



## **Guía para la reconstrucción de los edificios demolidos como consecuencia del terremoto sucedido en Lorca el 11 de mayo de 2011**

# Índice

<b>Presentación .....</b>	<b>3</b>
---------------------------	----------

<b>1. Aspectos jurídicos.....</b>	<b>4</b>
-----------------------------------	----------

1.1.	Documentos a recopilar.....	4
1.2.	Situación jurídica inicial. Comunidad de bienes y propiedad horizontal .....	5
1.3.	Acuerdo de reconstrucción. Necesidad de unanimidad .....	6
1.4.	Fórmulas asociativas: sociedad cooperativa de viviendas .....	7
1.5.	Fórmulas asociativas: comunidad de bienes.....	13
1.6.	Posibilidades de actuación de la Administración para impulsar la reconstrucción.	15
1.7.	Resumen de los trámites jurídicos a seguir. El papel del notario.....	16
1.8.	Trámites administrativos. Declaración de ruina.....	18
1.9.	Trámites frente al Registro de la Propiedad.....	19
1.9.4.	Requisitos para el acceso al Registro de la Propiedad.....	20
1.10.	Trámites catastrales.....	21
1.11.	Cuotas de participación en la nueva edificación .....	26

<b>2. Aspectos económicos y fiscales.....</b>	<b>27</b>
---	-----------

2.1.	Ayudas excepcionales para la rehabilitación y reconstrucción de viviendas.....	27
2.2.	Ayudas excepcionales para la reparación de locales dañados o destruidos.....	31
2.3.	Otras ayudas excepcionales de interés.....	31
2.4.	Exenciones en impuestos municipales y descuentos en tasas y aranceles.....	33
2.5.	Fiscalidad de las ayudas públicas.....	34
2.6.	Tributación de la reconstrucción mediante la creación de una persona jurídica ...	36
2.7.	Tributación de la reconstrucción mediante una comunidad de bienes .....	40

### **3. Aspectos arquitectónicos y urbanísticos ..... 45**

3.1.	La figura del promotor .....	45
3.2.	El proyecto de obras .....	47
3.3.	Código Técnico de la Edificación y protección ante seísmos .....	48
3.4.	Adaptación del proyecto a la normativa urbanística de Lorca .....	49
3.5.	Eficiencia energética en las nuevas construcciones .....	50
3.6.	Licencia de obras .....	51
3.7.	Contratación de las obras. El constructor .....	52
3.8.	Gestión técnica de la ejecución y control de las obras. Dirección facultativa .....	53
3.9.	Calidad en la edificación.....	53
3.10.	Responsabilidades, garantías y seguro decenal .....	54
3.11.	Uso y mantenimiento del edificio. Libro del edificio. ....	55
3.12.	Licencia de primera ocupación.....	55

### **Glosario de términos ..... 57**

### **Direcciones de Consulta ..... 60**

El contenido de esta guía ha sido redactado de acuerdo con las aportaciones de las Administraciones Públicas y Entidades que figuran al final de la misma y constituyen recomendaciones de carácter orientativo.

## Presentación

El proceso de reconstrucción de un edificio es una tarea compleja y que implica a un elevado número de actores. Los propietarios del inmueble a reconstruir deberán tomar un gran número de decisiones, al tiempo que están sujetos a un marco jurídico compuesto por diferentes normativas (estatal, autonómica y local) que con frecuencia desconocen. Además, los retos a resolver son numerosos y de gran complejidad técnica, desde la financiación hasta la redacción y ejecución del proyecto de obras, de manera que en diversas etapas del proyecto será imprescindible el apoyo de profesionales cualificados.

Por tanto, una vez tomada la determinación de reconstruir el edificio, el camino para los propietarios del inmueble no será sencillo, pero es importante conocer que se cuenta con ayuda, tanto desde la administración pública (subvenciones, ventajas fiscales, apoyo de los técnicos de la administración) como desde el ámbito privado (colegios profesionales, técnicos cualificados, empresas y profesionales).

Así, el objetivo que persigue esta guía es servir de orientación a propietarios de viviendas en régimen de propiedad horizontal situadas en edificios que hayan sido destruidos o hayan tenido que ser demolidos como consecuencia de los daños producidos por el seísmo acontecido en el municipio de Lorca el 11 de mayo de 2011.

La guía se divide en tres bloques diferenciados. El primero de ellos plantea y da respuestas a las principales cuestiones jurídicas, entre ellas, la determinación de la propiedad de los inmuebles, las obligaciones de los propietarios, la forma jurídica que puede adoptar la extinta comunidad de propietarios, la tramitación de inscripciones catastrales y registrales, etc. El segundo bloque aborda cuestiones económico-financieras, incluyendo un resumen de las ayudas y subvenciones a las que se puede optar y un resumen de los principales tributos que acompañan al proceso de reconstrucción. Por último, el tercer bloque de la guía se dedica al estudio de aspectos arquitectónicos y relacionados con el urbanismo que influirán en el proceso de reconstrucción.

El enfoque de esta guía es, por tanto, amplio, buscando dar respuestas a las principales cuestiones de cada área. Sin embargo, el contenido de la guía no es exhaustivo y no suplente la orientación más detallada que puedan proporcionar los profesionales expertos en cada ámbito, tanto de las administraciones públicas como operadores privados, cuyo asesoramiento resultará imprescindible en ciertos hitos del proyecto.

La guía incluye finalmente un anexo en el que se detallan los contactos de todas las organizaciones, públicas y privadas, que han colaborado en la edición de esta guía y a los que se puede acudir para obtener información más detallada.

# 1. Aspectos jurídicos

Los aspectos jurídicos resultan una pieza clave en el proceso de reconstrucción de los edificios dañados por el terremoto, especialmente cuando la propiedad de estos inmuebles no corresponde a un único titular, sino que está sujeta al régimen de propiedad horizontal.

El primer paso será determinar con precisión los derechos y obligaciones de los propietarios afectados, incluyendo aspectos como el régimen de propiedad de los inmuebles, o la situación jurídica de la comunidad de propietarios. El segundo paso será articular la decisión de reconstrucción del inmueble entre todos los propietarios, y que éstos se organicen en una personalidad jurídica propia, de manera que se facilite la toma de las decisiones que afectarán a todo el proceso de reconstrucción. Finalmente, es necesario aclarar los diversos trámites que habrán de seguirse en la reconstrucción, distinguiendo entre:

- **Trámites notariales y registrales:** para adecuar la situación jurídica de las propiedades tras su destrucción y eventual reconstrucción y establecer un nuevo régimen jurídico de la propiedad.
- **Trámites administrativos:** para obtener las oportunas declaraciones de ruina y las licencias urbanísticas que permitan la edificación de los nuevos inmuebles.
- **Trámites catastrales:** para adecuar las inscripciones que figuran en el Catastro a la realidad física.

A lo largo de este capítulo se describe la situación jurídica de partida para los inmuebles destruidos y las distintas opciones de organización de los propietarios de cara a avanzar en la toma de decisiones del proceso constructivo. También se describen los principales trámites registrales, notariales y frente al Catastro a realizar, así como el trámite administrativo de declaración de ruina. El trámite relativo a la solicitud de licencias de obras se tratará en el último capítulo de esta guía.

## 1.1. Documentos a recopilar

Como paso previo a cualquier análisis de la situación jurídica de los propietarios de las viviendas destruidas, se recomienda recopilar una serie de documentación de cada uno de los propietarios de los inmuebles que conformen el edificio. Los principales documentos a recopilar son:

- Escrituras de propiedad
- Escrituras de obra nueva y división horizontal
- Escrituras de hipotecas con entidades financieras
- Copia de las pólizas de seguro individuales o de la comunidad de propietarios si las hubiera
- Estado de tramitación de indemnizaciones de seguros
- Acreditaciones de ayudas públicas solicitadas y/o concedidas
- Cédula urbanística o documento que cumpla sus mismas funciones informativas
- Estatutos de la comunidad de propietarios y sus normas de régimen interno
- Estado de las cuentas de la comunidad de propietarios
- Certificación Catastral

## 1.2. Situación jurídica inicial. Comunidad de bienes y propiedad horizontal

Una vez determinado el estado de ruina del inmueble, debe procederse a la regularización jurídica y registral del mismo, tal y como se irá detallando en los siguientes apartados.

En primer lugar, hay que considerar el apartado a) del artículo 23.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, que estipula que el régimen de propiedad horizontal se extingue *“por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 % del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro”*.

Para verificar si se ha producido la extinción del régimen de propiedad horizontal, en primer lugar habrá que acudir a los estatutos, para comprobar que se dice al respecto y si existe algún pacto en contra de la norma general.

Si no existiera dicho pacto, habrá que determinar si se ha producido la destrucción del inmueble en los términos marcados por la Ley (*“Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda el 50 por 100 del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro”*). No obstante, sin perjuicio de los informes periciales que pudieran encargar los propietarios, **el estado del inmueble se definirá en la declaración de ruina del inmueble acordada por el Ayuntamiento**. Aún en el caso de que existiera un contrato de seguro, dicho contrato no influirá en la resolución administrativa sobre la citada declaración de ruina, por lo que en cualquier caso, para determinar la situación de la edificación y las consecuencias que de esta se derivan habrá que atender a la resolución del Ayuntamiento. Podrían darse dos casos:

- a) Si como consecuencia del estado del edificio, en la resolución del Ayuntamiento **no se determinase la ruina inminente, podría operar la reconstrucción**, resultando de aplicación los porcentajes señalados. Es decir, en el supuesto de no declaración de ruina, **no se produciría la extinción de la comunidad de propietarios** y en consecuencia resultaría de aplicación el régimen de división horizontal, lo que implica que los propietarios deberán hacerse cargo de los costes de edificación con arreglo a sus porcentajes de participación en la propiedad del inmueble, como si se tratase de derramas para la ejecución de cualquier otro tipo de obras de mejora de la comunidad.
- b) Sin embargo, si el edificio queda declarado en situación de ruina, y si no existe ningún pacto por parte de los copropietarios en sentido contrario, **el régimen de propiedad horizontal queda extinguido y la comunidad de propietarios del edificio quedaría disuelta.**

En los siguientes apartados nos situaremos en el segundo de los supuestos. Así, con la extinción de la propiedad horizontal se pasaría a un régimen de copropiedad ordinaria respecto del solar. Es decir, surge una **comunidad de bienes sobre el solar**, lo que implica que dicho solar pertenece “pro indiviso” a varias personas. Las cuotas de participación de los propietarios en la comunidad de bienes sobre el solar se repartirán según los mismos porcentajes que los definidos en las cuotas de la Escritura de División Horizontal, es decir, según la proporción de propiedad que se ostentase respecto de la edificación original.

Las discrepancias que pudieran surgir como consecuencia de ese nuevo régimen deberán solventarse por acuerdo unánime de los propietarios. Asimismo, mientras dure este régimen de propiedad, **todos los actos de disposición de derechos sobre dicha comunidad de bienes deben contar con el consentimiento de todos y cada uno de los propietarios, es decir, deben otorgarse por unanimidad.**

Con independencia de otras posibilidades legales, la comunidad de bienes que surge sobre el solar tendrá uno de estos desenlaces:

- a) la construcción de un edificio nuevo, susceptible de ser dividido horizontalmente en pisos o locales que puedan ser adjudicados a los propietarios.
- b) la extinción de la comunidad de bienes porque alguno de los propietarios exija la división de la cosa común, lo que podría llegar a hacerse judicialmente.

### 1.3. Acuerdo de reconstrucción. Necesidad de unanimidad

Como se ha señalado, al desaparecer el régimen de propiedad horizontal con la demolición del edificio, surge una comunidad de bienes sobre el solar. Esta situación jurídica hace que se exija la unanimidad para tomar cualquier decisión que implique disposición de derechos sobre el solar. Es decir, **se exigirá el acuerdo de todos y cada uno de los propietarios para tomar decisiones como la venta o arriendo del solar, o su reconstrucción.**

Si se trata de una vivienda unifamiliar, o si el propietario es único o es una única sociedad de gananciales, no hay más cuestión. Sin embargo, en el caso de edificios en régimen de propiedad horizontal, los títulos deben ser otorgados por todos sus propietarios.

La unanimidad es una exigencia ineludible, pero sin embargo puede resultar difícil de gestionar en la práctica debido al alto número de decisiones que implicará el proceso de reconstrucción (trámites jurídicos, contratación de constructor, arquitecto, proyecto, etc.). Por tanto, aunque no es obligatorio, podría resultar conveniente una unificación (transitoria) de la titularidad del solar mediante la aportación de los derechos de los propietarios a un solo sujeto de Derecho, por ejemplo una cooperativa. De esta forma se pueden centralizar todas las operaciones jurídicas que exija la reconstrucción del edificio o conjunto inmobiliario, y una vez finalizadas éstas, se puede instrumentar la atribución de la propiedad de cada uno de los pisos o locales divididos horizontalmente a los propietarios que corresponda.

A efectos registrales, la existencia de un solo sujeto o titular registral en lugar de muchos, simplifica los problemas de tracto registral y de procedimiento. No obstante, esta unificación o unidad de propietario no es en modo alguno imperativa y, de no producirse, el registrador de la propiedad cuidará en su calificación de que las operaciones registrales a llevar a cabo para la reconstrucción del edificio – y que constituyan actos de disposición sobre éste o su solar- sean otorgadas por todos y cada uno de los propietarios vigentes o con el consentimiento de los mismos.

En los siguientes apartados se describen las dos fórmulas asociativas más sencillas por las que pueden optar los propietarios con el fin de agilizar el proceso de reconstrucción del edificio: sociedad cooperativa de viviendas y comunidad de bienes. Optar por una u otra fórmula será decisión de los copropietarios. Por otra parte, las dos fórmulas que se exponen no son las únicas posibles, ya que cabrían otras posibilidades como la extinción del condominio (con posible intervención judicial) o la intervención directa de la Administración Pública si no se alcanza acuerdo unánime entre los copropietarios para la reconstrucción del edificio, que podría llegar incluso a recurrir a herramientas como la venta y sustitución forzosas o la expropiación forzosa para velar por el cumplimiento de la función social del suelo, como se detallará en un apartado posterior.

#### 1.4. Fórmulas asociativas: sociedad cooperativa de viviendas

Entre las fórmulas asociativas existentes en el ordenamiento jurídico que podrían ser de utilidad a los copropietarios para agilizar el proceso de reconstrucción del edificio, la más recomendable sería la constitución de sociedades cooperativas de viviendas.

La sociedad cooperativa es una sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con capital

variable y estructura y gestión democráticas, pudiéndose establecer entre dichas actividades, la promoción de vivienda.

#### **1.4.1. Régimen jurídico de las cooperativas de viviendas**

Las sociedades cooperativas de viviendas vienen reguladas en la Ley 8/2006 de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia, modificada por la Ley 4/2011, de 21 de octubre, y, supletoriamente, en la Ley 27/1999 de Cooperativas, de ámbito estatal.

