

Salón comedor	25 m2
Cocina -	14 m2
Dormitorio principal + baño + vestidor -	24 m2
Dormitorio 2 -	12 m2
Dormitorio 3 -	12 m2
Dormitorio 4 -	12 m2
Baño -	7 m2
Vestíbulo y pasillo -	15 m2
Porches -	10 m2
Garaje -	70 m2

Total superficie ÚTIL:..... 200 m2

Para calcular la superficie construida hay que multiplicar la útil por 1,3 aproximadamente.

Total superficie construida: $200 \text{ m}^2 * 1,3 = 260 \text{ m}^2$

A partir de este valor, los gastos son:

1) Arquitecto - Redacción de proyecto:

El arquitecto (y el aparejador) cobra un porcentaje sobre el PEM (presupuesto de ejecución material) del proyecto, y esto se calcula de una forma muy determinada, pero para que te hagas una idea:

Redacción de proyecto: $m^2 \text{ construidos} * 18 \text{ €/m}^2 = 260 * 18 = 4.680 \text{ €}$

+ IVA 16% = 5.429 €

2) Arquitecto - Dirección de obra:

$m^2 \text{ construidos} * 8 \text{ €/m}^2 = 260 * 8 = 2.080 \text{ €}$

+ IVA 16% = 2.413 €

Se paga cuando la obra ya está terminada.

3) Aparejador - Dirección de la Ejecución de la obra:

Suele ser igual al capítulo anterior, es decir: 2.080 €

Se paga normalmente un 20% antes de empezar la obra y un 80% al terminarla.

4) Coordinador de seguridad y salud:

Esta función la suele desarrollar el aparejador.

El coste es de unos 1.000 €. Normalmente 50% al empezar la obra y otro 50% al terminarla.

5) Tasa ayuntamiento de licencia de obra:

Depende de cada ayuntamiento. Un valor medio es un 3% sobre el PEM. Para hacer un cálculo rápido:

$m^2 \text{ construidos} * 12 \text{ €/m}^2 = 260 * 12 = 3.120 \text{ €}$

6) Construcción:

Este es el coste mayor de la obra. Puede ser de unos 700 €/m². Por tanto,

$260 \text{ m}^2 * 700\text{€} = 182.000 \text{ €}$

Las facturas del constructor llevan un IVA del 7%, sobre la cantidad anterior.

Por supuesto, el coste de la construcción depende mucho de las calidades. Estos precios son para calidades medias.