

## **NOTAS AL PROCESO DE AUTOPROMOCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**

Una vez que se toma la decisión de construir casa propia, debemos analizar cuestiones muy importantes para evitar no sólo retrasos inoportunos sino generar problemas de gran trascendencia jurídica y económica. A continuación destacamos las siguientes:

### 1º.-ANÁLISIS PREVIO DE LA PARCELA.

- a) Condiciones urbanísticas en el Plan General del Municipio.  
Debemos solicitar un informe urbanístico a los servicios técnicos del ayuntamiento, previo pago de las tasas correspondientes. Este nos indicará la edificabilidad máxima a materializar, la tipología de la edificación, dimensión de la parcela mínima, ocupación, retranqueos y altura de la edificación, además de informarnos si está en algún área sujeta a tanteo o retracto urbanístico y posibles limitaciones derivadas de la proximidad a carreteras, ríos, patrimonio histórico, aeropuertos, etc.
- b) Realidad Registral  
Solicitar nota simple o certificación en el Registro de la Propiedad. En ella se describirá el estado de cargas, no sólo de carácter hipotecario, sino de posibles embargos, servidumbres, afecciones fiscales y otras derivadas de la ejecución de las obras de urbanización.
- c) Realidad física de la parcela.  
Analizar si por usos previos puede existir contaminación y por otra parte si técnicamente es viable la construcción de la vivienda: topografía, características geológicas, orientación, profundidad del nivel freático, la existencia de arroyos, pozos o arbolado, etc.
- d) Deudas pendientes: de impuestos locales como el IBI o cuotas de la entidad urbanística de conservación si existiese.

### 2º.-CONTRATAR A UN PROYECTISTA (definido en el art. 10 de la LOE).

- a) Redacta el proyecto básico o bien directamente el de ejecución para la obtención de la licencia. Se habrá informado previamente de todas las cuestiones técnicas que afectan al proyecto.

- b) Tramita la licencia de obras, respondiendo a requerimientos de carácter técnico hasta su concesión.
- c) Ejerce la dirección facultativa de obra y elabora documentos para la declaración de obra nueva (tanto en construcción como terminada). Designa al director de ejecución de la obra (habitualmente arquitecto técnico).
- d) Emite certificado final de obra para la obtención de la licencia de primera ocupación y elabora el libro del edificio (manual de uso y mantenimiento). Coordina con el director de ejecución de la obra el documento que muestra el cumplimiento del programa de control de calidad.

### 3º.-CONTRATAR A UNA CONSTRUCTORA

Se recomienda solicitar varios presupuestos antes de su contratación en los que se valore:

- Experiencia en construcciones similares.
- Medios técnicos y humanos con los que cuenta.
- Pericia técnica en los remates y acabados.
- Saneamiento económico de la empresa.

El contrato atenderá especialmente:

- Plazo ejecución de los trabajos. Penalizaciones en caso de retrasos.
- Ejecución de la obra con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto.
- Presupuesto cerrado, con mediciones reales y definitivas, sobre los planos CAD del proyecto y visitando el solar.
- Retención de garantía en las facturas de obra para comprometer el resultado de los trabajos.

Una vez iniciada la obra:

- a) Designa al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra y que por su titulación o experiencia deberá tener la capacitación adecuada de acuerdo con las características y la complejidad de la obra.
- b) Asigna a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera.

- c) Formaliza las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra dentro de los límites establecidos en el contrato.
- d) Firma el acta de replanteo o de comienzo y el acta de recepción de la obra.
- e) Facilita al director de obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada.
- f) Suscribir Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera:
  - i. Por 1 año por vicios o defectos de elementos de terminación o acabado de las obras.
  - ii. Por 3 años por vicios o defectos de elementos constructivos o de instalaciones.
  - iii. Por 10 años por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

## Recepción de la obra.

La recepción de la obra es el acto por el cual el constructor, una vez concluida ésta, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste. Podrá realizarse con o sin reservas y deberá abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes.

Se adjuntará certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

## Documentación de la obra ejecutada.

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. Se incorporan al denominado Libro del edificio.

## **NORMATIVA PRINCIPAL DE APLICACIÓN**

### **1º.-Plan General de Ordenación Urbana del Municipio.**

Establece las condiciones urbanísticas del suelo y de la edificación.

## **2º.-Normativa de la CCAA en materia de Suelo y Vivienda.**

Suelo: Regulan procedimientos para la obtención de licencias y procedimientos sancionadores para las distintas infracciones urbanísticas en el uso del suelo.

Vivienda: establecen Políticas públicas de vivienda, con especial referencia a las exigencias técnicas de calidad de las viviendas y a las medidas para garantizar su buen uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación. La protección de las personas adquirentes y usuarias en materia de vivienda.

## **3.- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.**

Regula los aspectos esenciales del proceso de la edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios.

## **4º.-R.D. 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecarias sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.**

Regula, aclara y agiliza los procesos urbanísticos de transformación del suelo, facilitando la disposición de terrenos edificables y dando protección jurídica a través de la publicidad registral, lo que permite acceso al crédito.

Rafael Martínez Tojo

Abogado