Según el artículo 22 de la Ley de Cooperativas de la Región de Murcia pueden ser socios de la cooperativa tanto las personas físicas como las jurídicas, públicas o privadas, y las comunidades de bienes.

#### **1.4.2. Funcionamiento y estatutos**

El funcionamiento de dichas sociedades se rige por un sistema de gestión democrática por parte de los socios, que facilita sin duda la adopción de acuerdos entre los copropietarios, regulado a través de unos estatutos, debiendo establecerse un órgano rector para su representación.

El Contenido mínimo de los Estatutos sociales es el siguiente:

- a) La denominación de la sociedad.
- b) El objeto social, determinando las actividades que lo integran.
- c) El domicilio social.
- d) El ámbito territorial de actuación.
- e) La duración de la sociedad.
- f) Capital social mínimo.
- g) La aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio, forma y plazos de desembolso y los criterios para fijar la aportación obligatoria que habrán de efectuar los nuevos socios que se incorporen a la sociedad cooperativa.
- h) La forma de acreditar las aportaciones al capital social.
- i) Devengo o no de intereses por las aportaciones obligatorias al capital social.
- j) Clases de socios, requisitos para su admisión, baja voluntaria y obligatoria y régimen aplicable.
- k) Derechos y deberes de los socios y asociados, en su caso.

l) Derecho de reembolso de las aportaciones de los socios, así como el régimen de transmisión de las mismas.

m) Normas de disciplina social, tipificación de las faltas y sanciones, procedimiento sancionador, y pérdida de la condición de socio.

n) Composición del Consejo Rector, número de miembros del Consejo Rector, período de duración del respectivo cargo, régimen de organización y funcionamiento. Asimismo, determinación del número y período de actuación de los Interventores, y, en su caso, de los miembros del Comité de Recursos.

ñ) El régimen de las secciones que se creen en la sociedad cooperativa.

o) Las demás materias que según la Ley deban regular los Estatutos sociales, así como las exigencias por ella impuestas para la clase de sociedad cooperativa de que se trate.

#### **1.4.3. Constitución de la cooperativa e inscripción en el registro de Sociedades Cooperativas**

La sociedad cooperativa se constituirá mediante escritura pública, que deberá ser inscrita en el **Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia**, adquiriéndose con la inscripción la personalidad jurídica, debiendo estar integradas, al menos, por tres socios.

Los promotores de la sociedad cooperativa pueden constituirla directamente mediante otorgamiento de escritura pública con la asistencia de todos ellos ante notario, no siendo necesaria la celebración de una asamblea constituyente.

La escritura pública de constitución, que incluirá, en su caso, el acta de la asamblea constituyente, deberá contener, como mínimo, los siguientes extremos:

a) La identidad de los otorgantes y promotores, indicando el nombre, los apellidos y el número del documento nacional de identidad, si se trata de personas físicas, y la denominación o razón social y el código de identificación fiscal, si se trata de personas jurídicas.

b) Manifestación de éstos de que reúnen los requisitos necesarios para ser socios, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley y los Estatutos sociales.

c) Manifestación de la voluntad de constituir una sociedad cooperativa y clase de la que se trate.

d) Acreditación por los otorgantes y promotores de haber suscrito y desembolsado la aportación obligatoria mínima al capital social para ser socio. A este fin, deberán incorporarse a la escritura las certificaciones acreditativas de los depósitos efectuados en entidad de crédito por dicho importe, o el informe previsto en la Ley, para el supuesto de aportaciones no dinerarias.

e) Acreditación de los otorgantes de que el importe total de las aportaciones suscritas no es inferior al capital social mínimo fijado por los Estatutos sociales, y de que está totalmente desembolsado.

f) Identificación de las personas que, una vez inscrita la sociedad, han de ocupar los distintos cargos del primer Consejo Rector, el del interventor o interventores, y, en su caso, el Comité de Recursos, y declaración de que no están incursos en causa de incapacidad o prohibición alguna para desempeñarlos prevista en la Ley de Sociedades Cooperativas u otra Ley.

g) Declaración de que no existe otra sociedad cooperativa con idéntica denominación, adjuntándose para su incorporación a la escritura pública las certificaciones originales sobre denominación no coincidente expedida por el Registro de Sociedades Cooperativas de la Administración del Estado.

h) Valoración de las aportaciones no dinerarias realizadas o previstas, haciendo constar sus datos registrales si existieren, con detalle de las realizadas por los distintos promotores. La valoración se acompañará, en su caso, del informe o informes emitidos por los expertos independientes.

i) Identificación de las personas autorizadas expresamente para solicitar la inscripción de la escritura de constitución y, en su caso, subsanar cualquier defecto que pudiera existir en el contenido de la escritura pública de constitución, hasta la obtención de su definitiva inscripción.

j) Los Estatutos sociales.

En la escritura se podrán incluir todos los pactos y condiciones que los promotores juzguen conveniente establecer, siempre que no se opongan a las Leyes ni contradigan los principios configuradores de la sociedad cooperativa.

Una vez otorgada escritura de constitución de la sociedad cooperativa, las personas designadas deberán solicitar en el plazo de dos meses desde su otorgamiento la inscripción de la sociedad en el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia. Si la solicitud se produce transcurridos seis meses, será preciso acompañar la ratificación de la escritura de constitución, también en documento público, cuya fecha no podrá ser anterior a un mes de dicha solicitud. Transcurridos doce meses desde el otorgamiento de la escritura de constitución sin que se haya inscrito la sociedad, el Registro podrá denegar la inscripción con carácter definitivo.

Cualquiera de los miembros del Consejo Rector estará facultado para cumplir esta obligación, excepto en el supuesto de celebración de una asamblea constituyente, en el que habrá que atender a lo establecido en el artículo 11. 3.f) de la Ley. Las personas que deban cumplir con la obligación de inscripción responderán solidariamente por los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de dicha obligación.

En el plazo de seis meses a contar desde la presentación de la escritura, el Registro de Sociedades Cooperativas de la Región de Murcia procederá a la práctica del asiento o denegará la inscripción notificando a los interesados los motivos determinantes de ésta y los recursos procedentes. Si no hay resolución expresa del Registro en el término mencionado, la solicitud se entiende desestimada por silencio negativo.

#### **1.4.4. Órganos de una cooperativa de viviendas**

Los distintos órganos de funcionamiento de las cooperativas son:

- a) La Asamblea General: es la reunión de los socios constituida con el objeto de deliberar y adoptar acuerdos sobre aquellos asuntos que sean de su competencia, bien los fijados por la ley o bien los que se fijen en los estatutos de la cooperativa. Las decisiones adoptadas por la Asamblea son vinculantes a todos los socios de la cooperativa. En general, cada socio tendrá un voto en la Asamblea.
- b) El Consejo Rector: es el órgano colegiado de gobierno al que corresponde, al menos, la alta gestión, la supervisión de los directivos y la representación de la sociedad cooperativa, con sujeción a la Ley, a los Estatutos y a la política general fijada por la Asamblea General. No obstante, en aquellas cooperativas cuyo número de socios sea inferior a diez, los Estatutos podrán establecer la existencia de un Administrador único, que será una persona física que ostente la condición de socio.
- c) La Intervención: es el órgano de fiscalización de la cooperativa. La Intervención puede consultar y comprobar toda la documentación de la cooperativa y proceder a las verificaciones que estime necesarias. Los interventores serán elegidos entre los socios de la cooperativa.

#### **1.4.5. Gestora de cooperativa**

Una cooperativa podría, si así lo acuerdan sus socios, contratar los servicios de una gestora para que lleve a cabo los trabajos de gestión del proyecto de la cooperativa (reconstrucción del edificio). La función de la gestora sería, por tanto, la de administrar y recibir instrucciones de los cooperativistas, así como gestionar las decisiones de la cooperativa.

Las gestoras de cooperativas tienen capacidad para controlar las obras, los proyectos y las tramitaciones de licencia, entre otras cosas. Su misión es cuidar los aspectos administrativos, jurídicos y técnicos de la promoción de viviendas, a efectos de obtener las viviendas al mejor precio y con la mayor calidad.

#### **1.4.6. Régimen económico de la cooperativa**

El capital social de la sociedad cooperativa está constituido por las aportaciones, ya sean obligatorias o voluntarias, realizadas por las distintas clases de socios, y, en su caso, por los asociados.

Los Estatutos sociales fijarán la aportación obligatoria mínima para adquirir la condición de socio, que podrá ser diferente para las distintas clases de socios o para cada socio en proporción al compromiso o uso potencial que asuma en la actividad. Además, la Asamblea General podrá acordar la exigencia de nuevas aportaciones obligatorias.

Si un socio no desembolsa las aportaciones obligatorias en los plazos previstos incurre en mora, y podrían quedar suspendidos sus derechos según se estipule en la ley y en los estatutos de la cooperativa. La sociedad podrá reclamar el cumplimiento de la obligación de desembolso con abono del interés legal y de los daños y perjuicios causados por la morosidad. Si el socio desatiende ese requerimiento podría ser expulsado de la sociedad cooperativa.

La cooperativa debe crear dos fondos sociales obligatorios:

- a) Un Fondo de Reserva Obligatorio, destinado a la consolidación, desarrollo y garantía de la sociedad cooperativa, que será irrepartible entre los socios al menos en un cincuenta por ciento, siendo repartible como máximo el otro cincuenta por ciento, si así lo determinan los Estatutos sociales, para los socios que causen baja justificada, y siempre que el socio haya permanecido en la sociedad cooperativa durante al menos cinco años o el plazo superior que puedan establecer los Estatutos sociales.
- b) Un Fondo de Formación y Promoción, que será inembargable e irrepartible entre los socios, incluso en el caso de liquidación de la sociedad cooperativa.

En el caso de baja o expulsión de la cooperativa, los socios tienen derecho a exigir el reembolso de las aportaciones obligatorias, voluntarias y de la parte repartible del Fondo de Reserva Obligatorio.

La sociedad cooperativa responderá de sus deudas con todo su patrimonio, excepto el correspondiente al Fondo de Formación y Promoción que sólo responderá de las obligaciones estipuladas para el cumplimiento de sus fines.

#### **1.4.7. Ventajas de la constitución de una cooperativa**

El régimen de cooperativa permite agilizar el proceso de reconstrucción de un edificio en la medida en que facilita el proceso de toma de decisiones y la adopción de acuerdos entre propietarios mediante un sistema democrático y facilita la gestión. Así, los propietarios estarán representados en todas las decisiones a través de la Asamblea y según se establezca en los estatutos de la cooperativa, pero se evita que sea necesaria la total unanimidad en todas y cada una de las etapas a abordar en el proceso de reconstrucción del edificio. Sin embargo, sí

será necesaria en todo caso la unanimidad de todos los propietarios para la creación de la cooperativa.

En definitiva, a la vista de las circunstancias que concurren en el supuesto de reconstrucción de edificios la utilización de este tipo de figura organizativa es recomendable. Por ejemplo, puede establecerse como objeto de la cooperativa la reconstrucción de las viviendas afectadas, y fijar como condición para ser socio precisamente la condición de copropietario, y establecer para la incorporación a la cooperativa la necesaria aportación de su porcentaje de participación en propiedad del solar, a los efectos de que este pase a integrar en el patrimonio de la misma.

## 1.5. Fórmulas asociativas: comunidad de bienes

Otra figura regulada en nuestro ordenamiento jurídico para la autopromoción de viviendas es la Comunidad de Bienes. Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece «pro indiviso» a varias personas.

### 1.5.1. Régimen jurídico de la comunidad de bienes

No hay una norma expresa que establezca el régimen jurídico de la promoción de viviendas por comunidades de bienes por lo que, a falta de contratos o acuerdos específicos entre todos los miembros de la propietarios, se regirá la comunidad por las prescripciones del Título III del Libro II del Código Civil (artículos 392 a 406).

La nota determinante de la existencia de la comunidad de bienes es la atribución de un derecho o un conjunto de ellos a una pluralidad de sujetos. A los sujetos que integran la comunidad se les denomina **copropietarios o comuneros** y pueden ser tanto personas físicas como jurídicas. Es importante no identificar la comunidad con el derecho de propiedad, ya que la misma puede existir sobre otros derechos distintos a aquél (usufructo, uso, derechos reales de garantía, etc.), e incluso sobre derechos de crédito.

Los caracteres de la comunidad de bienes son:

- a) la existencia de pluralidad de sujetos frente a un único objeto.
- b) La asignación a cada uno de los comuneros de una cuota o parte alícuota sobre la cosa o derecho, de la que podrá disponer libremente. Se trata de una cuota ideal o abstracta, ya que, en tanto no se produzca la división de la cosa, se proyecta sobre el bien o derecho en su conjunto, sin que se encuentre determinada materialmente.
- c) La posibilidad de salir en cualquier momento del estado de indivisión mediante el ejercicio de la «*actio communi dividundo*»; acción de división que se configura con carácter imprescriptible.

d) La falta de personalidad jurídica, puesto que la comunidad se configura como una titularidad fraccionada y no como una unidad jurídica que absorba a todos los comuneros.

### 1.5.2. Funcionamiento y estatutos

A efectos civiles, la comunidad de bienes **no tiene personalidad jurídica propia** y diferenciada de los miembros que la componen. Son todos y cada uno de los titulares que la componen los que se obligan en cada una de las operaciones inmobiliarias.

Sin embargo desde el punto de vista fiscal, a pesar de la carencia de personalidad jurídica de las comunidades de bienes, se las considera sujeto pasivo tributario para algunos impuestos. En todo caso, los aspectos fiscales de esta figura jurídica se abordarán en un apartado específico.

La armonización del uso compartido al que tienen derecho todos los comuneros exige que se adopten una serie de pactos y regulaciones, tendentes a asegurar la convivencia pacífica entre los mismos. Se trata de plasmar el límite que se establece en el Código Civil, en el que se consagra el derecho de los propietarios a servirse de la cosa común sin perjudicar a la comunidad, ni impedir el mismo derecho del resto de comuneros.

En el supuesto de optarse por este régimen para la reconstrucción y promoción de las viviendas afectadas, resulta aconsejable, elaborar unos estatutos donde se regule:

- Normas de organización de la comunidad
- Sistema de adopción de acuerdos
- Obligaciones económicas y pagos de las cuotas
- Sistemas de adjudicación de viviendas o locales
- Normas de transmisión de la cuota en la comunidad
- Órganos de gestión
- Disolución de la comunidad de bienes

Por último, aunque la comunidad de bienes no tiene personalidad jurídica es aconsejable la designación de órgano de representativo o de gestión, con el fin de impulsar y controlar el desarrollo de la promoción, con el fin de evitar la necesaria participación de todos sus miembros, cada vez que haya que formalizar cualquier operación jurídica (formalización de contratos, gestiones ante organismos públicos, etc.)

### **1.5.3. Toma de acuerdos en la comunidad de bienes**

El sistema de promoción de viviendas por los propios copropietarios debe partir por la adopción de un acuerdo unánime de todos los miembros de edificar, ya que ninguno de los codueños puede llevar a cabo alteraciones sustanciales en la cosa común, en esta caso, la parcela de origen, donde se encuentra el solar, sin el consentimiento de los demás.

