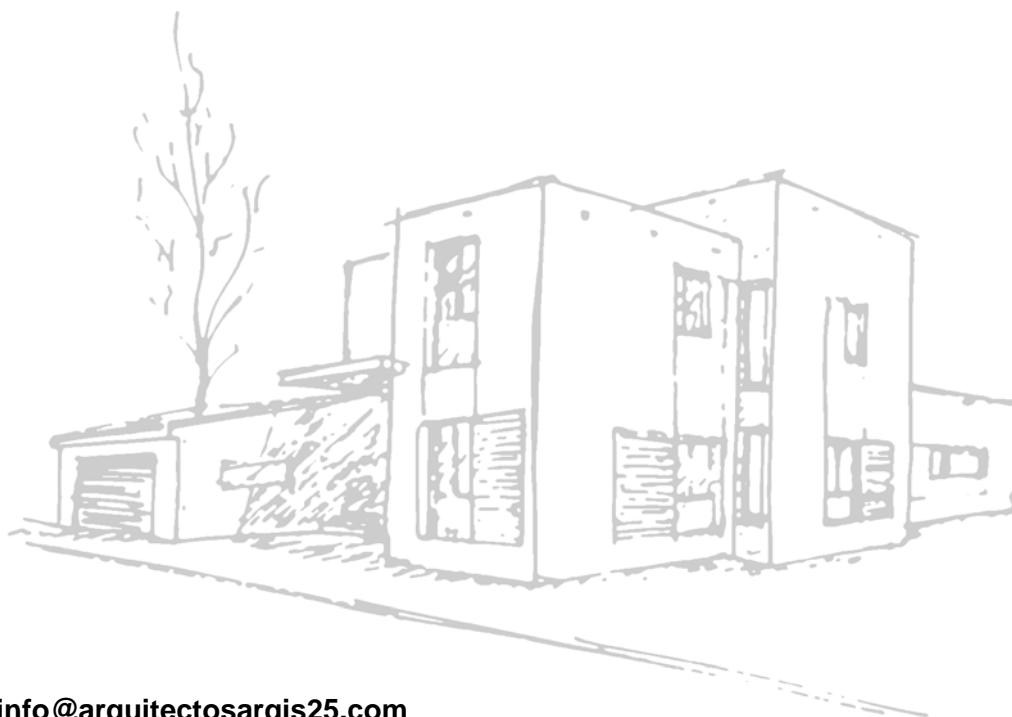


# GUÍA BÁSICA PARA EL AUTO-PROMOTOR



**info@arquitectosarqis25.com**

**www.arquitectosarqis25.com**

Delegación en Madrid : c/ Alcalá, 361 oficina 2

Delegación en Villa del Prado (Madrid): c/ La Soledad, 25

Tlf. Arquitecto: 645.914.454

Tlf. Arquitecto Técnico: 639.925.974

arquitectos25  
estudio

## GUÍA BÁSICA PARA LA AUTO-PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Ante la complejidad que plantean los procesos propios de la construcción el **estudioarqis25** quiere elaborar esta guía básica planteada como ayuda u orientación al cliente. Esta guía no establece una relación exhaustiva ni exacta, por lo que pueden aparecer nuevos pasos intermedios y desaparecer otros. Se trata de una información de gran utilidad tanto para gestionar uno mismo los trámites (auto-promoción) como para verificar que dichos trámites se han completado correctamente. Ante cualquier consulta entorno a la arquitectura le asesoraremos con mucho gusto.

### **PASOS**

#### **ELECCIÓN DE ARQUITECTO**

Uno de los pasos previos habituales es contratar a un arquitecto o estudio de arquitectura que le realice el Proyecto de Ejecución.

Haga una selección según prioridades (cercanía al estudio, estilo, honorarios...) de una lista de arquitectos conocidos, recomendados o los que haya encontrado a través de búsqueda personal, revistas e Internet.

Póngase en contacto con ellos y/o intente acordar una entrevista para conocer más a fondo los siguientes aspectos del arquitecto:

- su dossier o portfolio de proyectos y trabajos realizados
- si puede desarrollar la vivienda en el estilo que está buscando
- su forma de trabajo (mediante una descripción del proceso de proyecto por parte del arquitecto)
- el tiempo que lleva la realización del proyecto
- los servicios que ofrece
- su tarifa, y qué va incluida en ésta, tanto en el proyecto como en el proceso burocrático que conlleva

La relación con su arquitecto durará un periodo bastante prolongado en el tiempo, con muchas decisiones que tomar, por lo que elegir con quien se siente a gusto y con quien compartir de forma libre sus necesidades, objetivos y anhelos, es muy importante.

Algunos estudios facturan sus honorarios sólo por mantener esta entrevista, por lo que sería conveniente consultarlo previamente.

