

# Las 5 decisiones que todo autopromotor debería revisar antes de empezar

Antes de construir tu casa, hay cinco decisiones que determinarán si tendrás el control... o problemas.

*Un documento de trabajo para autopromotores que entienden que construir su casa es una de las mayores inversiones de su vida.*

La mayoría de las casas no se arruinan en la obra.

Se arruinan antes.

En la barra de un bar charlando con tu pareja.

O en la mesa de la cocina.

En conversaciones aparentemente inofensivas.

En decisiones que “no parecen tan graves”

Nadie empieza una casa queriendo hacerlo mal.

Casi todos empiezan con ilusión, confianza... y demasiadas suposiciones.

Y ahí es donde empieza el problema.

No porque falte dinero.

Sino porque falta **criterio para tomar decisiones en una inversión grande.**

Estas son, una por una, las **cinco decisiones que más veces he visto convertir una casa viable en un problema económico serio.**

No son decisiones técnicas.

Son mentales.

## DECISIÓN 1 - Empezar sin un marco económico claro

“Más o menos sabemos lo que podemos gastar.”

Esa frase, en una autopromoción, es letal.

Porque una casa no se mueve en “más o menos”.

Se mueve en:

- rangos
- escenarios
- límites
- desviaciones

Cuando no existe un marco económico definido desde el principio, todo lo demás se apoya sobre arena:

- el solar
- el tamaño
- el tipo de casa
- las decisiones de proyecto

El error no es no saber el número exacto.

El error es **avanzar sin un marco de control.**

## DECISIÓN 2 - Elegir el solar por precio y no por coste real

“Este es más barato.”

Sí.

**Pero ¿cuánto cuesta realmente construir ahí una casa?**

Accesos.

Desniveles.

Servicios.

Normativa.

Contenciones.

Acometidas.

Movimiento de tierras.

Dos solares con el mismo precio pueden tener diferencias de **decenas de miles de euros** en coste real de construcción.

Cuando se elige solo por precio de compra, puede que estés comprando una incógnita.

Y las incógnitas más caras son las que siempre aparecen tarde.

### **DECISIÓN 3 - Diseñar desde el deseo y no desde la viabilidad**

**“Esto es lo que queremos.”**

**“Luego veremos si encaja.”**

Este es uno de los errores más sutiles:

empezar a definir la casa desde lo que apetece, no desde lo que es viable.

Se habla de metros, de distribuciones, de materiales, de imágenes de referencia... cuando todavía no se ha demostrado que todo eso cabe dentro de un marco económico real.

Aquí no falla la ilusión.

Falla el orden de las decisiones.

Primero se comprueba qué es posible con seguridad.

Después se diseña dentro de ese marco.

**Cuando se hace al revés, el proyecto nace ya en tensión.**

## **DECISIÓN 4 - Pensar que tener arquitecto es tener control económico**

Este error es silencioso y peligrosísimo.

El arquitecto proyecta.

Pero **el control de la inversión no es cosa suya.**

Tener técnico no equivale a:

- tener un marco de costes claro
- tener límites definidos
- tener escenarios de desviación previstos

Si el autopromotor no entiende cómo se estructura su inversión, no puede controlarla, por muy buenos profesionales que tenga alrededor.

**Delegar no es abdicar del criterio.**

## DECISIÓN 5 - Postergar decisiones que deberían estar cerradas desde el principio

“Luego lo vemos.”

“Eso ya se decidirá más adelante.”

“Cuando esté la obra avanzada, lo ajustamos.”

Esta forma de avanzar no es flexible.

Es **difusa**.

Las decisiones importantes que no se cierran al principio:

- se toman de prisa después
- bajo presión
- con menos margen de maniobra
- y casi siempre pagando sobrecostos

Una autopromoción no se gobierna por acumulación de parches.

Se gobierna por **decisiones cerradas en el momento correcto**.

El dinero no se pierde en grandes golpes.

Se pierde en pequeños “ya lo veremos”

## CONCLUSIÓN

Si estas cinco decisiones ya están mal tomadas, la obra no hará más que ejecutarlas.

No es mala suerte.

No es el mercado.

No son los materiales.

**Es haber empezado una inversión grande sin un sistema mínimo de control desde el principio.**

Una casa no se estropea por una gran cagada.

Se estropea por **cinco pequeñas malas decisiones encadenadas.**

Si has llegado hasta aquí y te has visto reflejado en alguna de estas decisiones, hay una buena noticia:

Todas se corrigen **antes de empezar de verdad.**

Pero solo si dejas de decidir por intuición y empiezas a decidir como se decide una inversión seria.

En los próximos correos que vas a recibir, voy a ir explicándote cómo piensa un autopromotor cuando toma decisiones con control.

Y cuando llegue el momento, tendrás que dar el primer paso real: poner números sobre la mesa con un método claro.

Porque sin números no hay control.

Y sin control, no hay inversión segura.

Si este PDF te ha hecho dudar de alguna decisión que ya estabas dando por buena, **vas por el buen camino.**

La duda con criterio es el inicio del control.

Pronto te explicaré el siguiente paso.