Este acuerdo de edificación deberá llevar aparejada la asunción de sus obligaciones en la participación en los gastos de promoción, en la proporción que ostenten en la parcela de origen, o en la que se hubiera establecido por acuerdo expreso de todos los codueños, resultan por ello imprescindible la unanimidad en la adopción del acuerdo.

El resto de acuerdos que pudieran plantearse a lo largo de la promoción de las viviendas, tales como elección de arquitecto, proyecto de edificación, contratista, etc., sólo precisarán el voto de la mayoría de los copropietarios si así se establece en los estatutos o en las normas de organización que se pudieran haber establecido, dado que éstos acuerdos contribuyen al mejor disfrute del solar y al cumplimiento de su fin último, que no es otro que el de ser edificado para poder disfrutar de las viviendas de resultado.

Asimismo, resulta imprescindible establecer el régimen de responsabilidades en la contratación o en la propia actividad promotora, pues aún tratándose de una obligación única, la responsabilidad de los comuneros no se puede presumir, por lo que habrá que establecer si la misma es mancomunada o solidaria.

### **1.5.4. Disolución de la comunidad de bienes**

En cuanto a la disolución de esta fórmula para la autopromoción de viviendas, se debe señalar que la misma se producirá por la división de la cosa común, bien mediante la adjudicación de las viviendas con sus elementos comunes anejos, bien mediante la constitución del régimen de división horizontal, circunstancia ésta que puede producirse incluso durante a propia fase de edificación, y sin que sea necesaria la finalización de las obras.

## **1.6. Posibilidades de actuación de la Administración para impulsar la reconstrucción**

Como se ha descrito en los apartados anteriores, el régimen de copropiedad sobre el solar que surge tras la extinción de la propiedad horizontal por la destrucción del edificio original genera la necesidad ineludible de actuar, al menos en el inicio, bajo el acuerdo unánime de todos los integrantes del condominio. Esto hace que la gestión de la actividad promotora para la reconstrucción de las viviendas pueda verse truncada con la simple oposición de uno sólo de los copropietarios.

En este supuesto, **la Administración Pública podría llegar a establecer un marco de intervención con el objetivo de evitar el incumplimiento de la función social del suelo y de que pudiera verse limitado el derecho de un copropietario a la reconstrucción de su vivienda.** Así, la Administración favorecería a aquellos que quieran cumplir con las obligaciones establecidas en la legislación urbanística que resulten de aplicación a los propietarios de un solar de naturaleza urbana, de manera que **la reconstrucción o rehabilitación de los edificios puede ser impuesta por la Administración competente.**

De esta forma, la Administración Pública competente, podría llegar a impulsar los programas de rehabilitación que correspondan en el marco del planeamiento, incluyendo la posibilidad de recurrir a la venta y sustitución forzosa, o incluso a la expropiación forzosa para el cumplimiento de la función social de la propiedad, limitando el ámbito de actuación respecto a aquellos copropietarios que no quieren llevar a efectos la reconstrucción del inmueble. Mediante la venta y sustitución forzosas, dichos copropietarios podrían llegar a ser sustituidos por otros a los que interesase la reconstrucción del inmueble, tanto si ya forman parte de la comunidad de propietarios, como si no.

El marco jurídico para dicha actuación sería la Ley del Suelo (Real Decreto-ley 2/2008, de 20 de junio), el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la Ley de Economía Sostenible y el Real Decreto-ley 8/2011, así como, por supuesto, la Ley de Expropiación Forzosa.

## 1.7. Resumen de los trámites jurídicos a seguir. El papel del notario

En el proceso de reconstrucción de los inmuebles destruidos deberán seguirse una serie de trámites, de manera que se adecúe la situación jurídica de las propiedades afectadas.

Ha de distinguirse según que el inmueble destruido se encontrase sujeto o no al régimen de la propiedad horizontal, dada la compleja estructura física y jurídica de esta forma de propiedad.

### 1.7.1. Inmueble de propiedad única o en cotitularidad ordinaria

El propietario o los comuneros deberán constatar la destrucción del inmueble y de la consiguiente modificación de la descripción física del mismo todo ello a los siguientes efectos:

- 1.1.- Ante el municipio, a los efectos de la declaración administrativa de ruina y la ulterior decisión de los propietarios de solicitar licencia de edificación posterior.
- 1.2.- Ante el Catastro: a fin de adecuar la descripción del inmueble.
- 1.3.- Ante el Registro de la propiedad, a los efectos de su coordinación con la realidad.

### **1.7.2. Edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal**

Por ser la situación más compleja, precisa de mayores trámites.

La destrucción total del edificio o bien cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 % del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, determinan la extinción del régimen de propiedad horizontal, lo que implica la extinción tanto de la propiedad de los elementos privativos de este régimen, como de la propiedad respecto de los elementos comunes, con la consiguiente cancelación de los folios reales abiertos a los diversos elementos privativos y la modificación de la descripción contenida en la finca matriz en el registro de la propiedad.

En consecuencia, los propietarios (que lo fueron de la propiedad horizontal y que por efecto de la destrucción del edificio se han convertido en copropietarios del solar) deberán reunirse y acordar si deciden -o no- volver a edificar sobre el solar. Este es un acto de disposición que exige la unanimidad de los condueños.

En esta reunión la presencia de un notario puede resultar necesaria a fin de levantar acta de la misma y de los acuerdos que se adopten en ella, dada la trascendencia registral de los mismos; en concreto:

a) de la constatación de la extinción del régimen de propiedad horizontal, dada su trascendencia registral.

b) del acuerdo por el que se determine la constitución de la comunidad de bienes respecto de la parcela, la determinación de las cuotas correspondientes a cada comunero respecto de la cotitularidad de la parcela y demás acuerdos relativos al régimen jurídico de la copropiedad. Entre estos acuerdos, deberán incluirse los relativos a:

b.1 la decisión de iniciar los trámites para la contratación de arquitecto para redacción del proyecto de edificación de conformidad con las normas urbanísticas.

b.2. la decisión para la presentación ulterior de solicitud municipal de licencia de edificación acompañada de proyecto de edificación y, en su caso y con carácter previo, el cumplimiento de los deberes urbanísticos precisos de conformidad con el planeamiento y demás normas urbanísticas, entre los que cabe señalar los precisos para que, en su caso, la parcela vuelva a obtener la consideración jurídica de solar.

b.3. la decisión de encargar la solicitud de presupuestos para la celebración de contrato de edificación a constructores.

b.4. Apoderamiento –que sería aconsejable fuera- irrevocable a favor de uno de los comuneros, a fin de que actúe en nombre y representación de los copropietarios de la parcela y en el suyo para el cumplimiento y ejecución de los acuerdos adoptados y, en concreto, para el otorgamiento de los documentos públicos sean necesarios para su ejecución.

Una vez concedida la licencia de edificación y perfeccionado el contrato de obra con un constructor, el mero inicio de las obras permitirá:

- a) el otorgamiento de documento público que contenga la declaración de obra nueva y constitución de la propiedad horizontal, que contendrá el título constitutivo de la propiedad horizontal y demás disposiciones relativas a este régimen de la propiedad,
- b) el inicio del régimen de prehorizontalidad, tras el primer acto de ejecución de la obra.
- c) Inscripción en el registro de la propiedad de la escritura de declaración de obra nueva y constitución del régimen de prehorizontalidad;
- d) la inscripción del título constitutivo permitirá, a su vez, la apertura de folio real separado respecto de cada uno de los pisos, locales y demás elementos privativos en los que resulte conformado el régimen de propiedad horizontal.
- e) La inscripción del régimen de pre-horizontalidad de la finca matriz y de la inscripción separada de los elementos privativos permitirá que sean gravados a fin de garantizar la financiación precisa para la edificación.

Para el otorgamiento del título constitutivo los copropietarios de la parcela deberán acordar su contenido de modo unánime.

La constitución del régimen determina el inicio de su estructura orgánica. En consecuencia, deberá convocarse reunión de la Junta de propietarios para el nombramiento, al menos, del cargo de Presidente y así como la adopción de cuantos acuerdos sean precisos a fin de proceder al cumplimiento de los deberes legales de naturaleza urbanística, así como de la celebración de aquellos contratos precisos para la ejecución de la obra de edificación.

Todos estos trámites se irán desglosando a lo largo de los siguientes apartados.

## 1.8. Trámites administrativos. Declaración de ruina

El primer paso a dar es la obtención de declaración de ruina del inmueble (técnica y/o económica).

Según el artículo 224 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y adoptará, previa audiencia del propietario y de los moradores y, en su caso, de conformidad con las previsiones del planeamiento, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y de terceras personas.

Esta declaración debe ser solicitada al Ayuntamiento por la propiedad (persona física o jurídica) y dicha solicitud deberá ir acompañada de informe sobre el estado del inmueble, redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente.

Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o, en su caso, rehabilitadas conforme a las previsiones del planeamiento en los plazos establecidos por dicho planeamiento, o, en su defecto, por los establecidos en la declaración de ruina.

## 1.9. Trámites frente al Registro de la Propiedad

El Registro de la Propiedad sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos o cargas y gravámenes que recaen sobre los mismos.

La reconstrucción de un edificio o de un conjunto inmobiliario implicará la realización de una serie de operaciones en el Registro de la Propiedad que podemos reducir a tres escenarios. No obstante, son posibles otros escenarios (por ejemplo, solucionar algunas cuestiones en vía judicial). Como se verá, el grado de entendimiento entre los propietarios resulta fundamental en el proceso de reconstrucción.

### 1.9.1. Primer escenario. Situación típica

Potencialmente, la reconstrucción de un edificio o conjunto inmobiliario comprenderá las operaciones registrales siguientes:

- 1º. Cancelación de la obra nueva y del régimen o regímenes de la propiedad horizontal
- 2º. Inscripción de la extinción de la propiedad horizontal y conversión en copropiedad ordinaria, como acto o actos previos a la inscripción de una obra nueva que sustituye a la anterior, con expresión de la causa de la nueva descripción –demolición de la obra existente, rehabilitación—;
- 3º. Finalmente, la inscripción de la obra nueva y del título constitutivo de la propiedad horizontal que se otorgue, otro nuevo o el anterior actualizado en su caso.

### 1.9.2. Segundo escenario o iter abreviado

En algunas ocasiones, y especialmente cuando las diferencias entre el edificio anterior y el nuevo no son grandes, las operaciones descritas en el apartado anterior podrían llevarse a cabo de una forma abreviada o comprimida:

1. Otorgándose escritura de la nueva obra en construcción con justificación suficiente de la previa demolición de la anterior, y de modificación de la propiedad horizontal en cuanto lo exija la nueva situación o el interés de los propietarios.

2. Manteniéndose los departamentos independientes de la propiedad horizontal, con su nueva descripción (resultante de la modificación) a nombre de los propietarios vigentes
3. Inscribiendo los nuevos elementos de la propiedad horizontal a favor de todos los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas.

### **1.9.3. Tercer escenario. Rehabilitación por iniciativa de la Administración Pública**

Si la iniciativa de los propietarios fracasa por no existir unanimidad o unidad de acción entre ellos, la reconstrucción o rehabilitación de los edificios podría ser impuesta por la Administración Pública competente.

En estos casos, la Administración (normalmente a través del Ayuntamiento) impulsará los programas de rehabilitación que correspondan, y su tratamiento registral será el propio de los expedientes de equidistribución o distribución de beneficios y cargas. En su caso, cabrá que la Administración recurra a la expropiación forzosa.

La ley de Economía Sostenible impone a los propietarios el deber de costear los gastos de la rehabilitación y establece la afección real directa e inmediata de sus pisos o locales al cumplimiento del mismo. Esta afección real se hará constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la inscripción de dominio, con constancia expresa de su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

### **1.9.4. Requisitos para el acceso al Registro de la Propiedad**

En el siguiente apartado se describen brevemente los requisitos para acceder al Registro de la Propiedad que corresponden a cada etapa de la reconstrucción de un edificio.

#### **Cancelación de la inscripción anterior**

Los propietarios, en el caso en que les conviniera, pueden instar la cancelación de la inscripción del edificio demolido mediante escritura pública otorgada por todos ellos, acompañada del acto administrativo justificativo de la demolición.

Este trámite es voluntario y, si no se produce, la cancelación de la inscripción del antiguo edificio se hará constar en el Registro de modo abreviado cuando se inscriba la nueva edificación que reemplace a la que fue demolida.

#### **Inscripción de la obra nueva en construcción**

El edificio reconstruido accederá al Registro de la Propiedad mediante una declaración de obra nueva. Para tramitar la inscripción, es necesario que los propietarios otorguen una escritura pública, describiendo las características fundamentales del inmueble, y cumpliendo los

requisitos previstos en la normativa de aplicación que, básicamente, se refiere a acreditar el cumplimiento de la legalidad urbanística. Para ello será necesario disponer de dos documentos:

- a) Licencia municipal
- b) Certificado expedido por un técnico competente de que la obra realizada se ajusta al proyecto aprobado por la licencia.

#### **Inscripción de la obra nueva terminada**

Cuando la obra esté terminada, será preciso justificar otros requisitos y aportar documentos según la legalidad vigente para garantizar las responsabilidades derivadas de la construcción del edificio y asegurar la habitabilidad y sostenibilidad del mismo. Estos documentos son:

- a) Seguro decenal, siempre que el edificio esté destinado a vivienda, con la única excepción de que se trate de una autopromoción individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio.
- b) Licencia de primera ocupación
- c) Certificado de eficiencia energética
- d) Libro del edificio

### **1.10. Trámites catastrales**

El Catastro Inmobiliario constituye un registro administrativo en el que deben inscribirse los bienes inmuebles, así como cualquier alteración que se produzca en sus características físicas, jurídicas o económicas, de tal manera que la descripción catastral concuerde en todo momento con la realidad inmobiliaria. A diferencia del Registro de la Propiedad, la inscripción en el Catastro de los bienes inmuebles y de sus alteraciones tiene carácter obligatorio.

Como consecuencia del terremoto ocurrido el 11 de mayo, muchos de los edificios de Lorca se han visto dañados, en mayor o menor medida, por el movimiento sísmico, por lo que es necesario adecuar su descripción en el Catastro a la nueva realidad, y en el caso de los edificios que han sido demolidos, proceder a su baja en el mismo. Además, en la mayoría de estos casos, será necesario determinar un nuevo valor catastral.

#### **1.10.1. Regularización Catastral de los inmuebles destruidos o con desperfectos**

Para que el Catastro pueda incorporar las modificaciones que se han producido en los inmuebles afectados por el terremoto, los propietarios deben presentar las declaraciones catastrales en los que figuren los datos de los inmuebles, así como la documentación que

acredite las alteraciones físicas o jurídicas producidas. Una vez efectuada la correspondiente declaración, la regulación en el Catastro se tramitará con carácter prioritario.

