

## VIVIENDA NUEVA

### ANTES DE EMPEZAR

Qué debo conocer? Siempre surgen dudas a la hora de afrontar la compra de un terreno y empezar con el proceso de construcción de una vivienda, ya que intervienen muchos factores que hay que tener en cuenta antes de encargar la redacción del proyecto, tales como:

- Condicionantes físicos de la parcela: lindes, desniveles, orientación, situación de infraestructuras, resistencia del terreno, etc.
- Condicionantes urbanísticos: ¿la parcela es una única unidad de ejecución?, ¿conviene hacer un estudio de detalle previo? Edificabilidad, ocupación permitida, alturas máximas, tipología permitida, etc.
- Programa de necesidades: Tipo de familia, modo de vida, necesidades, gustos, etc., serán datos esenciales para fijar el programa y tamaño de la vivienda.

Teniendo en cuenta estas premisas de partida, se elaborarán las propuestas sobre las que se trabajará hasta llegar a la propuesta definitiva y al posterior desarrollo del proyecto de ejecución.

Otra cuestión fundamental en la construcción de la vivienda es la elección del constructor. Lo más apropiado es esperar a tener el proyecto y con él un presupuesto de referencia con las partidas y mediciones que se van a realizar. Este presupuesto SIN PRECIOS será entregado a varios constructores y éstos realizarán sus ofertas. Una vez tengamos las ofertas de diferentes constructores, será necesario hacer un estudio de cada oferta para su comparación.

No siempre la elección del constructor deberá depender exclusivamente de la oferta presentada, hay que tener en cuenta otros factores, como la disponibilidad, los plazos, referencias de calidad y reputación, conocimiento de la zona, etc.

Normalmente las ofertas no se hacen con un presupuesto cerrado, sino que se ofertan precios según la medición de cada partida, para certificar (facturar) lo realmente ejecutado y para asegurar la posibilidad de realizar cambios sabiendo de antemano lo que costarán.

La comunicación entre las partes (propiedad, constructor, arquitecto) que intervienen en el proceso de creación de vivienda es esencial. Se convocarán reuniones durante todo el proceso de creación de vivienda: antes de empezar a desarrollar el proyecto hasta llegar a la propuesta definitiva, durante la redacción del proyecto para la definición de la misma, y durante la obra para hacer un seguimiento efectivo de la misma. Es importante tener un interlocutor definido en cada una de las partes y evitar confusiones que pueden dar lugar a grandes disgustos.

### Otros técnicos

En los casos en que la rehabilitación implique la modificación de la estructura existente, la administración exige la contratación de un arquitecto técnico para la dirección de obra. Será contratado por la propiedad. Según la Ley de Ordenación de la Edificación, LOE 38/1999 de 5 de noviembre.