



**PASOS A SEGUIR PARA
LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA**

1 LOCALIZAR EL TERRENO	
<p>El primer paso para construir una casa es localizar y comprar un terreno. Este paso tendrá mucha importancia a la hora de construir nuestra futura vivienda, puesto determinará su extensión, distribución y orientación, que repercutirá en su aislamiento y climatización.</p> <p>Además, según donde esté ubicado el solar se le aplicarán diferentes normativas que pueden afectar a su diseño (límite de altura, uso de materiales de cubierta y fachada, etc).</p> <p>Es necesario que solicite la ficha catastral del solar que le servirá para pedir información urbanística en el Ayuntamiento.</p>	
2 SOLICITUD DEL CERTIFICADO DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
<p>Un certificado de aprovechamiento urbanístico es un estudio normativo de una parcela en cuanto a factores de edificabilidad y normativa urbanística. Teniendo en cuenta que cada zona urbana está calificada de una manera determinada y que tiene un régimen urbanístico determinado, se trata de aplicar las normas de esa calificación y del régimen urbanístico a la parcela.</p>	<p>Precio aproximado: 50,00€</p> <p>Depende de cada Ayuntamiento</p>
3 REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
<p>Es conveniente pedir una nota simple en el Registro de la Propiedad referente al terreno que se pretende comprar. De esta manera se puede comprobar quién es su titular (vendedor), si tiene o no cargas económicas pendientes de liquidar o que no tiene ningún embargo por ejecutar.</p>	<p>Precio aproximado: 10,00€</p>
4 ESTUDIO GEOTÉCNICO / TOPOGRÁFICO	
<p>Es recomendable realizar un estudio geotécnico antes de la compra del solar. Pídale a su arquitecto que le asesore técnicamente para saber las condiciones topográficas y geotécnicas del terreno, que determinará la tipología de la futura cimentación del edificio.</p>	<p>Precio aproximado: 1000,00€</p> <p>Depende del técnico que realice el estudio.</p>
5 COMPRA DEL TERRENO	
<p>Una vez comprobados los pasos anteriores se puede proceder a la compra del terreno y firmar la escritura y registrarlo en el registro de la propiedad.</p>	<p>El precio puede variar según la zona.</p>
6 ANTEPROYECTO	
<p>Es necesario realizar un diseño inicial de la vivienda que se desea. Deberá indicarle a su arquitecto las necesidades que debe cubrir su futura vivienda (número de habitaciones, número de baños, metros cuadrados deseados, número de plantas, si quiere garaje o no, etc.)</p> <p>Con estos datos su arquitecto le hará varias propuestas de distribución hasta llegar a la deseada.</p>	<p>El precio se incluye habitualmente dentro del precio de proyecto básico y de ejecución.</p>

<p>7 PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN</p>	
<p>El proyecto básico y de ejecución comprende la documentación suficiente para obtener la Licencia de Obra u otras autorizaciones administrativas.</p> <p>La documentación que deberá incluir este proyecto es:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Memoria descriptiva de las características generales de la obra - Planos a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, planos de cimentación, estructura, detalles constructivos y esquema y dimensionado de las instalaciones - Pliego de condiciones técnicas generales y particulares - Estado de mediciones - Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra - Estudio Básico de Seguridad y Salud. 	<p>Precio aproximado: 10.000,00€ - 15.000,00€</p> <p>Incluido proyecto básico y de ejecución y Dirección de obra.</p>
<p>8 OBTENCION DE LICENCIAS DE OBRAS</p>	
<p>Antes de la obtención de las licencias de obras en el Ayuntamiento se debe disponer de técnicos que dirijan la ejecución de la obra que queremos realizar. Como promotor debe designar un Director de Obra (Arquitecto), un Director de Ejecución de Obra (Arquitecto Técnico) y un Coordinador de Seguridad y Salud (Arquitecto Técnico).</p> <p>La licencia de obras debe solicitarse en el ayuntamiento donde se ubique el solar. Se deberá aportar toda la documentación que soliciten, como puede ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formulario de solicitud. - Identificación de la finca. - Memoria descriptiva de las obras. - Representación gráfica de las obras. - Hoja de asume por técnico competente visado por colegio profesional. - Documento de gestión de residuos. - Otros según el Ayuntamiento. 	<p>Precio aproximado:</p> <p>La tasa para la obtención de la licencia de obras será de aproximadamente el 1% del PEM (Presupuesto de Ejecución Material).</p> <p>El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras será del 3,25% del PEM.</p> <p>Las garantías sobre los pavimentos será del 240€/ml aproximadamente.</p> <p>Dependerá de cada Ayuntamiento</p>
<p>9 CONSEGUIR LA FINANCIACIÓN</p>	
<p>Salvo algunas excepciones, generalmente la construcción de una vivienda nueva se realiza con la ayuda de los bancos, aunque no será hasta que se disponga de un proyecto visado y la licencia de obras municipal que se pueda realizar la firma de la hipoteca.</p> <p>La compra del terreno debe hacerse aparte del préstamo de la obra. Por este motivo, mucha gente opta por comprar el terreno con un crédito personal y solicitar una hipoteca de autopromoción para la construcción de la casa.</p> <p>En la actualidad se suele conceder el 80% del valor de la vivienda.</p>	<p>Precio aproximado: -</p> <p>Dependerá de cada entidad financiera</p>