La nueva descripción catastral de los inmuebles y la valoración que resulte de la tramitación de las declaraciones se notificará personalmente a los interesados y tendrá efectos en los diferentes tributos que utilizan el valor catastral como base para determinar su cuantía

#### **Modelo de declaración catastral:**

Los vecinos de Lorca tienen a su disposición el modelo simplificado de declaración catastral, en el que se podrá poner de manifiesto la información relativa a las siguientes alteraciones de los inmuebles:

- a) Demolición o derribo total.
- b) Demolición o derribo parcial.
- c) Situación o estado de ruina.
- d) Desperfectos en las construcciones que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- e) Desperfectos permanentes en las construcciones que no comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.

Debe entenderse por defectos que comprometen las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad aquellos daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica de la construcción, de tal manera que su uso normal suponga un riesgo cierto de accidente para las personas, o que impidan unas condiciones mínimas aceptables de salubridad y estanqueidad en el edificio.

Este modelo de solicitud de declaración catastral está disponible en la Gerencia Regional del Catastro, en las oficinas del Ayuntamiento de Lorca, y en la oficina especial que habilitará en el Punto de Información Catastral ubicado en Plaza de España 1, en la ciudad de Lorca.

Esta declaración puede ser presentada por los propietarios de los bienes inmuebles, y también están legitimados para presentarla los titulares de concesión administrativa sobre los bienes inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se hallen afectos, de derechos reales de superficie o de usufructo.

#### **Documentación a aportar por el interesado:**

Junto al modelo de declaración catastral, deberá presentarse la siguiente documentación:

- Etiqueta de identificación fiscal o fotocopia del documento nacional de identidad o del documento oficial en el que conste el número de identificación de extranjero. Si la declaración se presenta en las Gerencias o Subgerencias del Catastro, en el

Ayuntamiento de Lorca o en alguna de las oficinas habilitadas a estos efectos en el municipio, bastará la mera exhibición de cualquiera de estos documentos (DNI o NIE).

- Informe o certificación municipal que acredite la alteración declarada. En defecto de esta documentación podrá presentarse otros documentos, como el informe técnico elaborado por el Consorcio de Compensación de Seguros, la resolución de indemnización o la de concesión de ayudas excepcionales por daños materiales siempre y cuando conste o se desprenda de estos documentos la nueva situación de los inmuebles resultante del seísmo.
- En los casos de demolición o derribo total o parcial de edificios en régimen de propiedad horizontal deberá aportarse la información relativa a la identificación de los copropietarios de los terrenos resultantes, con indicación del coeficiente de propiedad atribuible a cada uno de ellos.
- Documento acreditativo de la representación, en caso de que la declaración se presente mediante representante. En el supuesto de que la declaración se presente por el Presidente de la Comunidad de Propietarios bastará con que acredite su condición de tal.
- Fotocopia del último recibo justificante del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, si se dispone de él.

#### **Lugar de presentación:**

Esta documentación se puede aportar en la oficina especial que se habilitará en el Punto de Información Catastral, ubicado en la Plaza de España 1, que atenderá al público en horario de 9 a 14 horas. Los ciudadanos que lo deseen pueden llamar al teléfono 902 37 36 35, la Línea Directa Catastro, para concertar cita previa.

En estas dependencias se llevará a cabo las siguientes actuaciones:

- Recepción, comprobación y registro de la documentación aportada.
- Asistencia en la cumplimentación de las declaraciones catastrales
- En general, cualquier actuación de colaboración o de suministro de información que sea demandada para llevar a efecto la regularización catastral de los inmuebles

Además, los ciudadanos podrán presentar las declaraciones catastrales en el propio Ayuntamiento, en las Gerencias y Subgerencias del Catastro o en cualquiera de los lugares previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (cualquier órgano de la Administración General del Estado o de las Comunidades Autónomas, en las oficinas de Correos o en las representaciones diplomáticas u oficinas consulares en el extranjero).

### **Tramitación:**

Como consecuencia de la presentación de la declaración, se iniciará un expediente administrativo, en cuya tramitación, si fuera preciso, se recabará la información de que pueda disponer el Ayuntamiento de Lorca y se efectuarán los trabajos de campo que se estimen necesarios para verificar la situación del inmueble.

Este expediente finalizará con la correspondiente resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Murcia, en la que, en su caso, se incluirá el nuevo valor catastral del inmueble calculado con arreglo a la situación derivada del seísmo, y que tendrá efectos desde el momento en que se hayan producido las correspondientes alteraciones en el inmueble. Asimismo, en los supuestos en los que estuviera constituida una propiedad horizontal sobre el inmueble derribado, se modificará la titularidad del suelo correspondiente, para recogerla como un condominio en función del coeficiente de propiedad atribuible a cada propietario.

Esta resolución será notificada al interesado que ha presentado la declaración, en el lugar indicado por éste al efecto y contra la misma podrán interponerse los correspondientes recursos previstos en la normativa catastral.

#### **1.10.2. Reconstrucción o rehabilitación del inmueble**

En los supuestos en que se reconstruya el inmueble que previamente haya sido dado de baja en el Catastro o se rehabilite el edificio cuya situación o estado de ruina o desperfectos se hayan declarado en los términos previstos en el apartado anterior, el titular de los bienes tiene la obligación de efectuar una nueva declaración ante el Catastro Inmobiliario cumplimentando para ello el modelo de declaración catastral 902N. Esta declaración deberá presentarse en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la fecha de finalización de las obras.

Podrá declararse simultáneamente en este modelo de declaración las divisiones horizontales y adquisiciones de la propiedad relacionadas con la nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación del mismo inmueble.

Si en el momento en que deba presentarse la declaración, el Ayuntamiento de Lorca hubiera modificado su ordenanza fiscal a tal efecto, no habrá obligación de declarar la nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación siempre que la corporación haya otorgado la correspondiente licencia o autorización municipal para realizar la nueva construcción, ampliación, reforma o rehabilitación. En tal caso, el Ayuntamiento deberá advertir expresamente al interesado y por escrito de esta circunstancia en el momento de otorgar las licencias o autorizaciones.

#### **Documentación a aportar por el interesado**

Además de los impresos correspondientes al modelo de declaración 902-N, deberá acompañarse la siguiente documentación:

- Etiqueta de identificación fiscal o fotocopia del documento nacional de identidad o del documento oficial en el que conste el número de identificación de extranjero. Si la declaración se presenta en las Gerencias o Subgerencias del Catastro, en el Ayuntamiento de Lorca o en alguna de las oficinas habilitadas a estos efectos en el municipio, bastará la mera exhibición de cualquiera de estos documentos (DNI o NIE).
- Documentación acreditativa de la obra realizada, en los términos previstos por la Orden EHA/3482/2006, de 19 de octubre, por la que se aprueban los modelos de declaración de alteraciones catastrales de los bienes inmuebles y se determina la información gráfica y alfanumérica necesaria para la tramitación de determinadas comunicaciones catastrales. Así, dependiendo de la naturaleza de la obra realizada, puede citarse a título de ejemplo la fotocopia del documento de escritura de obra nueva, certificado final de obra visado por el colegio profesional correspondiente, fotografía/s de la/s fachada/s, planos a escala...etc
- Documento acreditativo de la representación, en caso de que la declaración se presente mediante representante. En el supuesto de que la declaración se presente por el Presidente de la Comunidad de Propietarios bastará con que acredite su condición de tal.

#### **Lugar de presentación:**

Los ciudadanos podrán presentar el modelo de declaración 902 N en el propio Ayuntamiento de Lorca, en las Gerencias y Subgerencias del Catastro o en cualquiera de los lugares previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (cualquier órgano de la Administración General del Estado o de las Comunidades Autónomas, en las oficinas de Correos o en las representaciones diplomáticas u oficinas consulares en el extranjero).

#### **Tramitación:**

Como consecuencia de la presentación de la declaración, se iniciará un expediente administrativo, en cuya tramitación, si fuera preciso, se recabarán los informes y se efectuarán los requerimientos que fueran necesarios.

Este expediente finalizará con la correspondiente resolución de la Gerencia Regional del Catastro de Murcia en la que, en su caso, se incluirá el nuevo valor catastral del inmueble calculado con arreglo a la nueva situación tras la reconstrucción o rehabilitación del mismo.

Esta resolución será notificada al interesado que ha presentado la declaración, en el lugar indicado por éste al efecto y contra la misma podrán interponerse los correspondientes recursos previstos en la normativa catastral.

### 1.11. Cuotas de participación en la nueva edificación

Como se ha comentado, las cuotas de participación sobre la propiedad del solar serán las que cada propietario tenía imputadas por sus respectivas viviendas antes de la destrucción, que conformaban el 100% del régimen de la comunidad de propietarios, y que venían siendo asumidas con anterioridad a la destrucción de la edificación.

Las discrepancias que pudieran surgir a este respecto, deberán solventarse por acuerdo unánime de los propietarios.

Sin embargo, durante la reconstrucción del edificio, es posible que la distribución de metros cuadrados útiles entre las viviendas tenga que sufrir variaciones respecto a la situación original para que el nuevo edificio cumpla con la normativa actual en temas de accesibilidad, habitabilidad, o seguridad (por ejemplo, según cada caso, es posible que sea necesario ampliar los patios, garantizar suficiente espacio en los pasillos y accesos al edificio, instalar ascensor, etc.). En estos casos, es difícil mantener exactamente el mismo número de metros cuadrados útiles en cada vivienda.

Por tanto, si como consecuencia de los nuevos proyectos de edificación, se ampliaran las zonas comunes o se redujeran los aprovechamientos, las modificaciones deberán ser proporcionales. Si resulta materialmente imposible una distribución de manera equitativa entre todos los propietarios, pueden producirse compensaciones económicas a favor de aquellos propietarios que deban sufrir mayores perjuicios a causa de dichas modificaciones.

## 2. Aspectos económicos y fiscales

No puede obviarse que la financiación (normalmente a través de créditos con entidades financieras que suelen llevar aparejada una garantía hipotecaria) constituye un elemento clave en el proceso de reconstrucción. A lo largo de este capítulo se analizarán diversos aspectos económicos y fiscales relacionados con el proceso de reconstrucción de las viviendas.

En concreto, en los siguientes apartados se detallan las ayudas excepcionales que pueden resultar de interés para los afectados por la destrucción de las viviendas a causa del terremoto, incluyendo los importes de las ayudas, los casos en los que se aplican, los pasos que hay que seguir para su tramitación y las condiciones en que deben justificarse estas ayudas. A estas ayudas excepcionales se suman las compensaciones por parte del Consorcio de Compensación de Seguros a los que cada propietario pueda tener derecho.

El capítulo se completa finalmente con diversos aspectos fiscales que resultan de interés en el proceso de reconstrucción.

### 2.1. Ayudas excepcionales para la rehabilitación y reconstrucción de viviendas

En este apartado se resumen las ayudas públicas a las que pueden optar los propietarios de edificios y viviendas de Lorca. Se trata de ayudas de carácter extraordinario, es decir, se establecieron dada la gravedad de los daños materiales ocasionados por el seísmo que tuvo lugar el 11 de mayo de 2011 y sólo pueden solicitarse para reparar los daños causados por dicho seísmo en el municipio de Lorca.

Estas ayudas excepcionales se regulan por el Real Decreto-ley 6/2011, de 13 de mayo, y fueron ampliadas por el Real Decreto-ley 17/2011, de 31 de octubre. También se rigen por la normativa autonómica y municipal que ha desarrollado dichos Reales Decretos-ley.

#### 2.1.1. Ayudas excepcionales para la reconstrucción de edificios y viviendas

En el caso de viviendas totalmente destruidas por el seísmo, los propietarios de dichas viviendas pueden ser beneficiarios de una subvención de hasta el 100% del valor de las obras de reconstrucción según la tasación pericial individualizada que se efectúe o ratifique por un técnico de la Dirección General de Territorio y Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, descontando de dicha ayuda el importe de otras indemnizaciones y

subvenciones que se reciban por los daños producidos por el seísmo, incluyendo indemnizaciones de seguros.

El importe máximo de esta ayuda asciende a 106.423 euros, que es el importe correspondiente al 80% del precio de venta de una vivienda calificada de protección oficial de régimen especial que se ubicara en el municipio de Lorca. No obstante, esta cuantía máxima puede variar según las áreas geográficas definidas para vivienda protegida en el municipio.

Para acceder a esta subvención es necesario, con carácter general, que el propietario de la vivienda la ocupara como residencia habitual con anterioridad al siniestro. No obstante, existen dos excepciones:

- a) El propietario de la vivienda también puede acceder a estas ayudas si en el momento del seísmo la vivienda constituía la residencia habitual de un usufructuario o arrendatario con contrato sometido a prórroga forzosa.
- b) Por último, en el caso de que al menos el 80% de las viviendas del edificio siniestrado sí constituyeran el domicilio habitual de sus propietarios, también podrán acceder a estas ayudas los restantes propietarios del edificio para los que las viviendas destruidas no constituyeran su vivienda habitual.

### **2.1.2. Ayudas excepcionales para la rehabilitación de edificios y viviendas**

En el caso en que las viviendas no hayan resultado destruidas, sino dañadas con posibilidad de rehabilitar, los propietarios para los que la vivienda constituyera su domicilio habitual pueden acceder a una subvención máxima por el importe de los daños producidos según la tasación pericial efectuada, con el límite máximo de 24.000 euros por vivienda, descontando de dicha ayuda el importe de otras indemnizaciones y subvenciones que se reciban por los daños producidos por el seísmo, incluyendo indemnizaciones de seguros.

Además, las comunidades de propietarios podrán ser beneficiarios de una ayuda adicional para la rehabilitación o reparación de los daños sufridos en los elementos comunes del edificio. La cuantía de esta ayuda será igual al importe del daño, con un límite máximo de 3.000 euros por cada vivienda o elemento privativo existente en el edificio, descontando de dicha ayuda el importe de otras indemnizaciones y subvenciones que se reciban por los daños producidos por el seísmo, incluyendo indemnizaciones de seguros

### **2.1.3. Procedimiento de solicitud y cobro de las ayudas**

A continuación se recoge el esquema que se sigue para la solicitud y cobro de estas ayudas:

1. Particulares: presentación solicitudes ante el Ayuntamiento.
2. Ayuntamiento: remisión solicitudes a la Comunidad Autónoma.

3. Comunidad Autónoma: evaluación de los daños por los técnicos y remisión a Comisión Mixta para aprobación.
4. Comisión Mixta: remisión al Ministerio de Fomento de las solicitudes e importes a ser abonados.
5. Ministerio de Fomento: abono de las ayudas a la Comunidad Autónoma.
6. Comunidad Autónoma: abono de las ayudas a los particulares.
7. Beneficiarios: rehabilitación/reconstrucción del edificio y justificación de las ayudas recibidas.

En los siguientes apartados se detallan las etapas que afectan a los solicitantes/beneficiarios de las ayudas.