**estudioarqis25 realiza toda esta labor sin compromiso y coste alguno.**

### **PROYECTO Y EJECUCIÓN**

#### **1.- CONTRATO**

El primer paso consiste en firmar un contrato, donde se establecen los derechos y obligaciones fundamentales de ambas partes, tales como honorarios y tiempos de entrega.

#### **2.- PARCELA (TERRENO)**

Es importante que antes de realizar la compra del solar donde se ubicará su futura vivienda, haya tenido en cuenta una serie de condicionantes como la orientación, disposición de la vivienda, normativa urbanística..., etc., por lo que la petición de la opinión y ayuda del técnico resulta indispensable.

#### **3.- PROGRAMA**

En este punto tiene que reunir sus necesidades y requerimientos para crear un programa que deberá cumplir su vivienda. El arquitecto le ayudará en esta tarea. Los puntos importantes en los que se puede basar son:

- Establecer un límite de presupuesto para la ejecución de la vivienda.
- Número de personas que vivirán.
- Hábitos, costumbres y preferencias.
- Estilo de vida.
- Dimensiones, espacios, intimidad, etc.

Cualquier detalle en este punto es determinante, por lo que dedíquese todo el tiempo necesario y no obvie ningún detalle, por insignificante que le parezca. Si el arquitecto no es conocedor de sus necesidades, le resultará imposible conseguir los espacios que está demandando.

Todo esto deberá organizarlo por orden de prioridades ya que en ocasiones no es posible conseguirlo todo.

#### 4.- CROQUIS (DISEÑO INICIAL)

El arquitecto realizará unos croquis (planos iniciales) de la vivienda, donde plasmará el programa establecido.

Es importante la comprensión de este primer plano, que será la base de todo el proyecto, por lo que no dude en preguntar e incluso pedir otro medio de representación para su correcto y total entendimiento. Si fuera el caso de no estar pactado en los honorarios, acuérdele en este momento, no conllevará un gran desembolso económico extra y será básico y de vital importancia para llevar a buen término el proyecto.

Ahora es el momento de hacer todas las indicaciones oportunas, observaciones y objeciones sobre lo que el arquitecto ha presentado. No hay que mostrarse cohibido, los cambios y ajustes en el papel son mucho más fáciles y baratos y que cuando ya estamos en la fase de construcción.

Esta fase habrá que repetirla hasta conseguir el proyecto deseado, dentro de las posibilidades reales.

#### 5.- ANTEPROYECTO DEFINITIVO

El arquitecto dibujará y diseñará de una manera más precisa la solución adoptada anteriormente, con los espacios acotados.

Una vez dado el visto bueno, se considera la base para realizar el Proyecto Básico y de Ejecución.

#### 6.- PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

Esta es la fase más técnica de todas.

Lo primero que se necesita es un Estudio Geotécnico. Este documento, además de ser de obligado cumplimiento, es necesario para conocer el tipo de suelo y su resistencia, datos fundamentales para el cálculo de la cimentación y estructura. Según lo hayan establecido al inicio de la relación con el arquitecto, este documento correrá a cargo del cliente o estará dentro de los honorarios totales, al igual que la gestión para conseguirlo.

**estudioarqis25** gestiona la contratación del Estudio Geotécnico sin incremento alguno sobre el coste de la realización del mismo por laboratorio homologado.

A partir de este momento, su arquitecto realizará el Proyecto Básico y/o de Ejecución formado por toda la documentación técnica obligatoria y necesaria (Memoria descriptiva y de obligado cumplimiento, Pliego de Condiciones, Mediciones y presupuesto, Planos de arquitectura, instalaciones, estructura, detalles constructivos, situación y emplazamiento,..., y Anexos complementarios y obligados.

También tendrán que realizarse en esta fase el **Estudio de Seguridad y Salud** o el **Estudio Básico de Seguridad y Salud**, según proceda, el **Proyecto de Telecomunicaciones** y el **Proyecto de Licencia de Actividades** (por los ingenieros correspondientes y visados de los respectivos colegios profesionales, en caso de ser necesarios).

#### 7.- VISADO DE PROYECTO

Una vez finalizado el Proyecto por los Arquitectos, éste será enviado al Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Autónoma correspondiente para su visado.

Este paso es de obligado cumplimiento, y tiene como objetivo controlar y comprobar que el arquitecto o arquitectos que lo firman están acreditados como tal, y que cumple con la normativa vigente.

#### 8.- LICENCIAS Y PERMISOS

Una vez se esté en poder de toda la documentación anterior se realiza la petición de Licencia de Obras.

En ocasiones y por determinadas características especiales del Proyecto, es necesario entregar documentación y pedir las pertinentes licencias en otros Organismos Oficiales.