<p>10 SOLICITUD DE PROVISIONALES DE OBRA (LUZ Y AGUA)</p>	
<p>La luz y el agua de obra es un tipo de alta nueva especial, la cual se solicita cuando se va a utilizar con el fin de construir o reformar un inmueble. En el caso de la luz deberá disponer de un Certificado de Instalación Eléctrico a través de una empresa instaladora de electricidad donde constará que el suministro eléctrico es exclusivo para la realización de las obras.</p>	<p>Precio aproximado: Luz: 2.000,00€ Agua: 700,00€ Dependerá de cada compañía suministradora y de los trabajos a realizar.</p>
<p>11 CONSTRUCCIÓN con systems STARMODUL</p>	
<p>Los pasos para construir una casa son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limpieza y explanación del terreno. - Excavación (además de para los cimientos, para construir sótanos y garaje y para el paso de instalaciones). - Cimentación. - Estructura. - Cubierta y cerramientos exteriores. - Instalaciones. - Carpintería exterior. - Cerramientos interiores y falsos techos. - Pavimentos y alicatados. - Mobiliario de cocina y baños. - Carpintería interior. - Pintura. 	
<p>12 CERTIFICADO FIN DE OBRA</p>	
<p>El certificado final de obra nos permite registrar la vivienda en el catastro y nos servirá para pedir la licencia de primera ocupación en el Ayuntamiento.</p>	<p>Precio aproximado: 0,00 € Se incluye en los honorarios de la Dirección de Obra</p>
<p>13 OBTENCIÓN DE LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN</p>	
<p>Para dar de alta los suministros en las compañías pertinentes es necesario que se disponga de la LPO. Ésta debe ser solicitada al Ayuntamiento. La documentación que debe solicitarse será:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Formulario. - Planos de planta, alzado y secciones. - Fotografías del edificio terminado. - Certificado de final de obra firmado por técnico competente y visado por colegio profesional. - Certificado administrativo de cumplimiento de la normativa ICT, expedida por la Secretaria de Telecomunicaciones y Sociedad de la Información. - Informe de idoneidad documental y técnica. 	<p>Precio aproximado: 0,40% PEM Dependerá de cada Ayuntamiento</p>

14 NOTARIA	
<p>Para hacer la escritura de Obra Nueva de su casa en el Registro de la Propiedad.</p>	<p>Precio aproximado: 600,00€ – 900,00€</p>
15 INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO	
<p>Se debe solicitar también el alta en el impuesto de Bienes Inmuebles IBI. También se tiene que registrar la etiqueta de Calificación Energética de la vivienda (que viene en la documentación del Certificado Final de Obra, en el registro de eficiencia energética de cada autonomía.</p>	<p>Precio aproximado: Entre 24,00€ y 2.000,00€</p> <p>Dependerá del valor registral de la vivienda.</p>
16 SUMINISTROS DEFINITIVOS	
<p>Deberás solicitar primero la baja definitiva del provisional de obra y pedir el Alta nueva del suministro definitivo. Te solicitarán un nuevo Boletín Eléctrico y deberás abonar los Derechos de Acometida que dependerán de cada compañía.</p>	<p>Precio aproximado: -</p> <p>Dependerá de cada compañía suministradora.</p>

STAR MODUL

C/Palauet, 131.
25001 Lleida. Catalunya. Espanya
Tel . 0034 973 22 81 64
Fax . 0034 973 22 57 07

Carlos Farré
0034 629 78 41 91

info@starmodul.com
www.starmodul.com