#### **2.1.4. Solicitud y tramitación de las ayudas para reconstrucción y rehabilitación**

Las solicitudes de estas ayudas se deben presentar en el Ayuntamiento de Lorca, o también en cualquier de los lugares previstos por el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, dentro del plazo que marca la normativa autonómica al respecto.

En general, junto con la solicitud debe entregarse la siguiente documentación:

- Escritura pública, certificación registral, nota simple, documento privado, recibo del impuesto sobre bienes inmuebles, u otro medio probatorio admitido en derecho, acreditativos de la condición de propietario o usufructuario.
- En su caso, contrato de arrendamiento.
- En el caso de que los daños a reparar se hayan producido en elementos comunes de edificios de uso predominante residencial, el solicitante será el representante legal de la comunidad de propietarios, debiendo aportar con la solicitud acta de la junta de propietarios o certificado del administrador en el que se refleje el acuerdo de la junta de propietarios para ejecutar las obras, facultando al representante para solicitar las ayudas correspondientes.
- Fotocopia del DNI/NIF del solicitante, salvo que se obtenga de oficio por la administración.
- Declaración responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias con la Comunidad Autónoma y con el Estado o de Seguridad Social.
- Declaración responsable de que la vivienda constituye el domicilio habitual y permanente del solicitante.

Se incorporará al expediente el informe de daños y su valoración realizado o ratificado por los técnicos de la Dirección General de Territorio y Vivienda.

La relación de documentación detallada es orientativa y, en todo caso, se recomienda consultar en la Comunidad Autónoma o en el Ayuntamiento de Lorca la documentación exacta que se requiere para solicitar cada una de las ayudas.

#### **2.1.5. Abono de las ayudas**

Según el Decreto 68/2011, de 16 de mayo, el pago de las ayudas reconocidas al beneficiario se realizará por anticipado, antes de que éste acometa las obras necesarias para la reconstrucción o reparación del edificio. Se realizarán los siguientes abonos:

a) Obras de reconstrucción de las viviendas:

- El 50 por ciento de la cuantía se recibe al notificar la resolución de concesión de la ayuda.
- El 25 por ciento siguiente, una vez justificado el comienzo de las obras y la aplicación del primer 50 por ciento adelantado, mediante certificación suscrita por el técnico director de la obra.
- El restante 25 por ciento, una vez justificado la aplicación del 75 por ciento abonado mediante certificaciones suscritas por el técnico director de la obra y previa presentación del certificado final de obra.

b) Obras de reparación o rehabilitación de viviendas: el importe total de la ayuda aprobada se abonará al notificar la resolución de concesión.

El abono de la subvención se realizará al solicitante mediante ingreso en la cuenta bancaria que haya hecho constar en la solicitud de la ayuda, y de la que el beneficiario deberá ser titular. Si se trata de una ayuda a la comunidad de propietarios, el pago se realizará en la cuenta de la comunidad que se haya hecho constar en la solicitud.

#### **2.1.6. Obligaciones del beneficiario. Justificación de la subvención**

El beneficiario de las ayudas queda sujeto al adecuado cumplimiento del objeto y finalidad de las ayudas reguladas y a su adecuada justificación frente a la Administración.

En concreto, las ayudas recibidas deben destinarse a financiar las obras de reconstrucción o rehabilitación de la vivienda, según corresponda, y **dichas obras deberán acometerse en un plazo máximo de 24 meses en el caso de reconstrucción de viviendas o de 12 meses en el caso de rehabilitación o reparación de daños**. En la resolución de concesión de las ayudas, que será notificada a los beneficiarios, se indicará el plazo exacto que tienen los beneficiarios para

acometer las obras. Estos plazos pueden ampliarse excepcionalmente si lo autoriza la Administración competente cuando existan motivos justificados.

En cuanto a la justificación de las obras frente a la Administración, el beneficiario deberá aportar la siguiente documentación:

a) Obras de reconstrucción de las viviendas: certificaciones de obras realizadas por el técnico director de las mismas, y una vez concluidas las obras, facturas emitidas así como la justificación de los correspondientes pagos.

b) Obras de reparación: facturas emitidas o certificación expedida por técnico competente justificativa de la aplicación de la ayuda a la reparación de la vivienda siniestrada, así como la justificación de los correspondientes pagos.

Esta documentación debe aportarse en un plazo máximo de seis meses desde la finalización de las obras, o en tres meses en el caso de que las obras se hayan realizado antes de que se notifique la concesión de las ayudas.

**Si no se justifica que las ayudas se han destinado a la finalidad para la que se concedieron dentro del plazo estipulado, se exigirá el reintegro de las mismas a la Administración pública, incluyendo los correspondientes intereses de demora.**

## 2.2. Ayudas excepcionales para la reparación de locales dañados o destruidos

El Real Decreto-ley 17/2011, de 31 de octubre, establece una subvención dirigida a los locales o establecimientos mercantiles, industriales o de servicios que hayan sido destruidos, demolidos o dañados a consecuencia del seísmo.

La ayuda asciende al importe de los daños sufridos, con un máximo de 8.000 euros.

Los requisitos para acceder a esta ayuda son:

- Que el negocio que se desarrollaba en el local tuviera menos de 50 empleados
- Que al producirse el siniestro estuvieran asegurados

## 2.3. Otras ayudas excepcionales de interés

A continuación se detallan otras ayudas excepcionales que pueden ser de interés para los propietarios de inmuebles destruidos. Estas ayudas también vienen reguladas por el Real Decreto-ley 6/2011, de 13 de mayo, y fueron ampliadas por el Real Decreto-ley 17/2011, de 31

de octubre. También es de aplicación la normativa autonómica y municipal que ha desarrollado dichos Reales Decretos-ley.

### **2.3.1. Ayudas para alquiler de viviendas**

Para los casos en los que los daños producidos por las viviendas hayan provocado su destrucción, su demolición, o la envergadura de las obras de rehabilitación haga necesario su desalojo, los que ocuparan dichas viviendas como residencia habitual pueden recibir ayudas para alquilar otra vivienda. La cuantía máxima de estas ayudas es de 74,13 euros/m<sup>2</sup> por año por vivienda, y hasta un máximo de 6.671,7 euros/año por vivienda.

Pueden optar a estas ayudas:

- a) Los propietarios de viviendas destruidas que constituyeran su residencia habitual en el momento del seísmo. Pueden recibir esta ayuda durante 24 meses, prorrogables hasta que sea posible la reconstrucción o el acceso a otra vivienda.
- b) Los inquilinos de viviendas destruidas que constituyeran su residencia habitual en el momento del seísmo. En este caso tienen derecho a ayudas consistentes en la diferencia entre las rentas de alquiler de la anterior vivienda y de la nueva vivienda, durante 24 meses prorrogables.
- c) En el caso de que no haya destrucción total sino rehabilitación, el plazo máximo de las ayudas será de 12 meses, prorrogables hasta que sea posible de nuevo la disposición de la vivienda.

### **2.3.2. Ayudas para la reposición de enseres**

Si se hubieran producido destrucción o daños a consecuencia del seísmo en enseres de primera necesidad, se puede solicitar una subvención máxima de 2.580 euros previa acreditación de los daños.

Por enseres de primera necesidad se entienden aquellos efectos, muebles o accesorios que resultan necesarios para el desarrollo de las funciones domésticas propias del hogar, tales como vajilla, frigorífico, placa de cocina, lavadora, colchones y ajuar doméstico, sillas, mesas y otro mobiliario básico. No se considerarán enseres de primera necesidad aquellos efectos o accesorios cuya finalidad sea exclusivamente ornamental.

### **2.3.3. Límite máximo de las ayudas por daños materiales**

Todas las ayudas mencionadas que se destinan a paliar los daños materiales, no podrán superar en ningún caso la diferencia entre el valor del daño producido y el importe de otras ayudas o indemnizaciones que sean compatibles o complementarias, por igual concepto, que

sean concedidas por cualquier organismo público o que correspondan a pólizas de aseguramiento.

## 2.4. Exenciones en impuestos municipales y descuentos en tasas y aranceles

Las ayudas excepcionales reguladas por el Real Decreto-ley 6/2011, de 13 de mayo, y ampliadas por el Real Decreto-ley 17/2011, de 31 de octubre, así como las ordenanzas del Ayuntamiento de Lorca recogen además una serie de beneficios fiscales y descuentos en tasas y aranceles.

### 2.4.1. Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad

Los aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad quedan bonificados en un 50% cuando afectan a viviendas o locales destruidos o demolidos como consecuencia del seísmo, siempre que su reconstrucción se realice dentro de los plazos estipulados (24 meses para reconstrucción, prorrogables excepcionalmente por causas justificadas).

### 2.4.2. Impuesto de bienes inmuebles

Las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondientes al ejercicio 2011 estarán exentas cuando afecten a viviendas dañadas como consecuencia del seísmo y cuando se acredite que las personas y bienes ubicados en ellas han tenido que ser objeto de realojamiento total o parcial en otras viviendas hasta la reparación de los daños sufridos. Esta exención se aplica también a locales, establecimientos comerciales, etc. Si se hubieran satisfecho los recibos correspondientes a 2011 y se tiene derecho a la exención, se puede reclamar la devolución de las cantidades ingresadas.

### 2.4.3. Licencia de obras e impuesto sobre construcción, instalaciones y obras

La normativa municipal contempla las siguientes exenciones y bonificaciones:

**Tasas por la expedición de la licencias de obras:** se establece la exención de la Tasa por expedición de licencia de obras para la reparación (no reconstrucción) de viviendas siniestradas con motivo del seísmo y situadas en el término municipal de Lorca.

Junto a la solicitud de la licencia de obra se deberá aportar la siguiente documentación (original o copia compulsada):

- Acuerdo amistoso sobre expediente de siniestro con el consorcio
- Certificado de ingreso en cuenta bancaria de la indemnización recibida del consorcio

- Copia de la solicitud de ayudas para reparación, rehabilitación y reconstrucción de viviendas

**Impuesto sobre construcción, instalaciones y obras:** se establece una bonificación de la cuota del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras necesarias para la reconstrucción o reparación y rehabilitación de las viviendas, edificios y locales afectados por el seísmo y situados en el término municipal de Lorca según los siguientes casos:

- a) En caso de viviendas que constituyeran la residencia habitual de la unidad familiar el 11 de mayo de 2011 y siempre que la propiedad recaiga en alguno de sus miembros, una bonificación del 95% de la cuota del impuesto. Deberá justificarse tal extremo mediante volante o certificado de empadronamiento y copia de documento que acredite la propiedad, que se unirán a la solicitud.
- b) En el caso del resto de viviendas, una bonificación del 45% de la cuota del impuesto.
- c) En el caso de establecimientos industriales y mercantiles, locales de trabajo y similares, afectados por dichos movimientos sísmicos y situadas en el término municipal de Lorca, con licencia de actividad o para el que se solicite la misma, una bonificación del 95% de la cuota del impuesto.
- d) Si se trata de reconstrucción de inmuebles en los que no se va a realizar ninguna actividad, una bonificación del 45% de la cuota del impuesto.

No se aplicará la bonificación al exceso de construcción que se produzca con respecto al original, excepto en los casos en los que dicho exceso sea como consecuencia de dotar de garajes a la edificación.

## 2.5. Fiscalidad de las ayudas públicas

En este apartado se describe el tratamiento fiscal al que están sometidas las distintas ayudas e indemnizaciones para reconstrucción de inmuebles que puedan recibir los damnificados por el seísmo acontecido en la localidad de Lorca. En concreto, se detalla el tratamiento fiscal en relación con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) que tienen tanto las indemnizaciones recibidas del Consorcio de Compensación de Seguros, como las ayudas excepcionales que se hayan recibido en el marco del Real Decreto-ley 6/2011, de 13 de mayo, que fueron ampliadas por el Real Decreto-ley 17/2011, de 31 de octubre.

### 2.5.1. Ayudas para desalojo y alquiler de viviendas del artículo 3.1.a del Real Decreto-Ley 6/2011

En el ámbito del IRPF dichas ayudas están exentas por aplicación de la disposición adicional quinta de la Ley del IRPF, que establece que no se integrarán en la base imponible de ese Impuesto las ayudas públicas percibidas para compensar el desalojo temporal o definitivo por incendio, inundación, hundimiento u otras causas naturales de la vivienda habitual del contribuyente o del local en el que el titular de la actividad económica ejerciera la misma.

#### **2.5.2. Ayudas para reparación o rehabilitación de la vivienda dañada del artículo 3.1.c) del Real Decreto-Ley 6/2011**

Únicamente deberá integrarse en el IRPF la parte de la ayuda que exceda, en su caso, del coste de reparación. En ningún caso, los costes de reparación, hasta el importe de la citada ayuda, serán fiscalmente deducibles ni se computarán como mejora de la vivienda (disposición adicional quinta de la Ley del IRPF). La integración del referido exceso se realizará en la base imponible general del Impuesto.

#### **2.5.3. Ayudas para la reconstrucción de la vivienda totalmente destruida del artículo 3.1.c) del Real Decreto-Ley 6/2011**

En el ámbito del IRPF dichas ayudas están exentas, por aplicación de la disposición adicional quinta de la Ley 35/2006. En caso de que el importe de la ayuda sea inferior al valor de adquisición de la vivienda destruida, podrá reflejarse una pérdida por la diferencia existente entre el importe de la ayuda y dicho valor de adquisición, a integrar en la base imponible general del IRPF.

#### **2.5.4. Ayudas por daños o destrucción de enseres de primera necesidad del artículo 3.1.a).5 del Real Decreto-Ley 6/2011**

Se aplican a efectos del IRPF las reglas antes referidas para la reparación o por la destrucción total de la vivienda, según se trate respectivamente de ayudas por daños o destrucción total de enseres.

#### **2.5.5. Indemnizaciones percibidas del Consorcio de Compensación de Seguros**

Los propietarios de una vivienda asegurada que se hubiera destruido percibirán del Consorcio de Compensación de Seguros la correspondiente indemnización (debido a la especial naturaleza del fenómeno causante del daño).

Dado que el importe de dicha indemnización, conforme a lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto-Ley, minorará la cuantía de la ayuda pública a percibir, operando de hecho a modo de pago a cuenta de esta última, ambas cuantías deben recibir el mismo

tratamiento fiscal, resultando por tanto exentas del impuesto por aplicación de lo dispuesto en la disposición adicional quinta de la LIRPF.

Como consecuencia de ello el propietario receptor de las cantidades del Consorcio de Compensación de Seguros deberá destinar igualmente la integridad de lo percibido de este último a la reconstrucción de su vivienda habitual en el plazo máximo establecido en el último párrafo del artículo 7 del citado Real Decreto-ley (24 meses en el caso de reconstrucción de vivienda destruida). Si no se destina la indemnización a tal fin, la cantidad que se haya percibido estará sujeta a tributación, ya que dichas ayudas se consideran un incremento patrimonial. En concreto, el beneficiario deberá tributar por la diferencia entre la indemnización recibida y el valor de adquisición actualizado de su vivienda, excluyendo la parte de dicho valor correspondiente a suelo.

