

GESTIÓN INMOBILIARIA

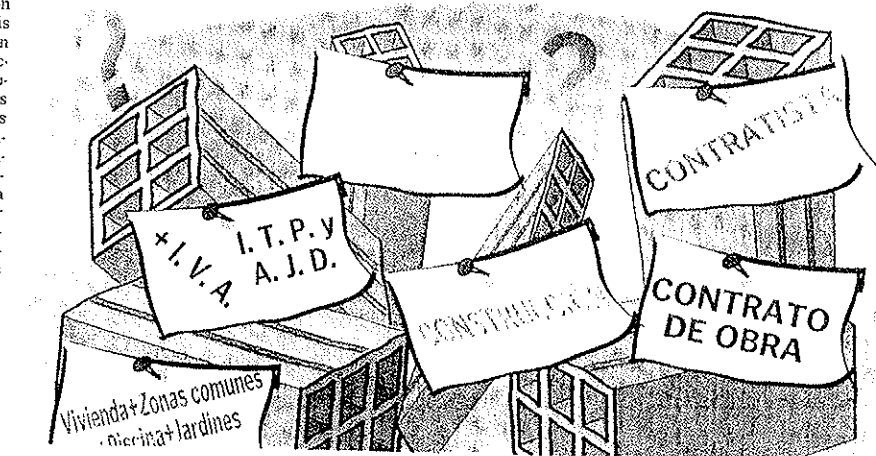
ÓSCAR FERNÁNDEZ LEÓN

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS

LA fase previa a la edificación del inmueble es una de las más importantes de la promoción inmobiliaria. En ella concurren actuaciones tan variadas como la elaboración por los técnicos competentes de una serie de estudios y proyectos cuya puesta en escena vendrá condicionada por el otorgamiento de la licencia municipal de edificación, materializándose en última instancia a través de la ejecución de la obra por el constructor al amparo del denominado contrato de obra. A continuación, vamos a examinar los aspectos más interesantes de las actuaciones a seguir en esta fase: el proyecto, la licencia urbanística de edificación y el contrato de obra.

El proyecto de obra: El proyecto constituye el acto inicial del proceso de edificación, y sirve de base a la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias para llevar a cabo la ejecución de la obra proyectada. La Ley de Ordenación de la Edificación define al proyecto de obra como el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras de edificación siendo su finalidad el justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable. Por lo tanto, el proyecto de obra no es más que un conjunto de documentos, elaborados y suscritos por técnico competente, en los que a través de la representación gráfica o diseño de la construcción, se define la actuación constructiva a realizar, la cual va a permitir a la Administración Municipal conocer la citada actuación, determinando si se ajusta o no a la normativa técnica y urbanística aplicable, sirviendo igualmente como marco regulador de las obligaciones técnicas a seguir por el contratista. El proyecto es redactado por el proyectista por encargo del promotor, quien deberá redactar aquel con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente. El proyectista deberá estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero, ingeniero técnico, según corresponda, y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión.

En el proceso edificatorio hemos de distinguir entre el proyecto básico y el proyecto de ejecución. En el primero se definen, de modo preciso, las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de medidas concretas. Su contenido es suficiente para solicitar, una vez obtenido el preceptivo visado colegial, la Licencia Municipal u otras autorizaciones administrativas, debiendo destacarse que dicho proyecto es insuficiente para iniciar las obras y llevar a cabo la construcción. El proyecto de ejecución es el proyecto que desarrolla el proyecto básico concretándose



LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA (IV) : ASPECTOS PREVIOS A LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO.

en el mismo una descripción completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos. A diferencia del proyecto básico, el proyecto de ejecución habilita, previo el visado colegial, para iniciar y llevar a cabo la completa realización de la edificación, si bien su contenido no podrá alterar los usos y condiciones bajo los cuales se otorgaron las licencias y autorizaciones administrativas a través de la presentación del proyecto básico. Los documentos correspondientes a los Proyectos Básicos y de Ejecución podrán presentarse por separado, o bien podrán fusionarse en uno solo, bajo la denominación común "Proyecto Básico y de Ejecución".

Dada la complejidad de los edificios modernos que requieren obras e instalaciones que exceden de las competencias del proyectista así como la exigencia de intervenciones especializadas por así exigirlo disposiciones legales, el Proyecto puede ser desarrollado o completado mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, manteniendo entre todos ellos la necesaria coordinación.

La Licencia Urbanística de Edificación: Dado que están sujetos a previa Licencia todos los actos relacionados con la construcción, sean de intervención en edificios existentes, de demolición o de nueva edificación, el promotor, una vez elaborado el proyecto de obra, deberá solicitar la correspondiente licencia urbanística de edificación, título jurídico este cuyo otorgamiento le autoriza a edificar conforme a lo establecido en las normas urbanísticas. La competencia para dictar las licencias corres-

ponde a las entidades locales, siendo el Alcalde quien ostenta la atribución de otorgamiento de licencias, salvo que las leyes sectoriales lo atribuyan expresamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno. Sustancialmente, la intervención municipal en el otorgamiento de las licencias se limita a una actuación de control administrativo, es decir, a comprobar la integridad formal y suficiencia legal del proyecto técnico, con arreglo al cual han de ser ejecutadas las obras, así como, de la habilitación legal del autor o los autores de dicho proyecto y de la conformidad o no de lo proyectado a la ordenación urbanística vigente.

Intimamente vinculado a la licencia se encuentra el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, impuesto éste de carácter potestativo, es decir, que los Ayuntamientos tienen la facultad de decidir si imponerlo o no, cuyo hecho imponible está constituido por la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la correspondiente licencia de obras.

El contrato de obra: Excepto que el promotor ostente la cualidad de constructor, lo habitual es que aquel encargue la ejecución de la obra proyectada y con licencia a un tercero denominado constructor, relación que se instrumenta contractualmente a través del denominado "contrato de obra" (aunque nada impide que la relación contractual sea verbal). Este contrato es un documento por el que el dueño de la obra o comitente encarga a otra, denominada contratista o constructor, la construcción de un edificio determinado conforme a las características de la misma definidas en el proyecto de obra, obligándose a pagar

por ello un precio cierto. En dicho contrato se recogen todos los aspectos jurídicos y técnicos que garantizan la existencia de un marco fiable de las obligaciones a seguir por ambas partes (objeto, precio, forma de pago, plazo de ejecución, penalizaciones, calidades, modificaciones de proyecto, recepción de las obras, liquidación de las obras, etc...). Por lo tanto, el contrato de obra es de vital importancia, habida cuenta de que regulará todas las relaciones jurídicas entre ambos condicionando, en gran medida, el éxito de la promoción.

El contratista viene obligado, básicamente, a: 1) Ejecutar la obra y entregarla con sujeción al proyecto, a la legislación aplicable y a las instrucciones del director de obra, a fin de alcanzar la calidad exigida en el proyecto 2) Designar al jefe de obra que asumirá la representación técnica del constructor en la obra 3) Asignar a la obra los medios humanos y materiales que su importancia requiera 4) Formalizar las subcontrataciones de determinadas partes o instalaciones de la obra 5) Firmar el acta de replanteo o comienzo y el acta de recepción de la obra. 6) Facilitar al director de la obra los datos necesarios para la elaboración de la documentación de la obra ejecutada 7) Suscribir las garantías previstas en la LOE (un seguro de daños materiales o seguro de caución para garantizar durante un año el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras. Si bien la suscripción de dicho seguro actualmente no es preceptiva).

Una vez concluidas dichas fases, el promotor puede iniciar el proceso de edificación de la obra proyectada.