CHECKLIST: Construcción Industrializada para Promotores
Arquitectos DMDV. Casas pasivas y edificios sostenibles
www.arquitectosdmdv.com

GUÍA ORIENTATIVA PARA PROMOCIONES INDUSTRIALIZADAS (2026)

FASE 1: ESTRATEGIA Y VIABILIDAD

PARCELA Y VIABILIDAD
- ☐ Comprobar viabilidad urbanística (calificación, parámetros, restricciones)
- ☐ Verificar accesos, dimensiones y restricciones de transporte/grúa
- ☐ Confirmar restricciones de logística urbana y horarios de montaje

AYUNTAMIENTO
- ☐ Solicitar Normativa, Ordenanzas e Informe o Datos Urbanísticos
- ☐ Consultar requisitos específicos de montaje/acopios (si aplica)

REGISTRO Y CATASTRO
- ☐ Pedir Nota Simple y revisar cargas/servidumbres
- ☐ Verificar Referencia Catastral y coherencia de superficies

FINANCIACIÓN
- ☐ Revisar opciones de financiación y requisitos para obra industrializada
- ☐ Confirmar forma de certificación por hitos (fabricación + montaje)

SISTEMA INDUSTRIALIZADO
- ☐ Definir estrategia: 2D panelizado, 3D volumétrico o híbrido
- ☐ Determinar % de industrialización y partidas críticas (envolvente, baños, MEP)
- ☐ Evaluar proveedores: capacidad, experiencia, referencias y calidad

FASE 2: DISEÑO Y DOCUMENTACIÓN (DfMA)

ARQUITECTURA Y COORDINACIÓN
- ☐ Contratar Estudio con experiencia en Diseño para Fabricación y Montaje (DfMA)
- ☐ Desarrollar Anteproyecto → Proyecto Básico → Proyecto de Ejecución
- ☐ Definir interfaces críticas (fachada, huecos, encuentros, instalaciones)
- ☐ Integrar modelado BIM con nivel de detalle (LOD) suficiente para fabricar

ESTRUCTURA Y GEOTECNIA
- ☐ Contratar Estudio Geotécnico
- ☐ Diseñar cimentación y conexiones compatibles con sistema industrializado

CALIDAD Y TOLERANCIAS
- ☐ Definir Plan de Control de Calidad (QA/QC en fábrica y recepción en obra)
- ☐ Especificar tolerancias dimensionales y criterios de aceptación
- ☐ Establecer protocolo de trazabilidad (checklists, fotografías, ensayos)

SEGURIDAD Y SALUD
- ☐ Redactar Estudio de Seguridad y Salud (ESS) adaptado a montaje industrializado
- ☐ Incluir riesgos específicos: transporte, grúa, trabajo en altura y coordinación

RESIDUOS
- ☐ Redactar EGRCD (Estudio de Gestión de Residuos de la Obra)

FASE 3: LICITACIÓN Y CONTRATACIÓN

LICITACIÓN
- ☐ Preparar pliego con alcance comparable: fabricación, transporte, montaje, acabados
- ☐ Solicitar y comparar presupuestos con mediciones y entregables claros
- ☐ Evaluar proveedores: capacidad productiva, plazos, experiencia y control de calidad

CONTRATO
- ☐ Definir alcance y responsabilidades (industrializador vs contrata local vs interfaces)
- ☐ Establecer tolerancias, criterios de aceptación y nivel de acabado
- ☐ Fijar hitos y pagos por entregables verificables (fabricación, transporte, montaje, cierre)
- ☐ Incluir logística: transporte, grúa, acopios, secuencia de montaje y seguridad
- ☐ Establecer procedimiento formal de gestión de cambios (pricing y plazos)
- ☐ Acordar documentación as-built, manuales y protocolo de postventa

CONSTRUCTORA (TRABAJOS COMPLEMENTARIOS)
- ☐ Contratar constructora local para cimentación, urbanización y remates
- ☐ Coordinar interfaces entre industrializado y trabajos tradicionales

FASE 4: LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

LICENCIA URBANÍSTICA

- ☐ Valorar solicitud de Licencia Urbanística con Proyecto Básico (si aplica)
- ☐ Preparar documentación completa (proyecto, geotecnia, ESS, EGRCD)

INICIO DE OBRA

- ☐ Presentar Comunicación para el Inicio de Obras (si aplica)

FASE 5: FABRICACIÓN Y MONTAJE

INICIO Y COORDINACIÓN

- ☐ Firmar Acta de Replanteo e Inicio
- ☐ Nombrar Equipo de Obra (DO: Arquitecto, DEO: Arquitecto Técnico, Jefe de Obra)
- ☐ Nombrar Coordinador de Seguridad y Salud (CSS)
- ☐ Aprobar Plan de Seguridad y Salud (PSS) por el CSS antes de iniciar

FABRICACIÓN (QA/QC EN FÁBRICA)

- ☐ Seguir el Plan de Calidad en fábrica: verificación dimensional, sellados, uniones
- ☐ Documentar trazabilidad: checklists, fotografías, certificados, ensayos
- ☐ Realizar visitas de seguimiento a fábrica (hitos clave)

LOGÍSTICA Y TRANSPORTE

- ☐ Confirmar rutas, permisos de transporte y restricciones de acceso
- ☐ Coordinar acopios, grúa y secuencia de montaje
- ☐ Verificar plan de seguridad para montaje (trabajo en altura, grúa, coordinación)

RECEPCIÓN EN OBRA

- ☐ Inspeccionar elementos a la llegada: daños de transporte, dimensiones, identificación
- ☐ Verificar documentación de trazabilidad y certificados de fábrica

MONTAJE

- ☐ Seguir secuencia de montaje planificada
- ☐ Controlar encuentros, sellados, estanqueidad e interfaces críticas
- ☐ Realizar control de calidad in situ: hermeticidad, acústica, térmica (si aplica)

ECONÓMICO

- ☐ Pagar por certificaciones de obra verificadas (fabricación + montaje + acabados)

FASE 6: FINALIZACIÓN Y LEGALIZACIÓN

CIERRE

- ☐ Emitir Certificado Final de Obra

RECEPCIÓN

- ☐ Firmar Acta de Recepción (con o sin reservas)

DOCUMENTACIÓN FINAL

- ☐ Recopilar documentación as-built (planos, modelos, trazabilidad)
- ☐ Recibir manuales de uso y mantenimiento
- ☐ Acordar protocolo de postventa y repuestos críticos

OCUPACIÓN

- ☐ Solicitar Licencia de Primera Ocupación (LPO)

NOTARÍA Y REGISTRO

- ☐ Escritura de Declaración de Obra Nueva y su inscripción

CATASTRO

- ☐ Actualizar Catastro con la obra ejecutada