## 2.6. Tributación de la reconstrucción mediante la creación de una persona jurídica

Como se vio en el primer capítulo, y partiendo de que existan varios propietarios, la reconstrucción de la vivienda puede adoptar en términos generales dos formas: la reconstrucción directa por los copropietarios del solar, en régimen de comunidad de bienes, o bien la creación de una sociedad mercantil con personalidad jurídica (por ejemplo, una cooperativa), para su actuación como promotora inmobiliaria, adjudicando dicha sociedad las viviendas a los socios.

En este apartado se describe la fiscalidad a la que están sujetos los propietarios del suelo en el caso de reconstruir la vivienda mediante la creación de una persona jurídica, dejando para el siguiente apartado el caso de actuación mediante una comunidad de bienes.

Así, sin perjuicio de la existencia de otras formas más complejas de instrumentar la promoción de las viviendas, los vecinos propietarios del suelo pueden crear una sociedad mercantil con personalidad jurídica o una cooperativa que actúe como promotora de las viviendas, previa aportación por los vecinos a la sociedad de la titularidad del suelo y con la finalidad de adjudicar a los socios las viviendas promovidas.

Los requisitos formales correspondientes a la constitución de la sociedad van a depender del tipo de sociedad creado, a lo que se unen las obligaciones registrales, de funcionamiento, contables, de rendición de información, y otras establecidas por su normativa reguladora.

En todo caso, en lo que respecta a sus obligaciones fiscales, debe distinguirse:

### 2.6.1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas

En caso de que la sociedad se constituya mediante aportaciones no dinerarias de las cuotas de participación del solar efectuadas por los socios, podrá existir una ganancia o pérdida

patrimonial, por diferencia entre el valor de adquisición del bien o derecho entregado por el socio (la parte del valor de adquisición de la vivienda destruida correspondiente al suelo) y la mayor de las siguientes cantidades:

- a) Valor nominal de las acciones, incluyendo en su caso la prima de emisión.
- b) Valor de mercado de las cuotas de participación del solar aportadas por el socio.

En el supuesto de que existiera una ganancia patrimonial, ésta se podrá reducir, en su caso, de acuerdo con lo previsto en la disposición transitoria novena de la LIRPF.

Por otro lado, y dependiendo de los casos pueden asimismo producirse ganancias o pérdidas patrimoniales en el socio a la disolución y liquidación de la sociedad, que se calcularán por diferencia entre el valor de adquisición de las acciones o participaciones en la sociedad, determinado según las reglas del párrafo anterior, y el valor de la cuota de liquidación o valor de mercado de los bienes o derechos adjudicados (en este caso, las viviendas construidas).

En el caso de constitución de una cooperativa de viviendas acogida a la Ley de Régimen Fiscal de Cooperativas, con carácter general, las viviendas van a ser adjudicadas a los socios cooperativistas al coste, coincidente con las derramas efectuadas para su construcción, por lo que no va a existir renta a integrar en el IRPF.

Las cantidades satisfechas por cada vecino a la sociedad promotora o a la cooperativa para la construcción de su vivienda habitual podrán ser objeto de deducción por construcción de vivienda habitual, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa del IRPF. Entre dichos requisitos interesa destacar el relativo a que entre el primer pago sobre el que se haya aplicado la deducción y la finalización de la obra, no transcurran más de cuatro años.

### **2.6.2. Impuesto sobre sociedades**

Haciendo referencia a la creación de una sociedad de responsabilidad limitada o una cooperativa:

#### **Creación de una sociedad de responsabilidad limitada.**

La sociedad de responsabilidad limitada, como persona jurídica, es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades y las rentas que se generaran en su actividad tributarían por el Impuesto sobre Sociedades, de acuerdo con las reglas generales que establece el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

Las aportaciones del suelo realizadas por los socios a la entidad no generarán rentas para la misma.

Una vez finalizada la promoción de las viviendas, se las adjudicará a los socios en el supuesto de disolución de la sociedad. Las viviendas entregadas habrán de valorarse por su valor normal

de mercado, por lo que podría surgir una renta en la sociedad si su valor contable fuera inferior por la diferencia positiva entre ambos valores.

Por otra parte, si alguno de los vecinos participara en la sociedad en un porcentaje igual o superior al 5% o existiera algún otro supuesto de vinculación, las operaciones realizadas entre la sociedad y dicho socio tendrían la consideración de operaciones vinculadas.

### **Creación de una sociedad cooperativa.**

Se presume que se crearía una sociedad cooperativa de primer grado de viviendas, que deberá tener encaje legal en la norma reguladora de las mismas.

Del mismo modo, también deberá ajustarse a dicha norma la posibilidad de que los socios aporten o no a la cooperativa la propiedad del suelo o de los derechos de edificación.

A efectos del Impuesto sobre Sociedades, las cooperativas tributarán de acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

Dicha Ley considera como cooperativas fiscalmente protegidas a aquellas entidades que se ajusten a los principios y disposiciones de la Ley General de Cooperativas o de las Leyes de Cooperativas de las Comunidades Autónomas que tengan competencia en esta materia y no incurran en ninguna de las causas de pérdida de la condición de cooperativa fiscalmente protegida.

Las rentas que se generaran en su actividad tributarían, según se ha indicado, de acuerdo con lo establecido en la citada Ley.

La sociedad cooperativa de viviendas, promoverá la construcción de las viviendas de manera que una vez finalizada la promoción de las viviendas, se las adjudicará a los socios. En este caso, no se generaría renta en la cooperativa, puesto que en el caso de cooperativas de vivienda, en las operaciones realizadas por las cooperativas con sus socios en el desarrollo de sus fines sociales, se computará como precio aquel por el que efectivamente se hubieran realizado, siempre que no resulte inferior al coste.

### **2.6.3. Impuesto sobre el valor añadido (IVA)**

Las ejecuciones de obras, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación (reconstrucción) de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados, tributan por el IVA al tipo reducido del 8%.

Cuando el promotor sea una sociedad mercantil con personalidad jurídica o una cooperativa, que construya o rehabilite para su posterior transmisión a los socios, se entiende que la entidad tiene la consideración de empresario o profesional a efectos del IVA. El contratista o

los distintos proveedores que lleven a cabo las obras le repercutirán el IVA al tipo reducido del 8%. En el momento de la transmisión de las viviendas la empresa debe repercutir el IVA al 8% a los adquirentes, pudiendo deducir el IVA repercutido por quienes ejecutaron las obras.

Cuando la transmisión se realice en el periodo de tiempo comprendido entre el 20 de agosto de 2011 y el 31 de diciembre de ese mismo año, el tipo impositivo aplicable será el 4%. Este mismo tipo se aplicará a los pagos anticipados realizados por el adquirente que se efectúen en el mencionado periodo, aunque la entrega tenga lugar con posterioridad al mismo.

La venta o, en su caso, la aportación del suelo por los vecinos propietarios a la entidad mercantil no está sujeta al IVA, puesto que dichos propietarios no tendrán, generalmente, la consideración de empresarios o profesionales. En caso de que alguno de ellos tuviera dicha condición, la venta o aportación de la parte correspondiente estará sujeta y no exenta del IVA.

Las compras de materiales necesarios para la construcción tributan por el IVA, en todo caso, al tipo general del 18%.

#### **2.6.4. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD)**

En cuanto a la constitución de la sociedad –y con independencia del tipo de entidad–, si la sociedad se constituye con la aportación no dineraria del suelo común, es decir, que cada copropietario efectúa la aportación no dineraria de su cuota de participación en el suelo común, debe tenerse en cuenta que actualmente la constitución de sociedades está sujeta a la modalidad de operaciones societarias del ITPAJD, pero exenta, de forma que la constitución de la sociedad no tendrá coste fiscal alguno por este impuesto.

Una vez finalizada la construcción, como en el caso anterior, las escrituras públicas de declaración de la obra nueva y la división horizontal estarían sujetas a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD en los términos expuestos en el epígrafe anterior.

Posteriormente, la adjudicación de las viviendas, al tratarse de viviendas de nueva construcción no estaría sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD, sino al Impuesto sobre el Valor Añadido, lo cual, a su vez, produciría la sujeción de la escritura pública en que se formalice a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, siendo la base imponible el valor declarado (pero sujeto a comprobación administrativa) y el tipo de gravamen el fijado por la Comunidad Autónoma de Murcia.

También cabe otra posibilidad, consistente en disolver la sociedad una vez construido el inmueble. En este caso, la disolución conllevaría la adjudicación del inmueble a los socios por el concepto de devolución de aportaciones, es decir, los socios recibirían el inmueble como resultado de la disolución y liquidación de la sociedad (se supone que a cada socio se le adjudicaría el número de viviendas correspondiente a su cuota de participación en la sociedad,

que coincidiría con el coeficiente de copropiedad). En este caso, con independencia de la tributación que, en su caso, pueda corresponder en el Impuesto sobre el Valor Añadido, en el ITPAJD la operación estaría sujeta a la modalidad de operaciones societarias, por el concepto de disolución de sociedad, siendo la base imponible el valor real de los bienes y derechos entregados a los socios, sin deducción de gastos y deudas y el tipo de gravamen el 1 por 100, sin posibilidad en este caso de que la Comunidad Autónoma modifique dicho tipo.

#### **2.6.5. Tributos locales**

##### **1º Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)**

En este caso, será la sociedad mercantil quien realice la actividad empresarial de promoción y/o construcción del inmueble, siendo, por tanto, el sujeto pasivo del IAE.

##### **2º Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**

En este caso, será la sociedad mercantil quien tenga la condición de contribuyente del ICIO, como dueña de la obra.

##### **3º Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**

En la transmisión por los vecinos a la sociedad de la titularidad del suelo, se devengará el IIVTNU, siendo los sujetos pasivos los vecinos como transmitentes del terreno de naturaleza urbana.

##### **4º Tasa por licencia urbanística o de obra**

Habrá que estar a lo dispuesto, en su caso, en la correspondiente ordenanza fiscal reguladora de esta tasa y a los posibles beneficios fiscales que pueda haber establecido el Ayuntamiento de Lorca.

Tiene la condición de contribuyente la sociedad, como beneficiaria del servicio o actividad local.

#### **2.7. Tributación de la reconstrucción mediante una comunidad de bienes**

En este caso, los vecinos de la comunidad de propietarios del inmueble destruido son los copropietarios del suelo sobre el que se encontraba el edificio destruido, existiendo por tanto una comunidad de bienes sobre dicho suelo, al corresponder su titularidad conjuntamente a los vecinos, perteneciendo a cada uno en un determinado porcentaje.

Son varias las figuras impositivas a analizar:

### **2.7.1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)**

Los vecinos integrantes de dicha comunidad de bienes pueden actuar conjuntamente como promotores de sus propias viviendas, encargando su construcción a una empresa constructora. Pueden distinguirse a su vez dos posibles supuestos de actuación:

- **Autopromoción no destinada a la venta.**

Siempre que la autopromoción no tenga como destino la venta total o parcial de los inmuebles construidos a terceras personas, bien directamente a través de la comunidad de bienes o tras su adjudicación a los comuneros, la autopromoción realizada por los vecinos no constituye a efectos del IRPF una actividad económica, por lo que la adjudicación a los dueños del suelo de las viviendas promovidas por ellos no producirá rentas a integrar en su IRPF y los costes en que incurran los vecinos para su construcción, junto con el precio de adquisición del suelo, formarán parte del precio de adquisición de las nuevas viviendas a efectos de futuras transmisiones.

A efectos del IRPF no será necesario un acto de constitución de la comunidad de bienes, ya que ésta deriva de la copropiedad del edificio destruido, continuando la antigua comunidad de propietarios como titular del solar.

Las cantidades satisfechas por cada vecino para la construcción de la vivienda habitual podrán ser objeto de deducción por construcción de vivienda habitual, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa del IRPF. Entre dichos requisitos interesa destacar el relativo a que entre el primer pago sobre el que se haya aplicado la deducción y la finalización de la obra, no transcurran más de cuatro años.

- **Autopromoción destinada a la venta total o parcial.**

Cuando la autopromoción tenga como destino la venta total o parcial de los inmuebles construidos a terceras personas, bien directamente a través de la comunidad de bienes o tras su adjudicación a los comuneros, la autopromoción realizada por los vecinos constituye a efectos del IRPF una actividad económica, por lo que tanto la venta de los inmuebles construidos como su adjudicación parcial a los dueños del suelo en concepto de autoconsumo producirán rendimientos de actividades económicas a integrar en su IRPF, quedando sometida la actividad de promoción inmobiliaria al método de estimación directa de dichos rendimientos y a las obligaciones formales correspondientes.

### **2.7.2. Impuesto sobre el valor añadido (IVA)**

Las ejecuciones de obras, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación (reconstrucción) de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados, tributan por el IVA al tipo reducido del 8%.

Cuando el promotor sea una persona física que construya o rehabilite en régimen de autopromoción, es decir para uso propio, no tendrá la consideración de empresario o profesional a efectos del IVA. El contratista o los distintos proveedores que lleven a cabo las obras le repercutirán el IVA al tipo del 8%, sin embargo dicho promotor no podrá deducir dicho impuesto ni tampoco tendrá que liquidar el IVA cuando la vivienda esté finalizada, al no producirse venta ni adjudicación de la misma, por ser para uso propio.

Cuando el promotor sea una comunidad de propietarios que construya o rehabilite en régimen de autopromoción para su posterior adjudicación a los comuneros partícipes, siempre que dicha comunidad tenga la consideración de empresario o profesional a efectos del IVA por ordenar por cuenta propia factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios, el contratista o los distintos proveedores que lleven a cabo las obras le repercutirán el IVA al tipo del 8%. En el momento de la adjudicación de las viviendas la comunidad repercutirá el IVA al 8% a los adjudicatarios, pudiendo deducir el IVA que soportó por la ejecución las obras.

Cuando la adjudicación se realice en el periodo de tiempo comprendido entre el 20 de agosto de 2011 y el 31 de diciembre de ese mismo año, el tipo impositivo aplicable será el 4%. Este mismo tipo se aplicará a los pagos anticipados realizados por el adjudicatario que se efectúen en el mencionado periodo, aunque la entrega tenga lugar con posterioridad al mismo.

En lo que refiere al IVA no cabe distinguir qué parte de las viviendas construidas o rehabilitadas se vende o se adjudica, pues a efectos de dicho impuesto, tanto la venta a un tercero como la adjudicación tienen el mismo tratamiento; es decir, tributan al tipo reducido del 8%.

Las compras de materiales necesarios para la construcción tributan por el IVA, en todo caso, al tipo general del 18%.

### **2.7.3. Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (ITPAJD)**

Al término de la construcción, se formalizará la declaración de obra nueva y, en su caso, la división horizontal, actos que se deben formalizar mediante escritura pública para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, que están sujetos a la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD. En particular, estarán sujetas ambas escrituras públicas a la llamada cuota gradual.

La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare y en la base imponible de las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal se incluirá tanto el valor real de coste de la obra nueva como el valor real del terreno.

