

► Trámites para construir nuestra propia casa

Construir nuestra propia casa es una tarea de titanes que exigirá una dedicación de por lo menos un año y medio. Pero, al final, nuestro bolsillo nos lo agradecerá, ya que podremos ahorrar hasta un 30% en el precio final de la vivienda: eludiremos los beneficios del promotor y de la inmobiliaria.

Parcela, arquitecto, aparejador, constructor, notario, estudios del suelo, licencias, seguro y los impuestos. Es para marearse. Pero no se agobie: su casa puede salirle un 30% más barata si decide construirla usted mismo. De todas formas, le acarrearán numerosos quebraderos de cabeza, porque deberá estar encima de las obras.

Conoceremos los aspectos elementales para construir una vivienda a través de un ejemplo práctico. Una casa de 166.000 euros, que consta de 170 metros cuadrados útiles, buhardilla y garaje, dos dormitorios, baño, salón y cocina. Estos son los pasos a seguir:

Usted compra una parcela de 500 metros cuadrados por 30.050 euros, y los primeros gastos que se presentan son los de escritura, notario y re-

gistro de la propiedad, además del impuesto sobre transmisiones patrimoniales que en Catalunya es del 7%. Ahora, el ayuntamiento correspondiente debe autorizarle a que empiece las obras. Para obtener esta licencia, deberemos presentar *los proyectos que ha elaborado el arquitecto, junto con el estudio geotécnico del terreno y el de seguridad y salud*. La presencia de este profesional es clave: si no tiene referencias de un bueno, infórmese en el Colegio Oficial de Arquitectos de su ciudad. 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 co-



J.G.

nocida 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 re-

cibirá los documentos visados. Ahora puede presentarlos en el ayuntamiento que tardará entre tres y seis meses en darle la licencia de obras. 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. Una vez superados todos estos trámites administrativos, ya podrá comenzar a construir su casa.



Central de vendes
Plaça de la Porxada, 11
Granollers

argenta promocions immobiliàries ☎ 93 8611147