El Ayuntamiento por su parte, puede presentar requeridos respecto al Proyecto, que el Arquitecto tendrá que subsanar.

Una vez otorgada la Licencia, tendrá que abonar las correspondientes tasas que el Ayuntamiento exija para poder retirar el Proyecto e iniciar las obras. Si éstas se iniciaran antes de la obtención de la licencia, las consecuencias para el Promotor de la obra (usted) podrían ser graves.

## 9.- ELECCIÓN DE CONSTRUCTOR

Este punto es igual de importante que el de la elección del arquitecto, y podemos seguir los mismos pasos:

- Hacer una lista con los conocidos, recomendaciones y búsqueda personal
- Ponerse en contacto con ellos
- Pedir presupuesto con las Mediciones del Proyecto
- Hacer una elección
- Firma de contrato

Su arquitecto puede ayudarle en la elección, teniendo en cuenta que no solo es importante la valoración económica.

En ocasiones, el cliente prefiere actuar como contratista, lo que en un principio puede parecer un ahorro de costes. En este caso, si no se realiza convenientemente, (lo que suele ser fácil y habitual dado el tiempo y la experiencia requeridos), puede acarrear muchos problemas y mayores desembolsos económicos. Es más sencillo y seguro que la responsabilidad final recaiga sobre otra persona o empresa.

## 10.- EJECUCIÓN DE LA OBRA

Trámites a realizar:

- Solicitud de Préstamo (en caso necesario)
- Escrituras de vivienda en construcción (en caso necesario)
- Permisos necesarios (Aviso Previo, Apertura de Centro de Trabajo, Cartel indicando la actuación que se va a realizar, Acta de Aprobación del Plan de Seguridad y Salud, etc.)
- Contratación de un Coordinador de Seguridad y Salud
- Contratación del Seguro Decenal (en caso necesario)
- Contratación de un Organismo de Control Técnico (en caso necesario)

Agentes Intervinientes:

- Arquitecto: Dirección de Obra.
- Aparejador o Arquitecto Técnico: Director en la ejecución de la Obra.
- Ingeniero de Telecomunicaciones: Realiza el proyecto de Telecomunicaciones (en caso necesario)
- Ingeniero Industrial: Realiza el Proyecto de Actividad (en caso necesario)
- Promotor: usted
- Constructor o Contratista
- Coordinador de Seguridad y Salud
- Entidad Bancaria
- Notario
- Ayuntamiento y Organismos Públicos
- Organismo de Control Técnico (OCT) y Laboratorio de Ensayos (en caso necesario)

Los agentes antes mencionados, pueden ser contratados por usted directamente o a través del Estudio de Arquitectura, esto dependerá de lo que considere conveniente y del acuerdo a que haya llegado en un inicio. Solicite en los honorarios un desglose del coste de estos agentes, en caso de estar incluidos. Son numerosos los agentes intervinientes y las tareas que han de realizarse. Su arquitecto es quien coordinará a todos ellos, por lo que mantener una buena comunicación con él será de gran ayuda para que la ejecución de la obra llegue a buen término.

## 11.- FINAL DE OBRA

El constructor finaliza la obra y el Promotor la recepciona, dando su visto bueno. A su vez, se cumplimenta el Certificado Final de Obra, donde los Técnicos certifican que la obra se ha ejecutado según Proyecto. Junto con los planos modificados (en caso necesario) y la copia del Libro de Órdenes escrito por los técnicos durante la ejecución de la obra y firmado por éstos y el constructor, se traslada a los correspondientes Colegios Oficiales para su visado.

Una vez acabado este proceso, se procede a realizar diversos trámites burocráticos tales como:

- Licencia de Primera Ocupación por el Ayuntamiento

- Licencia de Actividad (en caso necesario)
- Escritura de Obra Nueva con la firma del Arquitecto y el Libro del Edificio
- Registro de la Propiedad
- Solicitud de suministros a las compañías correspondientes
- Solicitud de Seguro de vivienda (en caso necesario)

Como en anteriores fases, estos servicios tendrán que tramitarlos usted personalmente o contratarlos a través del Estudio de Arquitectura.

El **estudioarqis25** espera que la información contenida en esta guía le haya resultado de utilidad, recordándole que puede ponerse en contacto con nosotros ante cualquier duda o sugerencia.

[info@arquitectosarqis25.com](mailto:info@arquitectosarqis25.com)

[www.arquitectosarqis25.com](http://www.arquitectosarqis25.com)

Delegación en Madrid : c/ Alcalá, 361 oficina 2

Delegación en Villa del Prado (Madrid): c/ La Soledad, 25

Tlf. Arquitecto: 645.914.454

Tlf. Arquitecto Técnico: 639.925.974