El tipo de gravamen fijado con carácter general es el 0,50 por 100, pero en la práctica resultará aplicable el que la Comunidad Autónoma de Murcia tenga fijado en el momento del devengo del impuesto, dado que las Comunidades Autónomas tienen atribuidas competencias normativas a este respecto.

#### **2.7.4. Tributos locales**

##### **1º Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)**

Los vecinos integrantes de la comunidad de bienes pueden actuar conjuntamente como promotores de sus propias viviendas, encargando su construcción a una empresa constructora.

A efectos de este impuesto, pueden distinguirse a su vez dos posibles supuestos de actuación:

a) Autopromoción no destinada a la venta.

Siempre que la autopromoción no tenga como destino la venta total o parcial de los inmuebles construidos a terceras personas, la autopromoción realizada por la comunidad de bienes no constituye una actividad económica sujeta al IAE, no estando obligada a darse de alta ni tributar por dicho impuesto.

A efectos del IAE tampoco es necesario un acto de constitución de la comunidad de bienes, ya que ésta deriva de la copropiedad del edificio destruido, continuando la antigua comunidad de propietarios como titular de solar.

b) Autopromoción destinada a la venta total o parcial.

Cuando la autopromoción tenga como destino la venta total o parcial de los inmuebles construidos a terceras personas constituye a efectos del IAE una actividad económica, por lo que la comunidad de bienes deberá darse de alta y tributar por la cuota del epígrafe 833.2, "Promoción de edificaciones", de la sección primera de las Tarifas del IAE desde el momento en que se realice cualquier gestión o actuación dirigida a la venta de la edificación.

##### **2º Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**

La comunidad de bienes es la dueña de la construcción que se va a realizar, al ser quien soporta los gastos o coste de su realización y, por tanto, tendrá la condición de contribuyente del ICIO.

En el caso de que la construcción sea realizada por una empresa constructora, tendrá la condición de sujeto pasivo sustituto del contribuyente quien solicite las correspondientes licencias o realice la construcción. Posteriormente, el sustituto podrá exigir del contribuyente el importe del impuesto satisfecho.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, es decir, el coste de ejecución material de la misma.

### **3º Tasa por licencia urbanística o de obra**

Habrá que estar a lo dispuesto, en su caso, en la correspondiente ordenanza fiscal reguladora de esta tasa y a los posibles beneficios fiscales que pueda haber establecido el Ayuntamiento de Lorca.

Tiene la condición de contribuyente la comunidad de bienes que va a realizar la construcción, como beneficiaria del servicio o actividad local. La condición de sustituto del contribuyente recae sobre el constructor o contratista de la obra.

## 3. Aspectos arquitectónicos y urbanísticos

A lo largo del presente capítulo se tratarán diversos aspectos técnicos en relación con el proceso de edificación de la nueva obra y sus repercusiones en el urbanismo.

El apartado se organiza siguiendo un orden cronológico de las actuaciones que se suceden en el proceso de construcción: partiendo de la figura del promotor de la obra, se realiza un recorrido por el proyecto de obras y las principales normativas a las que está sujeto, y a continuación se describe el proceso constructivo teniendo en cuenta tanto los trámites administrativos como la documentación técnica que acompaña al proyecto en cada una de las fases constructivas, con especial mención a los elementos de control de calidad que garantizan que la nueva obra cumple todas las exigencias.

La mayoría de estos aspectos serán gestionados por profesionales cualificados (arquitectos, arquitectos técnicos, técnicos municipales, etc.) y empresas con experiencia en la construcción. Nos referimos aquí a estas cuestiones con un objetivo meramente informativo para los propietarios, pero no se pretende sustituir en ningún caso el asesoramiento que puedan prestar los profesionales de cada campo.

### 3.1. La figura del promotor

En el momento en que se toma el acuerdo de reconstrucción, los copropietarios del solar o la figura jurídica que los agrupe se convierten en promotores de la obra de construcción del nuevo edificio.

La Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) define al promotor como, “cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título” y define las siguientes obligaciones para éste:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.

d) Suscribir los seguros previstos

e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

### **3.1.1. Asesoramiento de profesionales o empresas del sector**

Los copropietarios del solar o la figura jurídica que los agrupe (cooperativa, etc.) podrán recabar el asesoramiento de empresas con experiencia en la promoción, construcción y gestión inmobiliaria, que podrán ejecutar y asumir los trabajos y responsabilidades que se han descrito y que, de otro modo, tendrían que ejecutar y asumir los propios propietarios del solar. En concreto, este tipo de profesionales pueden ejecutar y asumir los siguientes trabajos y responsabilidades:

- Gestión de trámites catastrales
- Gestión de trámites notariales
- Gestión de trámites registrales
- Gestión de trámites administrativos
  - Declaración de ruina
  - Solicitud de licencia de obras
  - Solicitud de licencia de primera ocupación
- Gestión y asesoramiento económico financiero ante entidades de crédito
- Gestión de impuestos y tasas
- Relación y contratación con los técnicos (arquitecto, arquitecto técnico, etc.)
- Relación y contratación con las compañías de seguros
- Relación y contratación con las empresas de construcción
- Elaboración y gestión del libro del edificio.
- Asumir la responsabilidad del buen fin de la obra en cuanto a plazos, calidades y garantías para los propietarios del solar.

Un aspecto clave a la hora de buscar colaboradores profesionales reside en contar con profesionales o empresas con referencias en edificación, que aporten garantías, profesionalidad y solvencia financiera y técnica para aportar seguridad y tranquilidad a los propietarios. Para verificar estos extremos puede ser de utilidad solicitar el asesoramiento de las organizaciones empresariales del sector. Al final de esta guía se incluye el contacto de asociaciones empresariales que pueden servir de orientación.

### 3.2. El proyecto de obras

El proyecto de obras describirá el edificio a construir y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

Dicho proyecto deberá ser redactado por un arquitecto, al ser este el único profesional cualificado que, según define la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), puede realizar los proyectos y dirigir las obras de construcción de viviendas.

Normalmente, el proyecto de un edificio se suele realizar en dos fases:

1. **Proyecto básico**, con el que se puede solicitar la licencia municipal u otras autorizaciones administrativas. En el proyecto básico se definen las características generales de la obra, con sus soluciones concretas, pero es insuficiente para iniciar la construcción, ya que su objeto se limita a validar ante la administración que se cumplen los requerimientos, sobre todo de la normativa urbanística.
2. **Proyecto de ejecución**, que desarrolla el proyecto básico, con la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos, definiendo la obra en su totalidad. Su contenido será el necesario para la realización de las obras, una vez se cuente con el preceptivo visado colegial y la licencia correspondiente. Este proyecto debe ir obligatoriamente visado por el Colegio de Arquitectos.

Ambas fases pueden integrarse en un único proyecto (proyecto de ejecución).

Los proyectos de obras deberán cumplir la normativa estatal, autonómica y municipal. La normativa vigente incide fundamentalmente en aspectos sobre la seguridad, la habitabilidad, accesibilidad y la salubridad de las edificaciones.

En la redacción del proyecto de un edificio de viviendas el arquitecto deberá tener en cuenta toda la normativa técnica y urbanística correspondiente:

- a) **Normativa urbanística**. Esta normativa define, entre otras cuestiones, el uso, la superficie, la volumetría, la altura, la imagen... del edificio en función del lugar en el que se va a ubicar. En función del riesgo, los urbanistas diseñarán la ciudad atendiendo a criterios de prevención, seguridad y sostenibilidad energética, económica y antisísmica a la vez que a los demás parámetros de ordenación urbanística.
- b) **Normativa técnica**. La principal normativa aplicable es el Código Técnico de la Edificación (CTE), que desarrolla la LOE y constituye el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad establecidos en la LOE.

Junto al CTE existen otras normas complementarias y sectoriales, que el arquitecto tendrá en cuenta en la redacción del proyecto, como la normativa sobre certificación de eficiencia energética (que se desarrolla más adelante) o sobre prevención de riesgos laborales, según la cual el promotor está obligado a que en la fase de redacción del proyecto se elabore un estudio de seguridad y salud o un estudio básico de seguridad y salud, según el volumen de la obra.

- c) **Especial atención a la geotecnia y sismicidad de Lorca.** En la recuperación y construcción de nuevos edificios, debe ponerse especial cuidado en los estudios geotécnicos, para cuya realización deben recabarse todos los datos en relación con las peculiaridades y problemas del emplazamiento, tales como la sismicidad del municipio, de acuerdo con la Norma de Construcción Sismorresistente NCSE vigente, aprobada con el RD 997/2002 y las recomendaciones constructivas elaboradas por el Ayuntamiento de Lorca.

En el anejo I de la Parte I del CTE se relaciona la documentación que integra un proyecto de ejecución, indicando la que debe contener al menos el proyecto básico, y se organiza el proyecto de edificación en los siguientes apartados: memoria, planos, pliego de condiciones, mediciones y presupuesto.

La memoria contendrá los anejos necesarios para la definición y justificación de las obras, como son, entre otros, la información geotécnica, la eficiencia energética, el plan de control de calidad o el estudio de seguridad y salud.

### 3.3. Código Técnico de la Edificación y protección ante seísmos

#### 3.3.1. Código Técnico de la Edificación

El Código Técnico de la Edificación (CTE) pretende dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad de la edificación a la vez que persigue mejorar la protección del usuario y fomentar el desarrollo sostenible. Así, el CTE constituye el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir todos los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

El CTE se aplica a edificios de nueva construcción, a obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación y a determinadas construcciones protegidas desde el punto de vista ambiental, histórico o artístico.

Las Exigencias Básicas de calidad que impone el CTE para todos los edificios se refieren a las siguientes materias:

- **Seguridad:** seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de utilización.
- **Habitabilidad:** salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía.
- **Accesibilidad:** para garantizar la accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

### 3.3.2. Normativa de construcción sismorresistente

Todas las nuevas edificaciones, además de estar sujetas a lo dispuesto en el CTE, también deben cumplir la normativa de construcción sismorresistente NCSR-02, aprobada por el Real Decreto 997/2002 de 27 de septiembre.

En dicha normativa, de ámbito nacional, se establecen las condiciones técnicas que han de cumplir las estructuras de edificación, a fin de que su comportamiento, ante fenómenos sísmicos, evite consecuencias graves para la salud y seguridad de las personas, evite pérdidas económicas y propicie la conservación de servicios básicos para la sociedad en casos de terremotos de intensidad elevada. Esta normativa se actualiza periódicamente para mantenerla acorde con el estado actual del conocimiento sobre sismología e ingeniería sísmica.

Además, el Ayuntamiento de Lorca completa esta normativa con una serie de recomendaciones constructivas que se han elaborado teniendo en cuenta los daños más comunes causados en los edificios tras el terremoto del 11 de mayo de 2011. Estas recomendaciones deberán tenerse en cuenta tanto para las obras de rehabilitación y de nueva construcción. En concreto se refieren a recomendaciones técnicas sobre elementos estructurales, escaleras, cerramientos, protecciones, chimeneas, etc.

Los técnicos municipales velarán por el cumplimiento de estas recomendaciones y de toda la normativa en vigor respecto a protección frente a seísmos, lo que garantizará la seguridad de las nuevas construcciones.

### 3.4. Adaptación del proyecto a la normativa urbanística de Lorca

En el caso de Lorca, la normativa municipal está compuesta por el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca (PGMO) y las ordenanzas municipales. Además, el Ayuntamiento de Lorca ha aprobado unas normas complementarias, con el objetivo de regular aspectos no previstos por el Plan General o insuficientemente desarrollados para permitir y facilitar la reconstrucción y reparación de los inmuebles demolidos o dañados accidentalmente como consecuencia de acciones sísmicas. Dicha norma complementaria permite que las edificaciones legalmente construidas con anterioridad a la aprobación definitiva del PGMO y que hayan resultado

afectadas estructuralmente, puedan rehabilitarse o reconstruirse en las condiciones preexistentes, con las siguientes indicaciones que se resumen a continuación:

- Se podrá superar en una planta más el número máximo fijado por el PGMO, si ese edificio contara con más número de plantas en origen.
- La edificabilidad preexistente deberá reordenarse de la forma más coherente con la ordenación prevista en el PGMO, preferentemente aumentando la ocupación o fondo edificable, admitiéndose edificabilidad bajo cubierta o ático retranqueado hasta agotar la edificabilidad del inmueble preexistente.
- Se podrán excepcionar las condiciones de parcela mínima y dimensiones, retranqueos, ocupación y obligatoriedad de aparcamientos así como las mesetas y rampas de acceso a estos, en los casos debidamente justificados.

Los técnicos municipales serán los encargados de supervisar los proyectos para comprobar que se adecuan a la normativa urbanística y que contienen la documentación requerida. La documentación habitual que debe contener un proyecto de obra nueva para un edificio de viviendas es la siguiente:

- a) Proyecto técnico de la edificación junto con sus anexos propios, estudio geotécnico, proyecto de infraestructura común de telecomunicaciones, anexo de instalaciones de garaje (en caso de que disponga del mismo).
- b) Licencia de obras y pago de la tasa e impuesto de construcciones.

### 3.5. Eficiencia energética en las nuevas construcciones

La eficiencia energética en los edificios está directamente relacionada con el consumo de energía en los mismos. La calefacción, el aire acondicionado y la producción de agua caliente sanitaria son los principales consumidores de energía, y resulta muy rentable incorporar una tecnología energética eficiente desde el principio, atendiendo a los siguientes aspectos:

- Condiciones ambientales interiores y condiciones climáticas exteriores, de manera que el diseño de las viviendas se adapte para alcanzar el confort con el menor consumo de energía tanto en invierno como en verano.
- Disposición y orientación del edificio, para garantizar que las viviendas o al menos el mayor número de viviendas goce de una buena orientación y vistas.
- Sistemas solares pasivos, protección solar, ventilación natural, iluminación interior artificial y natural: Diseño del edificio con estrategias pasivas como por ejemplo la utilización de ventanas que capten el sol en los meses fríos, que las viviendas puedan tener ventilación cruzada para refrigerar y ventilar en verano o que las ventanas tengan protección solar para evitar que las viviendas se calienten en verano. Además

de éstas, existen otro tipo de soluciones aplicables a cada caso en función de la parcela y de las condiciones del edificio que se vaya a construir.

- Características térmicas de los cerramientos: Utilización de sistemas constructivos con un aislamiento adecuado para el clima de Lorca tanto en los muros como en las cubiertas, suelos, ventanas,...
- Instalaciones térmicas de los edificios individuales y colectivas (calefacción, refrigeración, ventilación y producción de agua caliente)
- Sistemas solares activos u otros sistemas de calefacción o producción de electricidad basados en fuentes de energía renovables, así como electricidad producida por cogeneración.

Según la normativa de eficiencia energética, el promotor tiene la obligación de informar a los usuarios de los edificios de nueva construcción sobre las características energéticas de los mismos. Esta información se materializa en forma de un certificado en el que figurará la calificación de eficiencia energética, de acuerdo con una escala de siete letras, que va desde la letra A (edificio más eficiente o que menos consume) a la letra G (edificio menos eficiente).

Los certificados de eficiencia energética, contienen una etiqueta en la que se indica la calificación energética del proyecto o del edificio terminado, según corresponda:

- El certificado de eficiencia energética del proyecto, quedará incorporado al proyecto de ejecución y contendrá la calificación de eficiencia energética del proyecto.
- El certificado de eficiencia energética del edificio terminado, se incorporará al libro del edificio, y debe presentarse por el promotor, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma. En él se informará de la calificación de eficiencia energética del edificio terminado, que deberá ser la calificación indicada en el certificado de eficiencia energética del proyecto. Cuando no se alcance tal calificación, se modificará el certificado de eficiencia energética inicial del proyecto en el sentido que proceda.

Calificación de eficiencia energética de Edificios proyecto/edificio terminado	
MÁS	
A	→
B	→
C	→
D	→
E	→
F	→
G	→
MENOS	
Edificio:	_____
Localidad/Zona climática	_____
Uso del Edificio:	_____
Consumo Energía Anual	_____ kWh/año (_____ kWh/m <sup>2</sup> )
Emissiones de CO <sub>2</sub> Anual	_____ kgCO <sub>2</sub> /año (_____ kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )
<p><i>El Consumo de Energía y sus Emisiones de Dióxido de Carbono son las obtenidas por el Programa _____ para unas condiciones normales de funcionamiento y ocupación</i></p> <p><i>El Consumo real de Energía del Edificio y sus Emisiones de Dióxido de Carbono dependen de las condiciones de operación y funcionamiento del edificio y de las condiciones climáticas, entre otros factores.</i></p>	

### 3.6. Licencia de obras

La licencia municipal es necesaria y obligatoria para acometer todo tipo de obras, tanto obras de reparación como obras de obra nueva. Dependiendo de la naturaleza de las obras que se pretenden llevar a cabo y del alcance de las mismas existen dos modalidades de licencia, obra mayor u obra menor. Sólo en el caso de que las obras que se pretenden realizar sean para reparar daños que no afecten a la estructura, que sean de sencilla técnica y que no pongan en riesgo la seguridad de las personas podrá solicitarse una licencia de obra menor. En el resto de casos, será necesaria una licencia de obra mayor.

La licencia puede ser solicitada por una persona física (particular) o por una persona jurídica (sociedad mercantil, cooperativa, comunidad de propietarios, etc.).

Para solicitar una licencia de obra mayor es necesario aportar:

- a) Modelo de solicitud normalizado
- b) Dos ejemplares del proyecto redactado por un arquitecto y visado por el correspondiente colegio profesional.

En el caso de solicitar una licencia de obra menor es necesario presentar:

- a) Modelo de solicitud normalizado
- b) Presupuesto de las obras
- c) Plano de situación

La solicitud en ambos casos debe presentarse en cualquier de los dos registros con los que cuenta el Ayuntamiento de Lorca, uno ubicado en la Plaza de España nº 1 y el otro en el Complejo de la Merced s/n (urbanismo).

Los modelos de solicitud normalizados tanto para obra mayor como obra menor están disponibles en la web municipal ([www.urbanismo.lorca.es](http://www.urbanismo.lorca.es)) o bien en las dependencias del Complejo de la Merced S/N. También está disponible toda la normativa municipal del Plan General Municipal de Ordenación de Lorca y las ordenanzas municipales.

La expedición de la licencia de obras comporta el pago de una tasa e impuesto de construcciones. El Ayuntamiento de Lorca ha aprobado una ordenanza en la que las licencias de obras (mayor o menor) por daños causados por el terremoto, el pago de dichas tasas queda bonificado en hasta un 95% en la mayoría de los casos.

### 3.7. Contratación de las obras. El constructor

Para la ejecución de la obra el promotor necesitará contar con la participación de otra figura: el constructor.

El constructor es el agente que asume contractualmente ante el promotor el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

Así, el constructor tiene, entre otras, la obligación de ejecutar 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. Por tanto, no realizará ninguna obra que no se corresponda con el proyecto o con las órdenes complementarias de la Dirección Facultativa.

Por ello, es importante que el constructor, sea una persona física o una empresa, cuente con la solvencia necesaria para poder asumir este compromiso, resultando imprescindible la formalización de dicho compromiso mediante un contrato acordado por las partes.

Para verificar la solvencia, experiencia y capacitación técnica de un profesional o empresa puede solicitarse el asesoramiento de las organizaciones empresariales del sector.

### 3.8. Gestión técnica de la ejecución y control de las obras. Dirección facultativa

Una vez obtenida la licencia, las obras deberán realizarse bajo las órdenes de una dirección facultativa que garantice una correcta ejecución. La dirección facultativa está compuesta por:

- a) **El Director de Obra**, que será el arquitecto designado por el promotor, que dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, de conformidad con el proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto. Es habitual que el Director de Obra sea el mismo arquitecto que ha redactado el proyecto, ya que es el que conoce los pormenores del mismo.
- b) **El Director de Ejecución**, que será un arquitecto técnico, y asume la función técnica de dirigir la puesta en obra de los materiales y diferentes elementos y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

Las tareas de ambos técnicos se complementan y deben estar coordinadas.

### 3.9. Calidad en la edificación

El proyecto de ejecución definirá las obras proyectadas con el detalle adecuado a sus características, de modo que pueda comprobarse que las soluciones propuestas satisfacen las exigencias del CTE y demás normativa de ámbito municipal, autonómica o estatal aplicable incluyendo, en el Plan de Control de Calidad, la definición de las características técnicas de los productos sus condiciones de suministro y el control de recepción que debe realizarse, y las verificaciones y controles a realizar sobre las distintas unidades de obra o sobre el edificio terminado y sus instalaciones, para comprobar su conformidad con lo indicado en el proyecto.

Durante la ejecución de la obra se realizarán los controles y verificaciones previstos en el proyecto u ordenados por la dirección facultativa, quien recopilará la documentación del control de calidad realizado a lo largo de la obra sobre la recepción de los productos que se suministren, sobre la ejecución de la obra y sobre el edificio terminado, de acuerdo con lo indicado en el proyecto y con las instrucciones director de obra o del director de ejecución. Esta documentación se incorporará, según proceda, al Libro de Control o al Libro del Edificio.

Además de la Dirección Facultativa, existen otras figuras que pueden intervenir en el control de calidad de la edificación:

- En primer lugar están los Organismos de Control Técnico (OCT), cuyo objetivo es evaluar los riesgos en el proceso constructivo a los efectos del Seguro Decenal de Daños y de la correspondiente suscripción de la póliza con una Entidad Aseguradora, cuando así se requiera de acuerdo con la LOE.
- En segundo lugar están las Entidades de Control de Calidad en la Edificación (ECCE), que son agentes que intervienen en el proceso de la edificación a requerimiento de otro agente de la edificación, y que se definen en la LOE como aquellas capacitadas para prestar asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones.
- Finalmente, existen los laboratorios de control de calidad también contemplados en la LOE, y que son aquellos capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

### 3.10. Responsabilidades, garantías y seguro decenal

La LOE establece la responsabilidad de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación (arquitecto, constructor, promotor...) y dispone que, sin perjuicio de sus responsabilidades contractuales, responderán frente a los propietarios y terceros adquirentes de los edificios o parte de los mismos, de los siguientes daños materiales:

- a) Durante 10 años, por los daños causados por defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.

b) Durante 3 años, por los defectos que afecten a la habitabilidad del edificio.

Además, el constructor también responderá de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado, dentro del plazo de un año.

La responsabilidad es exigible de forma personal e individualizada. No obstante, cuando no pudiera individualizarse, la responsabilidad se exigirá solidariamente.

Para garantizar y hacer efectivas estas responsabilidades, la LOE prevé que el promotor suscriba obligatoriamente un seguro que cubra durante 10 años los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales y comprometan la estabilidad del edificio (seguro decenal). El importe mínimo del capital asegurado en este caso será el 100% del coste final de la ejecución material de la obra (incluidos los honorarios profesionales).

Esta garantía no es exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, con ciertas limitaciones.

### 3.11. Uso y mantenimiento del edificio. Libro del edificio.

Una vez finalizado el edificio y entregado a los usuarios por el constructor, éstos tienen la obligación de conservarlo en buen estado mediante un adecuado uso y mantenimiento, así como recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuenta.

Para ello, los usuarios contarán con el Libro del Edificio, un documento que debe recoger toda la documentación técnica generada durante la construcción del edificio (licencia, planos, memorias, garantías de productos, etc.) y con unas instrucciones de uso y mantenimiento que servirán de guía para el mismo.

La normativa que regula el libro del edificio en la Región de Murcia es:

- Decreto 80/2001, de 2 de noviembre, por el que se regula el Libro del Edificio de la Región de Murcia. (BORM 09/11/2001).
- Orden de 4 de octubre de 2010, por la que se regula el modelo "Libro del Edificio" para inmuebles de viviendas de nueva construcción. (BORM 30/10/2010).

### 3.12. Licencia de primera ocupación

Una vez finalizadas las obras se deberá obtener una licencia de primera ocupación que permita habitar las viviendas y contratar los suministros de luz agua y gas, para lo cual se deberá solicitar una visita de un técnico municipal y aportar la documentación de la obra ejecutada. La finalidad de la licencia es comprobar que la edificación construida se corresponde con la obra que obtuvo licencia y que cumple con la normativa vigente, siempre con la intención de salvaguardar el cumplimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad. La licencia de primera ocupación debe solicitarse al Ayuntamiento de manera obligatoria tanto para las edificaciones fruto de obras de nueva planta o ampliación como para los edificios que hayan sido objeto de sustitución y reforma o rehabilitación, dando lugar a una configuración distinta a la preexistente.

## Glosario de términos

**Catastro:** registro administrativo en el que deben inscribirse los bienes inmuebles, así como cualquier alteración que se produzca en sus características físicas, jurídicas o económicas, de tal manera que la descripción catastral concuerde en todo momento con la realidad inmobiliaria.

**Código Técnico de la Edificación (CTE):** marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación.

**Comunidad de bienes:** atribución de un derecho o conjunto de ellos a una pluralidad de sujetos, denominados copropietarios o comuneros, y pueden ser tanto personas jurídicas como físicas.

**Constructor:** agente que asume contractualmente ante el promotor el compromiso de ejecutar las obras con sujeción al proyecto y al contrato.

**Declaración de ruina:** la declaración de ruina es la resolución administrativa por la que el Ayuntamiento declara dicha situación cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso y adopta, previa audiencia del propietario y moradores del inmueble, y según las condiciones del planeamiento urbanístico, las medidas necesarias para asegurar la integridad física de los ocupantes y terceras personas.

**Dirección facultativa:** compuesta por el director de obra (arquitecto) y el director de ejecución (arquitecto técnico), su función es dirigir el desarrollo de la obra garantizando su correcta ejecución.

**Expropiación forzosa:** la expropiación forzosa puede darse en el supuesto de colisión entre el interés público y el privado, e implica cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio. Sólo puede ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio.

**Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE):** el Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto.

**Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):** el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o

urbanística, se hayan obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

**Impuesto sobre Incremento de Valor de los terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU):** el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

**Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF):** el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares. Constituye el objeto de este Impuesto la renta del contribuyente, entendida como la totalidad de sus rendimientos, ganancias y pérdidas patrimoniales y las imputaciones de renta que se establezcan por la ley, con independencia del lugar donde se hubiesen producido y cualquiera que sea la residencia del pagador.

**Impuesto sobre el valor añadido (IVA):** el Impuesto sobre el Valor Añadido es un tributo de naturaleza indirecta que recae sobre el consumo y grava, en la forma y condiciones previstas en la Ley, las operaciones de entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por empresarios o profesionales, las adquisiciones intracomunitarias de bienes y las importaciones de bienes.

**Ley de Ordenación de la Edificación (LOE):** Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Publicada en el Boletín Oficial del Estado de 6 de noviembre de 1.999.

**Licencia de obras:** licencia municipal necesaria y obligatoria para acometer todo tipo de obras, tanto de reparación como de obra nueva.

**Licencia de primera ocupación:** se trata de una licencia que debe solicitarse al Ayuntamiento de manera obligatoria tanto para las edificaciones fruto de obras de nueva planta o ampliación como para los edificios que hayan sido objeto de sustitución y reforma o rehabilitación, dando lugar a una configuración distinta a la preexistente.

**Promotor:** cualquier persona, física o jurídica, que decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros.

**Propiedad horizontal:** es una forma de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil y regulada por la Ley de Propiedad Horizontal. Es la forma de propiedad típica de un edificio de viviendas, en el que los diferentes pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública son objeto de propiedad separada, pero dicha propiedad lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, cubiertas,

elementos estructurales, fachadas, portal, escaleras, porterías, corredores, patios, ascensores, depósitos y otros servicios o instalaciones comunes (gas, agua, antenas, etc.)

A cada piso o local se le atribuye una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble. Dicha cuota sirve de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alteran la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

**Registro de la Propiedad:** registro cuya función es la de inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos o cargas y gravámenes que recaen sobre los mismos.

**Sociedad cooperativa:** sociedad constituida por personas que se asocian, en régimen de libre adhesión y baja voluntaria, para la realización de actividades empresariales, encaminadas a satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas y sociales, con capital variable y estructura y gestión democráticas, pudiéndose establecer entre dichas actividades la promoción de vivienda.

# Direcciones de Consulta

## Administraciones Públicas

**Administración del Estado. Ministerio de la Presidencia y Ministerio de Fomento**

[www.mpr.es](http://www.mpr.es)

[www.fomento.es](http://www.fomento.es)

**Comunidad Autónoma de la Región de Murcia**

[www.carm.es](http://www.carm.es)

**Ayuntamiento de Lorca**

[www.lorca.es](http://www.lorca.es)

**Dirección General del Catastro**

Gerencia Regional del Catastro de Murcia: Santa Teresa, 12, Murcia

Horario de atención de 9:00 a 14:00

Punto de Información Catastral: Plaza España 1, Lorca.

Horario de atención de 9 a 14:00

Los ciudadanos que lo deseen pueden llamar al teléfono 902 37 36 35, Línea Directa Catastro, para concertar cita previa

[www.catastro.meh.es](http://www.catastro.meh.es)

## Colegios Oficiales y Asociaciones Profesionales

**Consejo General del Notariado**

[www.notariado.org](http://www.notariado.org)

**Colegio Registradores de España**

[www.registradores.org](http://www.registradores.org)

**Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España**

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)

## Asociaciones empresariales

**Cámara de Comercio e Industria de Lorca**

[www.camaracomlorca.es](http://www.camaracomlorca.es)

**Confederación Comarcal de Organizaciones Empresariales de Lorca (CECLOR)**

[www.ceclor.net](http://www.ceclor.net)

**Asociación de Promotores y Constructores de España (APCE)**

[www.apce.es](http://www.apce.es) [www.apirm.es](http://www.apirm.es)



## Participan en esta guía:

